Experts VALUE للتقييم العقاري

رقم المشروع: 1001273/3

تقييم مبنى برج الإسكان - 6، حي العزيزية، مكة المكرمة

إسم العميل: شركة سيكو المالية

تاريخ التقرير: 2021/12/27

Experts VALUE للتقييم العقاري

السادة / شركة سيكو المالية

الموقرين

الموضوع: تقييم مبنى برج الإسكان - 6، حي العزيزية، مكة المكرمة

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مبنى برج الإسكان - 6، حي العزيزية، مكة المكرمة**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/12/25** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة سيكو المالية** .

العقار المقدر هو عبارة عن (**مبنى سكني تجاري، حي العزيزية، مكة المكرمة**) مفصلة معلوماتها كالتالي:

	رقم الصك	مساحة الأرض (متر مربع)	مساحة المباني (متر مربع)	نوع العقار
1	220121009602	720.0	15,200.7	برج إسكان - 6
2	220121009603	738.0		
	الإجمالي	**1,458.0**	**15,200.7**	

- **تم إحتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.**

الملخص التنفيذي

معلومات العميل

الوصف	المعلومات	
العميل (صاحب الطلب)	شركة سيكو المالية	
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة سيكو المالية	
عنوان العقار	حي العزيزية، مكة المكرمة	
نوع العقار	برج سكني تجاري	
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	1,458 متر مربع	
مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	15,200.7 متر مربع	
رقم الصك	220121009602	220121009603
تاريخ الصك	1439/4/10هـ	1439/4/10هـ
نوع الملكية	مطلقة - شركة مشاعر ريت العقاري	

معلومات التقييم

الوصف	المعلومات
تاريخ المعاينة	2021/12/20
تاريخ التقييم	2021/12/25
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - تدفقات نقدية
تاريخ الاصدار	2021/12/27
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
القيمة السوقية (ريال)	**150,790,000**
القيمة السوقية (ريال/متر مربع)	**103,421**

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير	• الملكية الفكرية وإعادة النشر • السرية وحفظ المعلومات • إخلاء المسؤولية • الإفتراضات والإفتراضات الخاصة • المسندات المستلمة من العميل	**5**
المعايير العامة	• معايير التقييم الدولية • فريق العمل	**7**
نطاق العمل		**10**
نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية	• الإقتصاد العام • المكانة الدولية • المشاريع الريادية • السوق العقاري	**13**
دراسات الموقع	• على مستوى المدينة • على مستوى الأحياء • على مستوى الموقع • معلومات الملكية والخدمات المتوفرة • تحليل المخاطر	**26**
التقييم	• منهجية التقييم • البحث الميداني • القيمة السوقية	**37**
رأي القيمة		**52**
ملاحق	• مصطلحات عامة في التقرير • مستندات العقار	**53**

DRAFT REPORT

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز إستخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض أخر، وبناءاً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسئولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة إستخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- **تم تقييم العقار تحت إفتراض سريان العقود التأجيرية حسب الفترة الإلزامية، وذلك وفق المستندات المقدمة من العميل.**

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (**شركة ڤاليو اكسبرت**) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح بإستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس عام 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه وباء، مما أحدث تأثير على الإقتصاد العالمي والاسواق المحلية.

وبناء عليه تم إتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي أثرت بشكل مباشر على جميع قطاعات الإقتصاد، من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، فإن السوق العقاري بشكل خاص في ظروف غير طبيعية، ولا يمكن التنبؤ بمستقبل أثر الجانحة على السوق العقاري.

ونظرا للتأثير المستقبلي الغير معروف لفيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فإننا ننصح بتقييم هذا العقار بشكل مستمر.

المستندات المستلمة من العميل

- صورة من صك الملكية.
- صورة من رخصة البناء.
- صورة من عقد التأجير.
- صورة من رخصة إسكان الحجاج.
- ملخص لوصف العقار .

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.

DRAFT REPORT

DRAFT REPORT

المعايير العامة

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية.

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة ڤاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ڤاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

فريق العمل

ڤاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي

15 سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: **زميل**

أ . هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9 سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: معتمد أول

أ . عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم

7 سنوات خبرة بأعمال التقييم
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: **أساسي**

م / محمد صالح ادريس
استشاري تقييم عقاري - شركات

9 سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج

رقم العضوية **1220001030** فئة العضوية: **اساسي**

DRAFT REPORT

نطاق العمل

نطاق العمل

معيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة سيكو المالية
صاحب التقرير	شركة سيكو المالية
إستخدام التقرير	شركة سيكو المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/12/25
تاريخ الاصدار	2021/12/27
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة ڤاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

نطاق العمل

معيار رقم 102

1	2	3	4	5	6	7	8
معاينة الأصل	**تحديد خصائص الأصل**	**تحليل البيانات**	**تطبيق طرق التقييم**	**جمع البيانات**	**تقدير القيمة**	**مراجعة القيمة**	**إعداد التقرير**
تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.	من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعر ريت العقاري.	تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.	بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.	بناءاً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة مكة المكرمة ، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العزيزية).	بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.	مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراضات التي توصل إليها المقيم.	العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

DRAFT REPORT

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخفظا بنسبة 6% عن المستوى العام لإنتاج 2019، وذلك نتيجة تحرك أوبك وشركائها لإحتواء تأثير جانحة كوفيد-19 على سوق النفط.

بالنظر الى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخرا بأنها ستخفض الإنتاج طوعا بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربع الأول عام 2021.

من المتوقع ان تضيف أوبك وشركائها الكمية المتبقية وهي 1.4 مليون برميل يوميا (والتي تتمثل في 1.9 مليون برميل يوميا ناقصا الزيادة التي تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي الى إرتفاع إنتاج المملكة من الخام الى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

على الصعيد المحلي، رغم التوقعات ان تؤدي زيادة إستهلاك المصافي نتيجة البدء في التشغيل التدريجي لمصفاة جيزان، وكذلك حدوث تعافي عام لاستهلاك وقود النقل، الى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، الا ان التوقعات لا تتنبئ بإرتفاع كبير في حجم النتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لاى تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل الى كامل طاقته الإنتاجية في مايو 2020)، وتوسعة معمل غاز الحوية الذي تبلغ طاقته الإنتاجية 1 مليار قدم مكعب في اليوم.

خلاصة القول، ساهمة قرارات أوبك وشركائها واتجاهات الطاقة المحلية في انخفاض الناتج المحلي من النفط الخام، ونتوقع زيادة في الإنتاج بنسبة 1% على اساس سنوي ليصل الى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة الى الاتحاد الأوربي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستنعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهى أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة الى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة ، لكن عند النظر الى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فان الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الاتي :

- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.
- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.
- بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
الناتج الإجمالي الاسمى								
(مليار ريال سعودي)	2,800	2,836	2,454	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625
(نسبة التغير السنوي)	1.5	1.3	-13.5	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7
التضخم (نسبة التغير السنوي)	3.5	2.2	1.2	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.5
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	-1.63	2.09	5.27	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65
القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	7.00	5.38	3.41	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10
القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	5.09	3.67	2.72	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)	2.70	3.65	4.11	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11
المؤشرات النفطية (متوسط)								
خام برنت (دولار / برميل)	108.56	98.97	52.32	43.64	54.13	71.34	64.30	41.96
الإنتاج (مليون برميل / يوم)	9.63	9.71	10.19	10.46	9.96	10.32	9.81	9.22
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
الإيرادات للدولة	1152.61	1040.14	612.69	519.46	691.51	905.61	926.85	781.83
المصروفات للدولة	994.73	1140.60	1001.29	830.51	930.00	1079.47	1059.45	1075.73
الفائض/العجز المالي	157.88	-100.46	-388.60	-311.06	-238.49	-173.86	-132.60	-293.90
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	5.64	-3.54	-15.84	-12.86	-9.24	-5.89	-4.46	-11.19
الدين العام الإجمالي	60.12	44.26	142.26	316.58	443.25	559.98	677.93	853.52
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	2.15	1.56	5.80	13.09	17.17	18.99	22.80	32.51
اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)	1484.43	1378.95	1023.30	730.58	641.38	562.37	529.25	436.57
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	53.02	48.62	41.71	30.21	24.84	19.07	17.80	16.63

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
المؤشرات النقدية (متوسط)								
الرقم القياسي لأسعار المستهلك	3.9	2.9	2.3	2.1	-0.8	2.5	-1.2	3.4
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد	0.3%	0.5%	0.8%	1.5%	2.5%	1.8%	1.8%	0.5%
النسبة مئوية سنوية	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
الصادرات النفطية	1207.08	1067.09	573.41	510.73	638.40	868.44	751.83	456.04
إجمالي الصادرات السلعية	1409.63	1284.21	763.26	688.53	831.98	1103.95	981.06	657.60
الواردات السلعية	575.04	594.23	597.27	479.41	462.75	471.14	526.05	449.56
الميزان التجاري السلعي	834.59	689.98	166.00	209.12	369.23	632.81	455.01	208.04
ميزان الحساب الجاري	507.91	276.59	-212.71	-89.41	39.24	269.89	143.36	-42.71
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	18.14	9.75	-8.67	-3.70	1.52	9.15	4.82	-1.63
صافي وضع الاستثمار الدولي	2861.88	2968.41	2586.77	2239.77	2338.58	2466.10	2516.34	2335.15
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	102.21	104.66	105.43	92.61	90.57	83.61	84.62	88.94
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
تعداد السكان (مليون نسمة)	29.38	30.00	30.89	31.79	32.61	33.41	34.22	35.11
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)	11.70	11.70	11.50	11.60	12.80	12.70	12.00	12.63
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	95300.01	94552.92	79425.50	76083.44	79177.33	88270.99	86901.95	74768.90

المصدر: *

- الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام 2021.
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية.
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية.

المشاريع الريادية

رؤية المملكة 2030

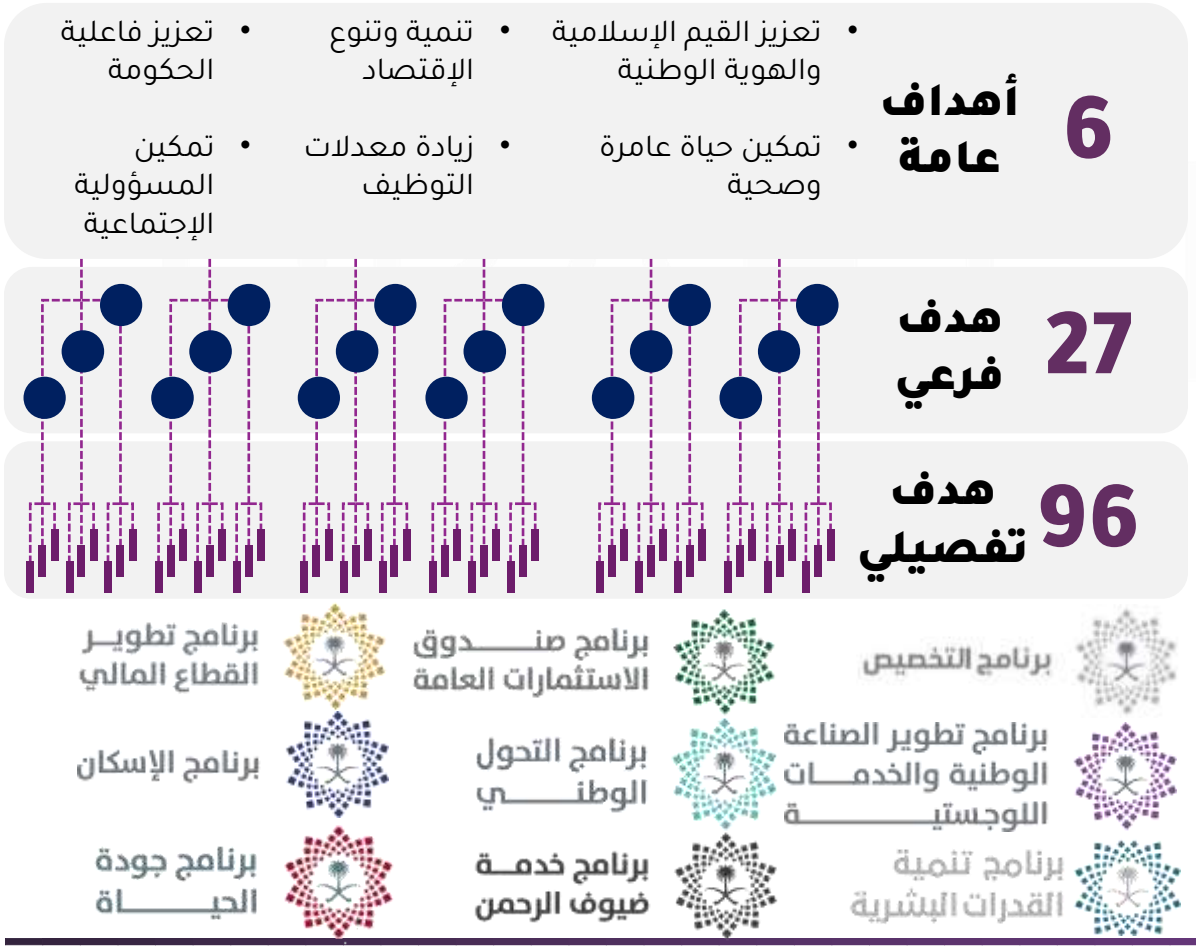
بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حبانا الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربيّ وإسلاميّ، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخّر كل الإمكانات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرست أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديدًا من التحديات، واكتسبنا عديدًا من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1	المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.
2	تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.
3	تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

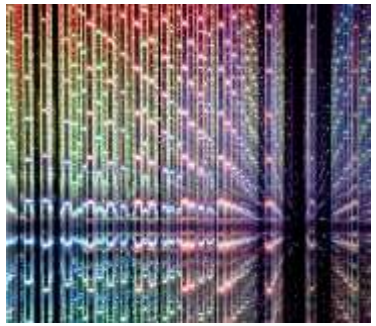
هيكلة الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030



المشاريع الريادية

مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الإستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 بليون ريال
الموقع	شمال غرب اللملكة العربية السعودية
التطوير	• بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الإقتصاد	متنوع



المشاريع الريادية

مشروع البحر الأحمر

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	سياحي ترفيهي
الاستخدام	متعدد الإستخدام
المطور	شركة البحر الأحمر للتطوير
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	28,000
الميزانية	14 بليون ريال

مشروع أمالا

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	سياحي
الاستخدام	متعدد الإستخدام
المطور	شركة أمالا
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	5.6
الميزانية	7 بليون ريال

مشاريع ريادية

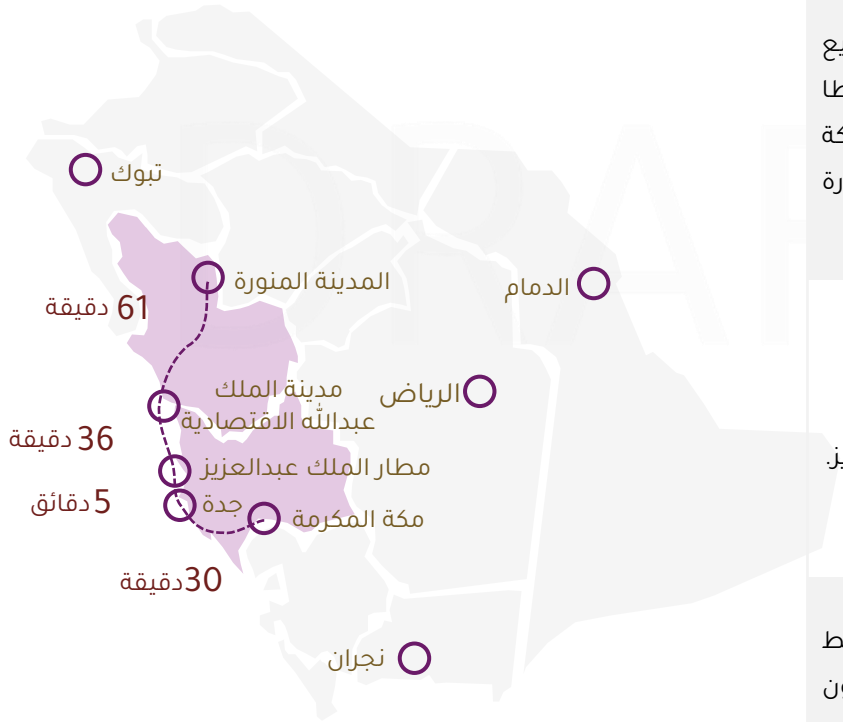
النقل العام

مترو الرياض

المعلومات
• مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
• تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
• أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

مسار قطار الحرمين

المعلومات
• يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مرورا بمدينة جدة.
• للقطار خمس محطات: - محطة مكة المكرمة. - محطة جدة (السليمانية). - محطة مطار الملك عبدالعزيز. - محطة مدينة الملك عبدالله. - محطة المدينة المنورة.
• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا ، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا ، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.



قروض الرهن العقاري

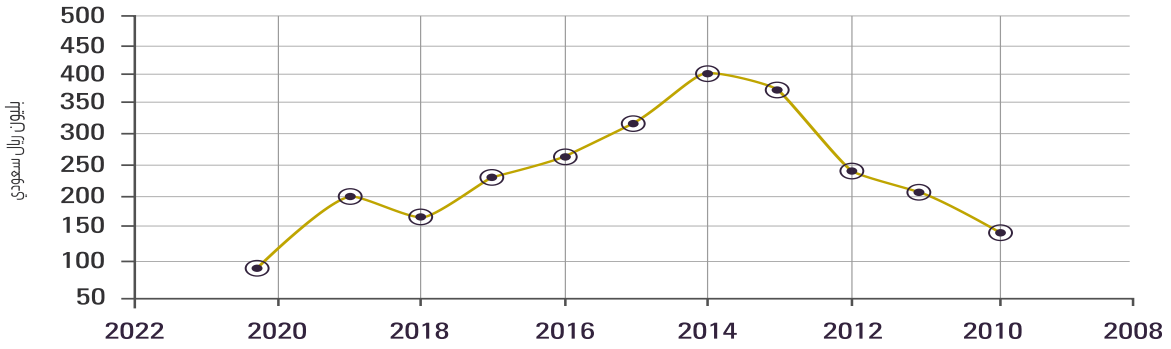
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الاربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرض عقاري مدعوم.

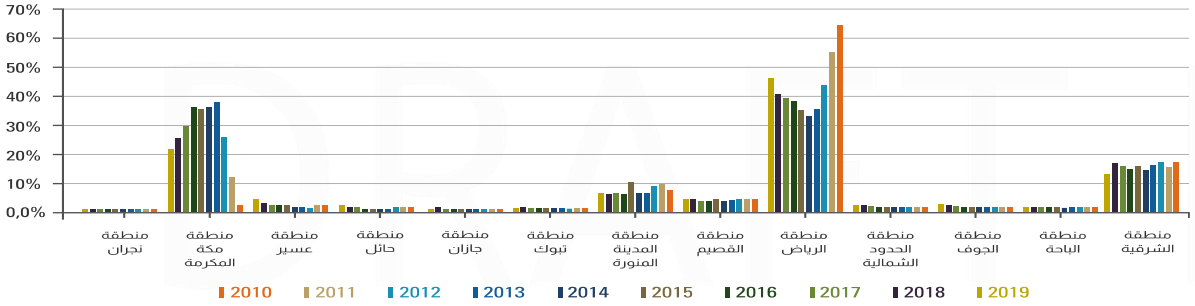
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



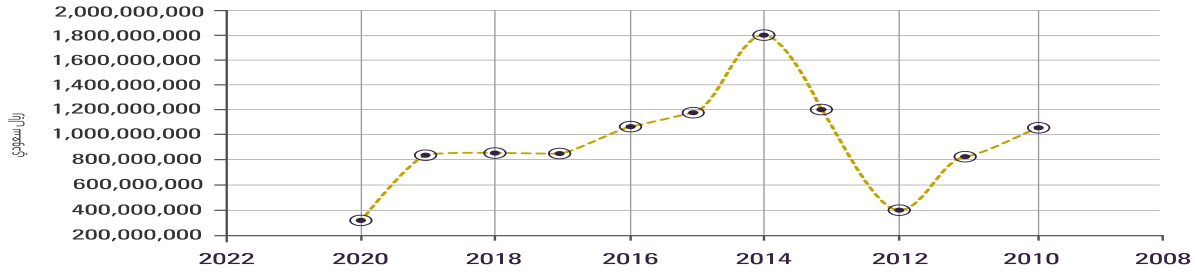
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



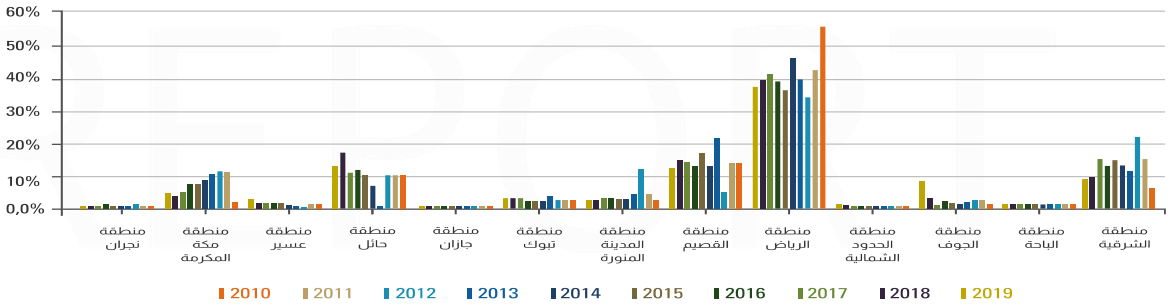
ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مباعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع، ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متارية ومن ثم منطقة مكة المكرمة.



DRAFT

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بامكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الاكبر في المنطقة.

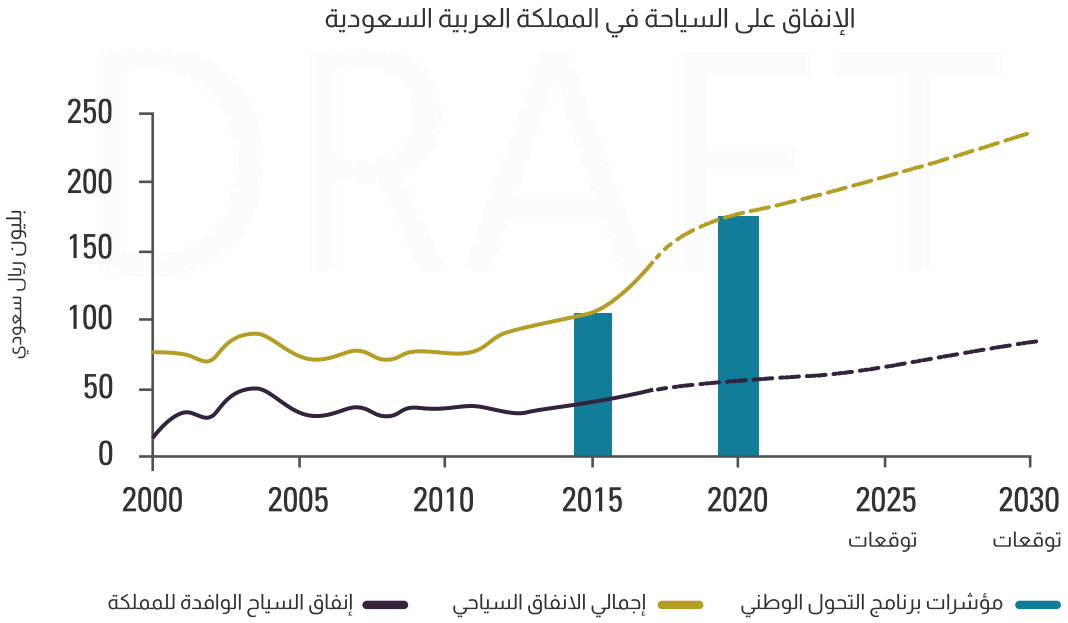
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.

- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة اداءً قوياً حتى الان.

- تشكل السياحة العالمية حالياً نسبة 10% من الناتج المحلي الاجمالي للاقتصاد العالمي، و7% من التجارة العالمية، و وظيفة واحدة من كل 10 وظائف في العالم .

- وفقا لتقديرات منظمة السياحة العالمية ، تشكل السياحة المحلية 72% من اجمالي عدد الليالي التي يقضيها السواح في العالم.

- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.



DRAFT REPORT

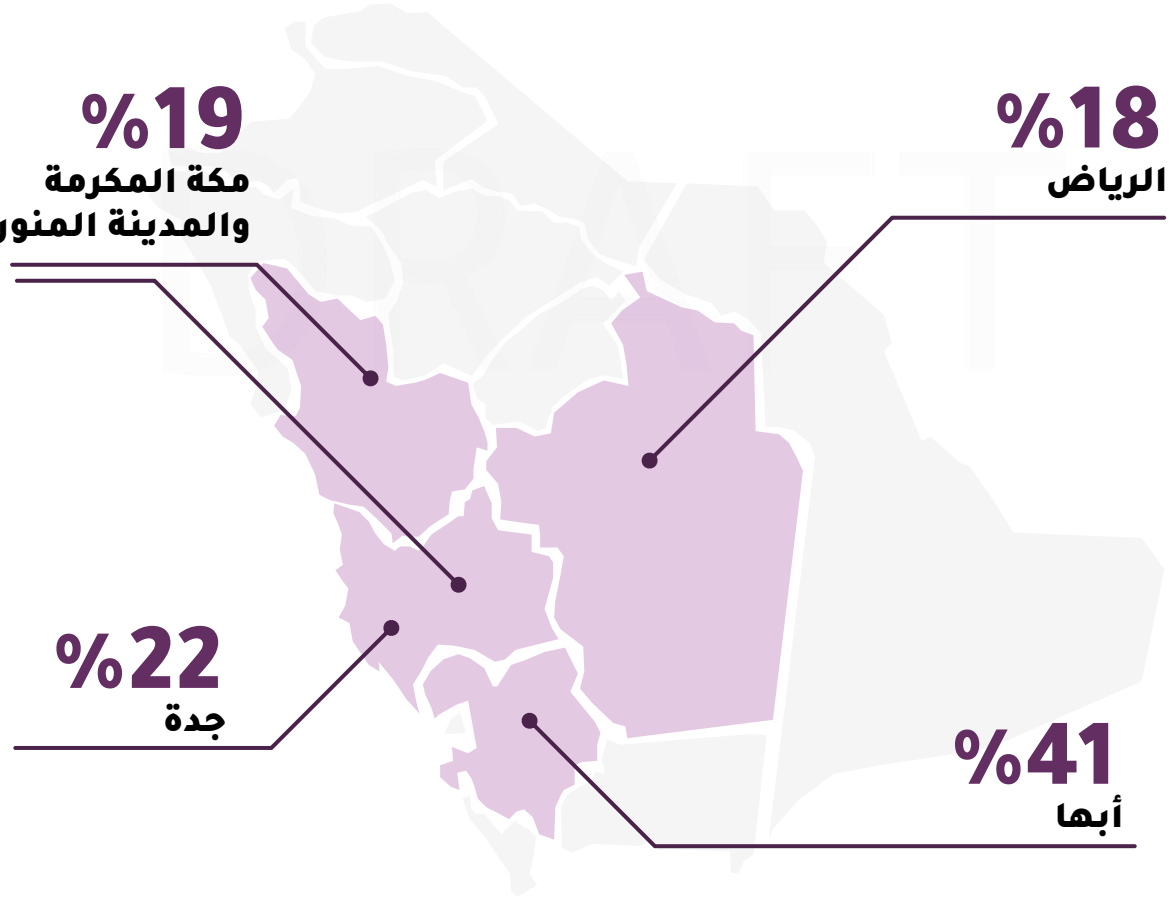
السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

مواسم السعودية

- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً .على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من الفي منشأة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في منطاق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن اجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل اجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

المنطقة	★★★★★★	★★★★★	★★★	★★	★
الرياض	19	47	27	14	13
عدد الغرف	5,809	7,127	2,566	887	596
مكة المكرمة	77	69	331	206	1,041
عدد الغرف	39,923	24,506	77,897	33,223	13,3974
المدينة المنورة	26	18	56	65	286
عدد الغرف	8,781	4,177	13,744	11681	32,060
القصيم	2	5	4	3	0
عدد الغرف	228	513	254	150	0
المنطقة الشرقية	21	30	34	20	16
عدد الغرف	4,761	3,922	3,120	1,255	627
عسير	2	2	3	8	12
عدد الغرف	250	225	155	420	443
تبوك	0	4	1	9	7
عدد الغرف	0	302	83	439	196
حائل	1	1	1	2	2
عدد الغرف	183	136	53	122	65
الحدود الشمالية	1	0	1	4	13
عدد الغرف	79	0	26	214	383
جازان	2	6	9	18	28
عدد الغرف	354	477	517	701	842
نجران	3	7	9	6	9
عدد الغرف	246	486	369	235	354
الباحة	0	4	2	3	2
عدد الغرف	0	290	113	82	49
الجوف	1	0	0	1	7
عدد الغرف	43	0	0	14	185
الإجمالي	**155**	**193**	**478**	**49,782**	**171,210**

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

المنطقة	درجة أولى	درجة ثانية	درجة ثالثة	درجة رابعة
الرياض	10	413	661	489
مكة المكرمة	2	277	433	558
المدينة المنورة	1	19	84	151
القصيم	0	20	95	140
المنطقة الشرقية	1	204	255	183
عسير	2	79	229	195
تبوك	0	25	72	60
حائل	0	29	90	59
الحدود الشمالية	1	11	9	49
جازان	0	43	111	204
نجران	1	31	70	66
الباحة	0	20	56	37
الجوف	0	11	11	93
الاجمالي	**18**	**1,182**	**2,176**	**2,284**

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

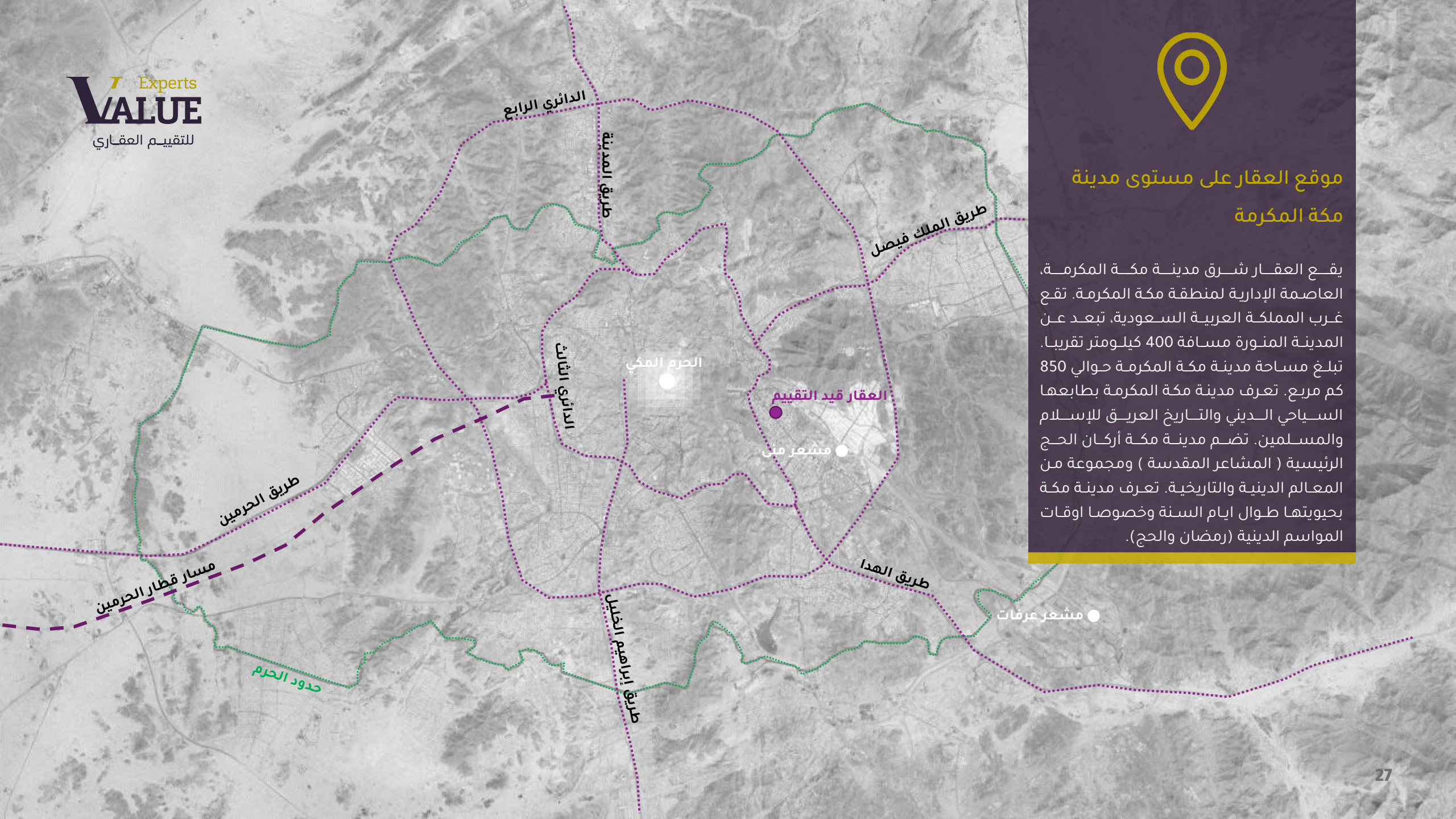
إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
الرياض بارك	92.000
مشروع بوابة الرياض	16,000
سدرة	18,000
الضيافة	20,000
التخصصي بلازا	8,500
تركي سكوير	3,000
ذا ليفلز	5,400
لبن بلازا	7,759
سيتي لايف بلازا	7,761

العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تِراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المترقبة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي و (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
ذا بارك	10,792
شرفات بارك	11,000
ذا زون	25,000
تال بلازا	21,000
تِراس	8,000
مركز غرناطة	34,000
مركز ريف التجاري	11,428
الرياض ووك	136,000
شاندلير	13,400
نجد مول	36,286
شارع الجامعة	51,557
مول الخليج	51,453
العرب مول الرياض	133,876
رواق قرطبة	72,000
سيتي سنتر إشبيلية	100,000
أورا سنتر	14,050
الدرعية سيتي سنتر	22,929
الأفنيوز	400,000
مول السعودية	300,000

DESC
RIPTION
of Property
DRAFT REPORT
وصف العقار



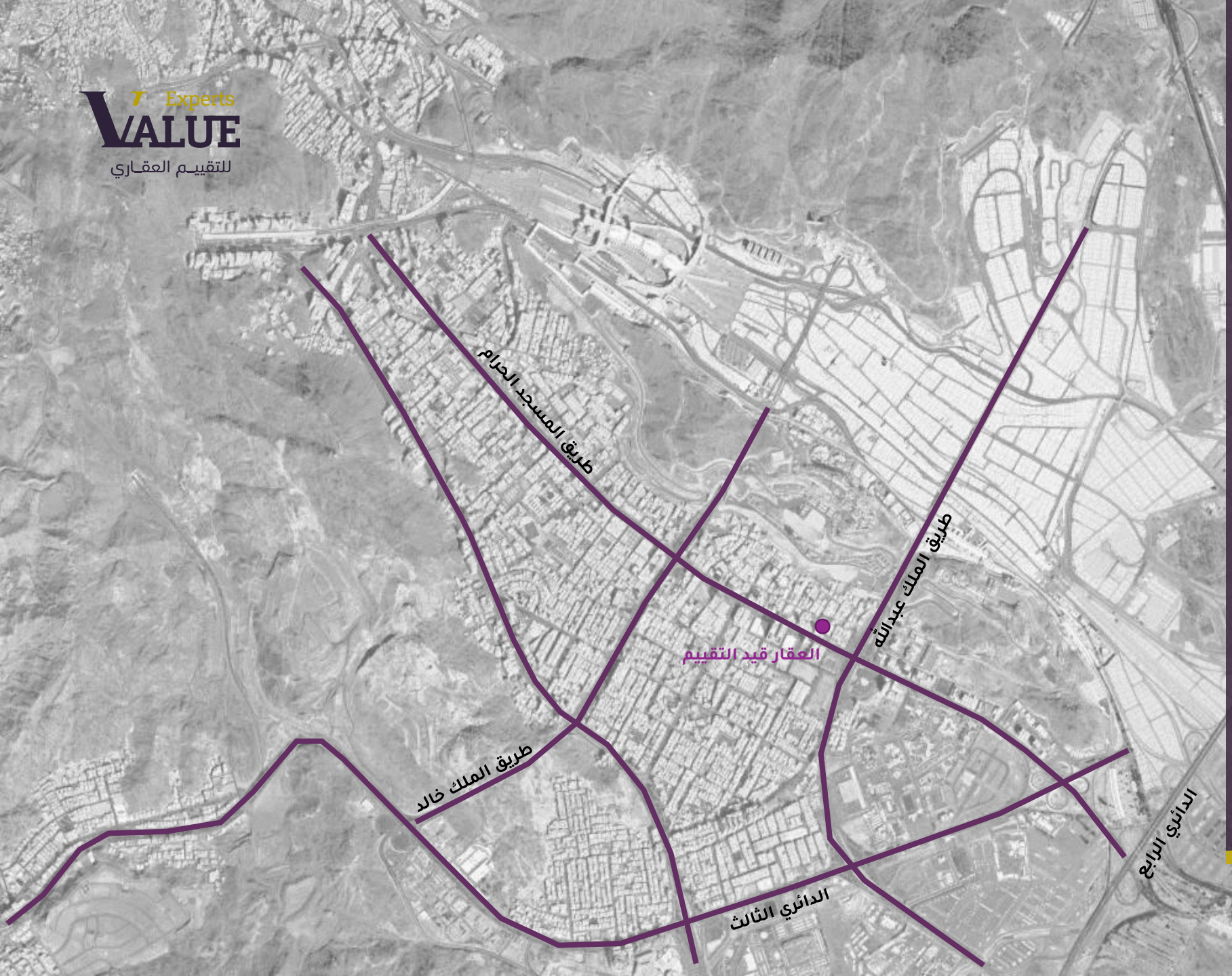
موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة

يقع العقار شرق مدينة مكة المكرمة، العاصمة الإدارية لمنطقة مكة المكرمة. تقع غرب المملكة العربية السعودية، تبعد عن المدينة المنورة مسافة 400 كيلومتر تقريبا. تبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي 850 كم مربع. تعرف مدينة مكة المكرمة بطابعها السياحي الديني والتاريخ العريق للإسلام والمسلمين. تضم مدينة مكة أركان الحج الرئيسية (المشاعر المقدسة) ومجموعة من المعالم الدينية والتاريخية. تعرف مدينة مكة بحيويتها طوال ايام السنة وخصوصا اوقات المواسم الدينية (رمضان والحج).

Experts
VALUE
للتقييم العقاري

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي العزيزية، التابع لبلدية العزيزية. ويحده من الجهة الشمالية منطقة جبلية ثم مشعر منى. من الجهة الجنوبية الطريق الدائري الثالث، من الجهة الغربية منطقة جبلية ثم منطقة محبس الجن. ومن الجهة الشرقية الطريق الدائري الرابع ومشعر منى. يقع حي العزيزية ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث تم الإنتهاء من أعمال مشروع الطريق الدائري الرابع والذي يربط أحياء مكة المكرمة ببعضها. ووجود الطريق الدائري الثالث والذي يعتبر العصب التجاري على مستوى المدينة. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث يبعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن ساحات الحرم الشرقية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من3-7 دقائق للوصول الى الحرم. ليجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.



VALUE Experts
للتقييم العقاري

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي العزيزية الضفة الغربية ، على طريق المسجد الحرام (العزيزية العام). تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة إسكان حجاج ومعتمرين حيث انها تقع بالقرب من المشاعر المقدسة ومنطقة الجمرات والمسجد الحرام. تتميز المنطقة بنظام البناء عمائر أبراج سكنية، والمعتمد من أمانة العاصمة المقدسة بنسبة تغطية 80% ومعامل بناء 10.25 وعدد أدوار لا يتجاوز 20 دور.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/EaEM9WjSVVp4taii7

وصف العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 1,458 متر مربع. تقع على طريق المسجد الحرام داخل الطريق الدائري الثالث بحي العزيزية بالضفة الغربية.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي العزيزية الضفة الغربية وهي منطقة ذات كثافة سكانية عالية..

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقاط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (منطقة الجمرات - مشعر منى - الحرم المكي).

طبيعة الارض: مستوية .

الطلب: الحركة التجارية والكثافة العالية على طريق المسجد الحرام خصوصا موسم الحج.

الحدود والأضلاع:

توضح الجداول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	ممر	30	5	غير مسمى	
جنوباً	جار	30	-	-	
شرقاً	شارع	24	12	غير مسمى	
غرباً	جار / ممر	24	5	غير مسمى	
إجمالي المساحة			720 متر مربع		

الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	جار	30	-	-	
جنوباً	شارع	25	60	المسجد الحرام	
شرقاً	شارع	20	12	غير مسمى	
غرباً	جار	25	-	-	
إجمالي المساحة			738 متر مربع		

صورة جوية للموقع قيد التقييم

وصف العقار

الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن برج سكني (إسكان حجاج) بإجمالي مساحة مباني 15,201 متر مربع (حسب رخصة البناء). يتكون العقار من 17 دور مختلفة الإستخدامات. يحتوي العقار على 255 غرفة مجهزة بالكامل. عدد 4 معارض تجارية في الدور الأرضي.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالزجاج والكلادنج.

المصاعد: عدد 7 مصاعد منها مصعد خدمة.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي ووحدات منفصلة (سبلت).

المرافق: أدوار خدمة (مصلى / مطعم / بدروم).

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

الدور	الإستخدام	مساحة الدور (متر مربع)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
أرضي	تجاري + إستقبال	689.4	1.0	689.4
ميزانين	إستقبال	396.3	1.0	396.3
دور مطعم	مطعم	648.0	1.0	648.0
دور مصلى	مصلى	832.1	1.0	832.1
أدوار مكررة	سكني	775.6	12.0	9,307.6
دور سطح	سكني	213.7	1.0	213.7
ملحق	بيت درج + مصعد	177.2	1.0	177.2
دور خدمات	خدمة	825.5	1.0	825.5
ملحق	خزان أرضي	862.6	1.0	862.6
بدروم	مواقف سيارات	1,248.5	1.0	1,248.5
إجمالي المساحة المبنية				**15,201**

صورة خارجية للمبنى

وصف العقار

الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 15 سنة، منها خمس سنوات إلزامية. العقد بين الطرف الأول/ شركة مسقط المالية، والطرف الثاني/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار. حسب المعلومات المقدمة من العميل، تم إفتراض تاريخ بداية العقد التأجيري 2017/01/8م. بقيمة إيجارية 13,500,000 ريال/سنويا، لمدة خمس سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

السنة	القيمة الإيجارية (ريال)
2018	13,500,000
2019	13,500,000
2020	13,500,000
2021	13,500,000
2022	13,500,000
2023	14,850,000
2024	14,850,000
2025	14,850,000
2026	14,850,000
2027	14,850,000
2028	16,335,000
2029	16,335,000
2030	16,335,000
2031	16,335,000
2032	16,335,000

*** سيتم تقدير القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بناء على معلومات العقد في الفترة الإلزامية، المقدم من العميل.**

DRAFT REPORT

وصف العقار

معلومات الملكية

الوصف	المعلومات	
عنوان العقار	مكة المكرمة، حي العزيزية - الضفة الغربية	
رقم المخطط	2/21/1ج	
نوع العقار	مباني سكنية تجارية	
رقم القطعة	12/3	11/3
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	720 متر مربع	738 متر مربع
رقم الصك	220121009602	220121009603
تاريخ الصك	1439/04/10هـ	1439/04/10هـ
مساحة المباني (حسب رخصة البناء)	15,201 متر مربع	
رقم رخصة البناء	70879	
تاريخ رخصة البناء	1424/8/3هـ	
نوع الملكية	ملكية مطلقة - شركة مشاعر ريت العقارية	

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

	المرافق المتواجدة في الموقع	نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدني	✓	
خدمات طبية	مستشفيات	✓	
	مستوصفات	✓	
	مراكز طبية	✓	
خدمات تجارية	مراكز تجارية	✓	
	أسواق مركزية	✓	
	أسواق عامة	✓	
	مطاعم	✓	
	فنادق	✓	
	شقق مفروشة	✓	
	محطات وقود	✓	
مرافق عامة	شبكة صرف	✓	
	شبكة كهرباء	✓	
	شبكة مياه	✓	
	شبكة هاتف	✓	
	شبكة تصريف مياه أمطار	✓	
	مساجد	✓	
	حدائق	✓	
	أخرى		

وصف العقار

تحليل المخاطر

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإشغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	**2.5**	**10**	**15**	

تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
سهولة الوصول	-	-	-	-
الموقع	2.5	-	-	-
شكل الأرض	-	-	-	-
المنطقة المحيطة	-	5	-	-
المرافق	2.5	-	-	-
مجموع المخاطر	**5**	**5**		

تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
مجموع المخاطر		**5**		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

وصف العقار

صور العقار الخارجية

صور العقار

تقدير القيمة

التقييم

منهجية التقييم

التقييم بإسلوب التكلفة

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
إسلوب التكلفة	للمباني	• يشار إلى إسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول. • يحدد إسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الإستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. • يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءاً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.

DRAFT REPORT

التقييم

منهجية التقييم

التقييم بإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل ثابت	▪ هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحالية .

DRAFT REPORT

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate.
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمة .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمة .

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .

أساليب التقييم والطرق

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	طريقة الإحلال
أسباب الإستخدام	تقدير قيمة الأرض	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	أسلوب مساند

تقدير القيمة

بإسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولا: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير **القيمة السوقية للأرض**، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	النشاط
1	1,100	25,000	27,500,000	عرض	6/10/2021	العزيزية- الضفة الشرقية	إسكان حجاج
2	5,000	28,000	140,000,000	عرض	6/10/2021	العزيزية- الضفة الشرقية	إسكان حجاج

تحليل المنطقة:

شهدت المنطقة المحيطة بالعقار ركود في عمليات البيع وذلك يعود الى جائحة كورونا وتأثيرها على القطاع العقاري بشكل عام وعلى قطاع الفندقة والعمرة. حيث ان المنطقة معروفة بطابع إسكان الحجاج والمعتمرين. وتعتبر المقارنات المجمعة هي الأنسب من حيث المواصفات. تتراوح أسعار القطع ذات الإستخدام السكني التجاري في المنطقة بين 25,000 - 28,000 ريال للمتر المربع.

صورة جوية للمقارنات

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض الأولى

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	25,000	28,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	**25,000**	**28,000**

البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	2.5%	5,000.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	0.0%	شارع العزيزية العام	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	-15.0%	30.0	-15.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%	صك	0.0%
التفاوض	سوم	7.5%	عرض	-15.0%
إجمالي التسويات (%)		**-10.0%**		**-20.0%**
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)		**22,500.0**		**22,400.0**
الترجيح		50.0%		50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)		**22,450**		

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

	المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
	720	16,164,000	22,450

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض الثانية

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	25,000	28,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	**25,000**	**28,000**

البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	2.5%	5,000.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	-5.0%	شارع العزيزية العام	-5.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	10.0%	30.0	10.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%	صك	0.0%
التفاوض	سوم	7.5%	عرض	-15.0%
إجمالي التسويات (%)		**10.0%**		**0.0%**
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)		**27,500.0**		**28,000.0**
الترجيح		50.0%		50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)		**72,750**		

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

	المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
	738	20,480,000	27,750

ملخص تقدير قيمة الأرض

يلخص الجدول مجموع القيمة السوقية للأرض.

العقار	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)
1	720.0	22,450.0	16,164,000
2	738.0	27,750.0	20,480,000
	1,458	**25,133**	**36,644,000**

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

ثانيا: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل, فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقييم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	بدروم	مواقف سيارات	1,248.5
	المبنى الرئيسي	تجاري سكني	12,086.9
	ملاحق	ملاحق	1,865.3
	الإجمالي		**15,201**

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

	البند	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
	بدروم	1,248.5	2700	3,370,923.0
	المبنى الرئيسي	12,086.9	3100	37,469,452.0
	ملاحق	1,865.3	2700	5,036,310.0
	الإجمالي	**15,200.7**		**45,876,685.0**

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقا، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

	البند	القيمة (ريال)
	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	45.0
	عمر العقار (سنة)	7.3
	نسبة التقادم الفعلية (%)	16.1%
	تكلفة البناء فبل خصم التقادم (ريال)	45,876,685
	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)	38,474,113
	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)	38,474,000
	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)	36,644,000
	إجمالي القيمة بإسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)	**75,118,000**
	القيمة السوقية بإسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)	51,521

تقدير القيمة

بإسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

Experts VALUE® للتقييم العقاري

اللإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر لمدة 15 سنة، منها 5 سنوات إلزامية، تنتهي السنوات الإلزامية بنهاية عام 2022. وتم عمل مسح ميداني لتقدير الدخل المتوقع لباقي السنوات في التدفقات النقدية.

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
عدد سنوات العقد - الإلزامية (سنة)	5
إجمالي الدخل السنوي (ريال)	13,500,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	**13,500,000**

وبناء على تحليل المقارنات للإستخدامات الفندقية وإسكان الحجاج، توضح الجداول ادناه ملخص لايرادات الغرف، والتي سيتم تقيم العقار على أساسه.

يحتوي الفندق على عدد 255 وحدة وهو ما تم التقييم على اساسه.

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2023:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	**365**
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	**86,711**
نسبة الإشغال (%)	25%	35%	65%	65%	**32%**
عدد الغرف المؤجرة	13,961	7,676	4,973	836	**27,445**
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	**251**
العائد اليومي من الغرف المشغولة	25	52	131	2607	**80**
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,413,111	1,132,136	1,004,114	3,351,868	**6,901,229**

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2024:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	**365**
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	**86,711**
نسبة الإشغال (%)	30%	40%	75%	75%	**37%**
عدد الغرف المؤجرة	16,754	8,772	5,738	964	**32,227**
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	**249**
العائد اليومي من الغرف المشغولة	30	59	151	3008	**92**
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,695,733	1,293,870	1,158,593	3,867,540	**8,015,736**

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2025:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	**365**
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	**86,711**
نسبة الإشغال (%)	45%	45%	90%	90%	**50%**
عدد الغرف المؤجرة	25,130	9,869	6,885	1,157	**43,041**
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	**233**
العائد اليومي من الغرف المشغولة	46	66	182	3609	**116**
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,543,600	1,455,604	1,390,311	4,641,048	**10,030,563**

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2026:

الوصف	خارج الموسم:وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	**365**
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	**86,711**
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	**54%**
عدد الغرف المؤجرة	27,923	10,965	6,885	1,157	**46,930**
متوسط سعر الغرفة ((ADR	101	148	202	4,010	**223**
العائد اليومي من الغرف المشغولة	51	74	182	3609	**121**
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,826,222	1,617,338	1,390,311	4,641,048	**10,474,919**

التقييم

إفتراضات الأدء المستقبلي

إعتبارات التقييم

بعد تحليل منطقة العقار دراسة السوق، اتضح ان المنطقة تعتمد بشكل أساسي على موسم الحج والعمرة من ثم الزوار.

الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

توضح العناصر التالية الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

نسب الشواغر:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير نسب إشغال للعقار قيد التقييم في السنة الثانية بنسبة 32%، للسنة الثالثة بنسبة 37%، وللسنة الرابعة بنسبة 50%. وللسنة الخامسة 54%.

متوسط الإيجار اليومي:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير متوسط الإيجار اليومي للعقار قيد التقييم في السنة الثانية 251 ريال، للسنة الثالثة 249 ريال، وللسنة الرابعة 233 ريال. وللسنة الخامسة 223 ريال.

إيرادات أقسام الفندق:

إيرادات الغرف: تم التوصل الى أن ايرادات الفندق من الغرف تبلغ 6,901,229 ريال للسنة الثانية، 8,015,736 ريال للسنة الثالثة، و 10,030,563 ريال للسنة الرابعة. و10,474,919 ريال للسنة الخامسة.

إيرادات المحلات التجارية: تم إفتراض بأن ايرادات المحلات التجارية تصل الى 1,307,247 ريال في السنة الثانية، 1,518,360 ريال في السنة الثالثة، و 1,900,013 ريال في السنة الرابعة. و 1,900,013 ريال للسنة الخامسة .

DRAFT DO NOT UPLOAD

التقييم

إفتراضات الأدء المستقبلي

مصاريف أقسام الفندق:

مصاريف الغرف: تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 10%، ومصاريف تشغيلية للمعارض التجارية 5% .

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 90.8% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

مصاريف غير موزعة:

مصاريف إدارية: تم تثبيت نسبة 4%، كمصاريف إدارية من السنة الثانية.

مصاريف مبيعات وتسويق: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف تسويق ومبيعات من السنة الثانية.

مصاريف الصيانة والإهلاك: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريف صيانة وإهلاك من السنة الثانية.

الرسوم الإدارية:

تم غفتراض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.0% في السنة الثانية, وتم تثبيتها للسنوات القادمة.

رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريف تأمين ومصاريف محاسبية على المبنى بنسبة 0.50%من إجمالي الإيرادات السنوية.

المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريف المفروشات والمعدات بنسبة 2.0% إجمالي الإيرادات السنوية.

صافي الأرباح :

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى الارباح قبل إضافة النمو في السنة الثانية 7,617,106 ريال بنسبة 75.3% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 9,9531,734 ريال بنسبة 75.3% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 9,953,991 ريال بنسبة 66.8% من والسنة الخامسة 9,953,991 ريال بنسبة 66.8% من إجمالي الإيرادات . وتستقر على للسنوات القادمة.

DRAFT REPORT

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

فندق إسكان - 6				
الفترة	2	3	4	5
السنة	2023	2024	2025	2026
عدد الغرف	255	255	255	255
نسبة الإشغال (%)	37%	50%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	249	233	223	223
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	92	116	121	121
إجمالي الدخل (ريال)	10,122,400	12,666,756	13,227,895	13,227,895
مصاريف الأقسام (ريال)	936,322	1,171,675	1,223,580	1,223,580
أرباح الأقسام (ريال)	9,186,078	11,495,081	12,004,315	12,004,315
المصاريف الغير موزعة (ريال)	1,012,240	1,266,676	1,322,790	1,322,790
إجمالي الدخل التشغيلي (ريال)	8,173,838	10,228,405	10,681,526	10,681,526
الرسوم الإدارية (ريال)	202,448	253,335	264,558	264,558
رسوم ثابتة (ريال)	50,612	63,334	66,139	66,139
إحتياطي الأثاث والمعدات (ريال)	303,672	380,003	396,837	396,837
صافي الأرباح قبل إضافة النمو (ريال)	7,617,106	9,531,734	9,953,991	9,953,991
نسبة صافي الربح (%)	75.3%	75.3%	75.3%	75.3%

- **الأرقام تعكس التقديرات دون إحتساب نسبة نمو في القيم التأجيرية.**

نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين (**6.25% - 7.0%**)، وتم تطبيق نسبة عائد **6.75%** في عملية التقييم. وذلك للظروف الحالية للمنطقة وقطاع الحج والعمرة.

معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثة حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.5
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.2
معدل الخصم	**%10.0**

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

السنوات	2022	2023	2024	2025	2026	2027
التدفقات النقديه - حسب العقد						
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
مجمل الدخل المتوقع - (GPIريال)	13,500,000	0	0	0	0	
مجمل الدخل الفعلي - (GEIريال)	13,500,000	0	0	0	0	
التدفقات النقديه - حسب السوق						
نسبة الإشغال السنوية (%)	0%	100%	100%	100%	100%	
صافي الأرباح(ريال)	0	7,617,106	9,531,734	9,953,991	9,953,991	
صافي الأرباح بعد إضافة النمو (ريال)	13,500,000	8,272,177	10,761,327	11,666,078	12,094,099	
التخارج						179,171,844
القيمة الحالية من صافي الدخل(ريال)	12,272,727	6,836,510	8,085,144	7,968,088	7,509,484	108,115,642
قيمة العقار (ريال) (مقربة)	**150,790,000**					
سعر المتر (ريال/م2)	**103,421**					

رأي القيمة

تعتمد شركة **ڤاليو إكسبرت** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- **القيمة السوقية للعقار بإستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 2021/12/25 هي:**

150,790,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسون مليون وسبعمائة وتسعون الف ريال سعودي)

150,790,000 SR

المشاركون في إعداد التقرير		
الإسم	طلال عاشور	محمد ادريس
فئة العضوية	00	أساسي مؤقت
رقم العضوية	00	1220001030
الدور	معاين	إعداد التقرير
التوقيع		

معتمد التقييم		
الإسم	هشام العقيل	علاء الثقفي
فئة العضوية	أساسي مؤقت	زميل
رقم العضوية	1210000185	1210000027
التوقيع		

ختم الشركة	
رقم الترخيص	744/18/323
سجل تجاري	1010469884

DRAFT REPORT

الملاحق

الملاحق

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشئات الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهيًل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموما إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كًلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعةٌ أصول، التزام، مجموعةٌ التزامات، أو مجموعةٌ من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العماء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيمّ وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقا لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

شركة إسكان للتنمية والاستثمار

التاريخ: ١ نوفمبر ٢٠٢٢

الفاضل: طلبه بن عبدالله الحامي

الرئيس التنفيذي لمنطط المالية

تحية طيبة وبعد...

الموضوع: زيادة الأيجار على مشروع الشاطئ

بناءً على المعاهدة الأخيرة بيننا حول رفع قيمة الإيجار السنوي على كل من نوع أسكان ٤ و أسكان ٥ و أسكان ٦ نود التكرم بالأفادة بموافقتنا على رفع القيمة الإيجارية لكل نوع كالتالي:

نوع الشقق	قيمة الشراء (بالريال سعودي)	نسبة الأيجار من القيمة الشراء	قيمة الأيجار السنوي (بالريال سعودي)	الفترة الأيجارية	الفترة الأيجارية الإضافية	نسبة الزيادة بعد الفترة الإضافية لكل خمس سنوات لاحقة
نوع أسكان ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦.٧٥٪	١٢,٨٢٥,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات	١٠٪
نوع أسكان ٥	١٨٩,٠٠٠,٠٠٠	٦.٧٥٪	١٢,٣١٢,٠٠٠	١٤ سنوات	٤ سنوات	١٠٪
نوع أسكان ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦.٧٥٪	١٣,٥٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات	١٠٪

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

الرئيس التنفيذي

د. طلبه بن عبدالرحمن الحمر

كاتب العدل الأول بمكة المكرمة

[٢٧٧]

صك

هادل بن محمد بن أحمد الزهراني

كاتب العدل الأول بمكة المكرمة

[٢٧٧]

صك

هادل بن محمد بن أحمد الزهراني

DRAFT REPORT

شركة خبراء القيمة وشريكه

للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا

مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8

المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال

المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن

المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني :**www.ValueExperts.net**

DRAFT REPORT

Experts VALUE®
للتقييم العقاري

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION