

رقم المشروع: 1001238/1

# تقييم مبنى برج الإسكان - 4، حي العزيزية، مكة المكرمة

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيْمُنَا

## الموضوع: تقييم مبنى برج الإسكان - 4، حي العزيزية، مكة المكرمة

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مبنى برج الإسكان - 4، 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 **2021/07/4** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لصندوق المشاعري**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة مسقط المالية**.

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

نوع العقار	مساحة المباني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	
برج إسكان - 4	18,052.8	1,288	320123008398	1

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

### معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/12	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
<b>164,430,000</b>	<b>القيمة السوقية (ريال)</b>
<b>127,667</b>	<b>القيمة السوقية (ريال/متر مربع)</b>

### معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط المالية	العميل ( صاحب الطلب )
شركة مسقط المالية	المستفيد ( مستخدم الطلب )
حي العزيزية، مكة المكرمة	عنوان العقار
برج سكني تجاري	نوع العقار
1,288 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
18,052.8 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
320123008398	رقم الصك
1439/04/8	تاريخ الصك
مطلقة - شركة مشاعرييت العقاري	نوع الملكية

## قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none"><li>• الملكية الفكرية وإعادة النشر</li><li>• السرية وحفظ المعلومات</li><li>• إخلاء المسؤولية</li><li>• الافتراضات والافتراضات الخاصة</li><li>• المسندات المستلمة من العميل</li></ul>	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none"><li>• معايير التقييم الدولية</li><li>• فريق العمل</li></ul>	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none"><li>• الإقتصاد العام</li><li>• المكانة الدولية</li><li>• المشاريع الريادية</li><li>• السوق العقاري</li></ul>	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
25	<ul style="list-style-type: none"><li>• على مستوى المدينة</li><li>• على مستوى الأحياء</li><li>• على مستوى الموقع</li><li>• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة</li><li>• تحليل المخاطر</li></ul>	دراسات الموقع
36	<ul style="list-style-type: none"><li>• منهجية التقييم</li><li>• البحث الميداني</li><li>• القيمة السوقية</li></ul>	التقييم
50		رأي القيمة
51	<ul style="list-style-type: none"><li>• مصطلحات عامة في التقرير</li><li>• مستندات العقار</li></ul>	ملاحق

### إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) 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 مسبقاً قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام 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.

### القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة استخدام 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 الحيطه 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 التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

### السرية وحفظ المعلومات

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

### الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

وفقاً 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 مشاركون 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.

## 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 الجائحة على السوق العقاري.

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

### المستندات المستلثة من العميل

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

**وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.**

# 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 والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو 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. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



ثاليو 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. عبدالإله وليد ملعاط  
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

# نطاق العمل



### العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط المالية
صاحب التقرير	شركة مسقط المالية
إستخدام التقرير	شركة مسقط المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعري
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	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



7



6



5



4



3



2



1



### إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

### مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

### تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

### جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة **مكة المكرمة**، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العزيزية).

### تطبيق طرق التقييم

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.

### تحليل البيانات

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.

### تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعرييت العقاري**.

### معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري  
بالمملكة العربية السعودية

### إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخففا 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 للربيع 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 تقرر لـشهر 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 لاي 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، وتوقع 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 الأوروبي 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، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي 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.



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

المصدر: \*

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

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

## 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 حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات 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، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً 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، أظهر 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.

## هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

### 6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- تمكين المسؤولية الإجتماعية
- زيادة معدلات التوظيف

### 27 هدف فرعي

### 96 هدف تفصيلي

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية





## مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية</li> <li>• نظرة مستقبلية</li> </ul>	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

## مشروع أمالا

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

## مشروع البحر الأحمر

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



## مشاريع رياضية

### النقل العام

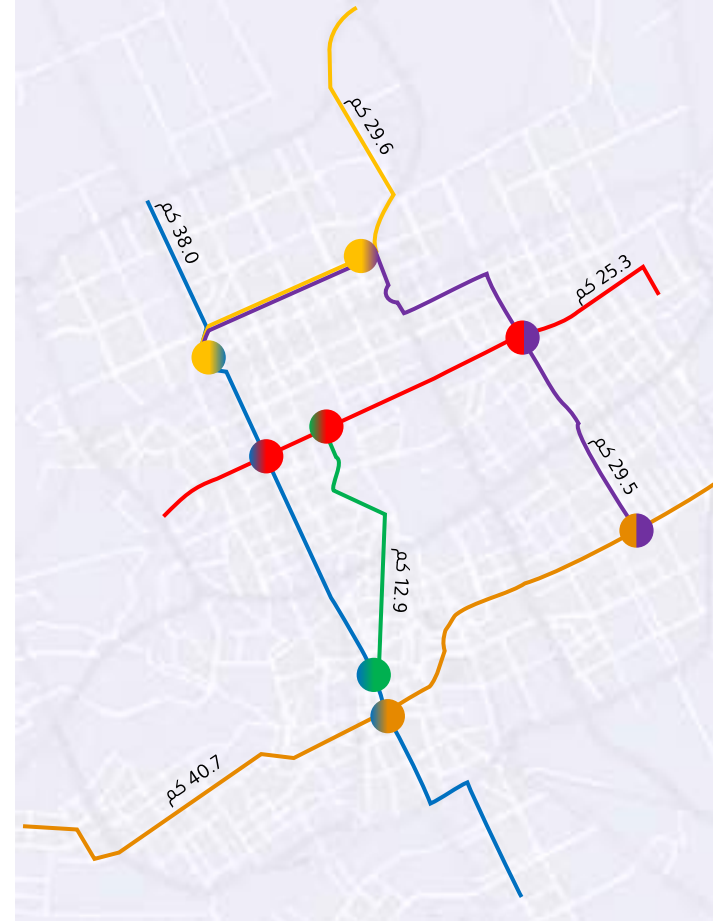
#### مترو الرياض

##### المعلومات

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام موصلات 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.



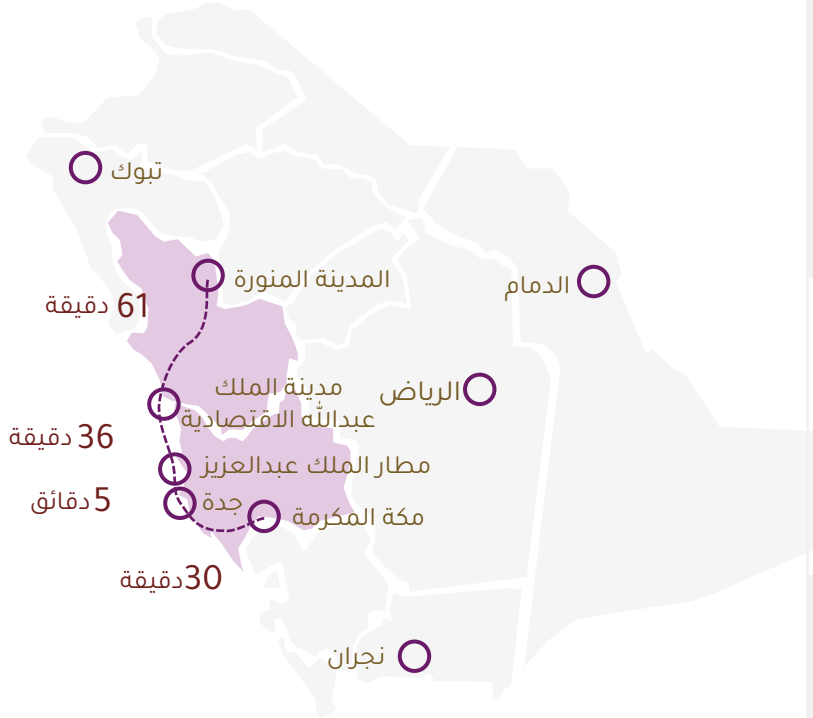
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

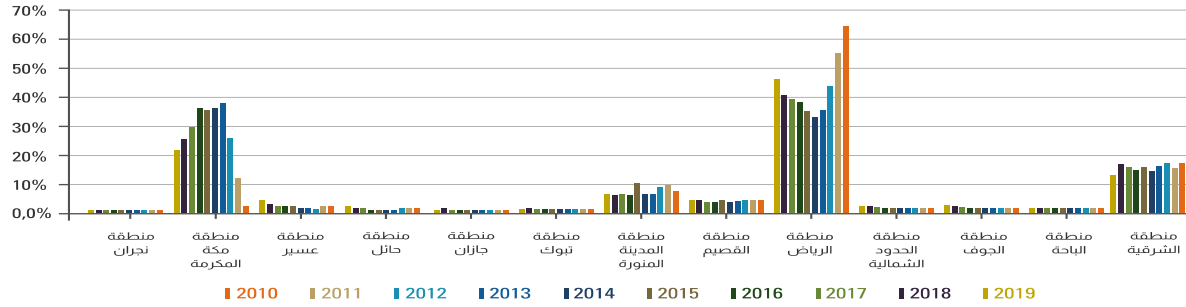
- للقطار خمس محطات:
  - محطة مكة المكرمة.
  - محطة جدة (السليمانية).
  - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
  - محطة مدينة الملك عبدالله.
  - محطة المدينة المنورة.

- 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.



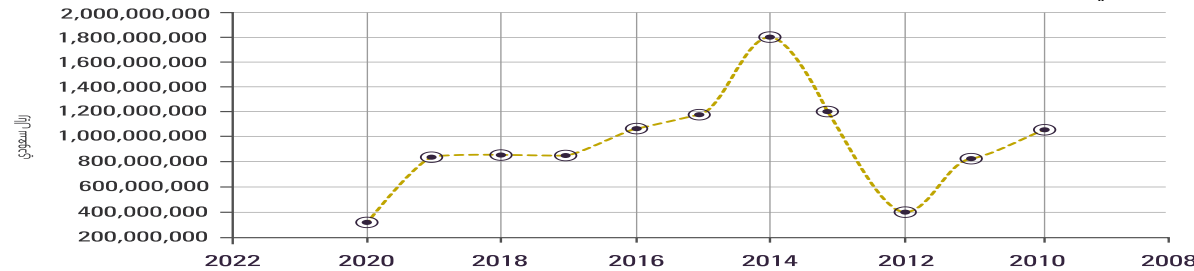
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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 مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار 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.



## قروض الرهن العقاري

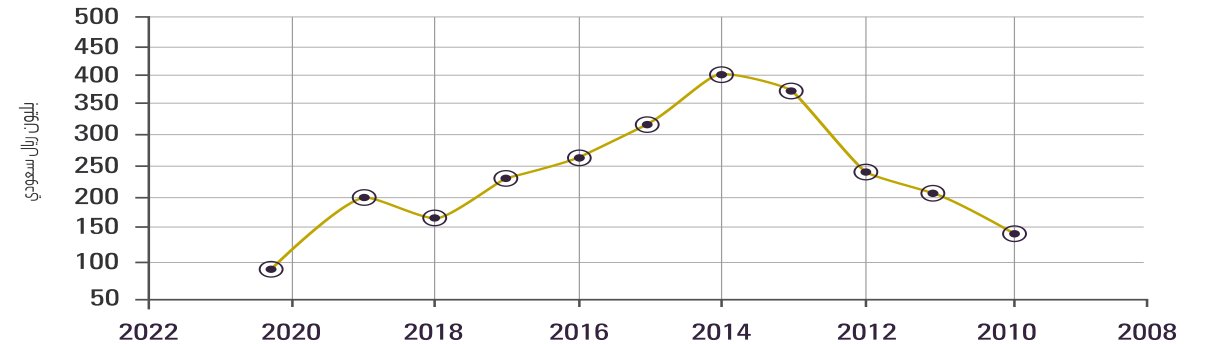
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الاربعة سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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 أسرة 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 قرص عقاري مدعوم.

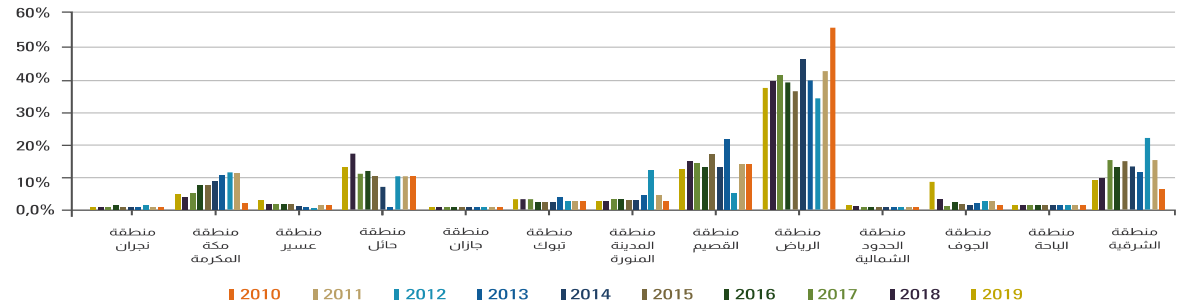
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.



## 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 متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

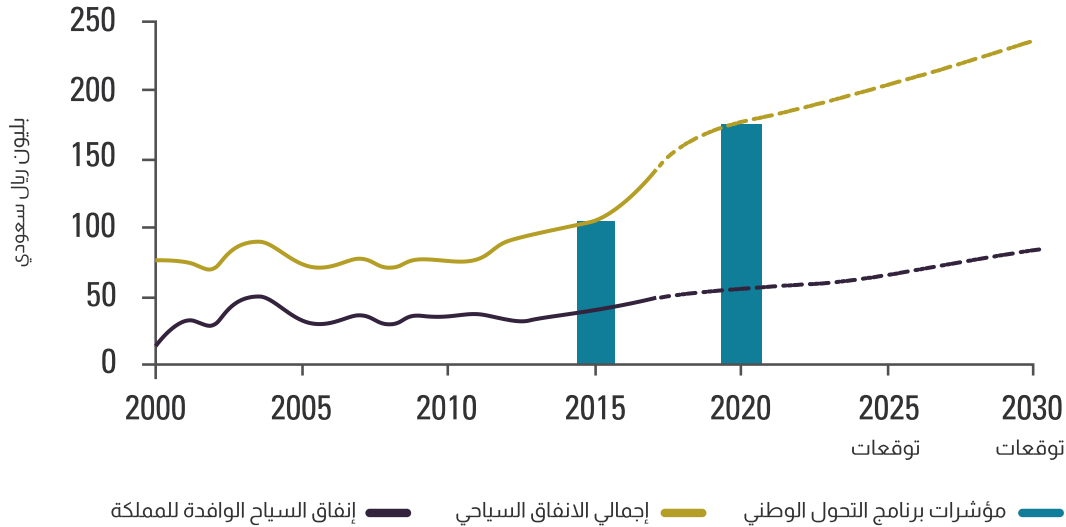


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### السياحة والترفيه

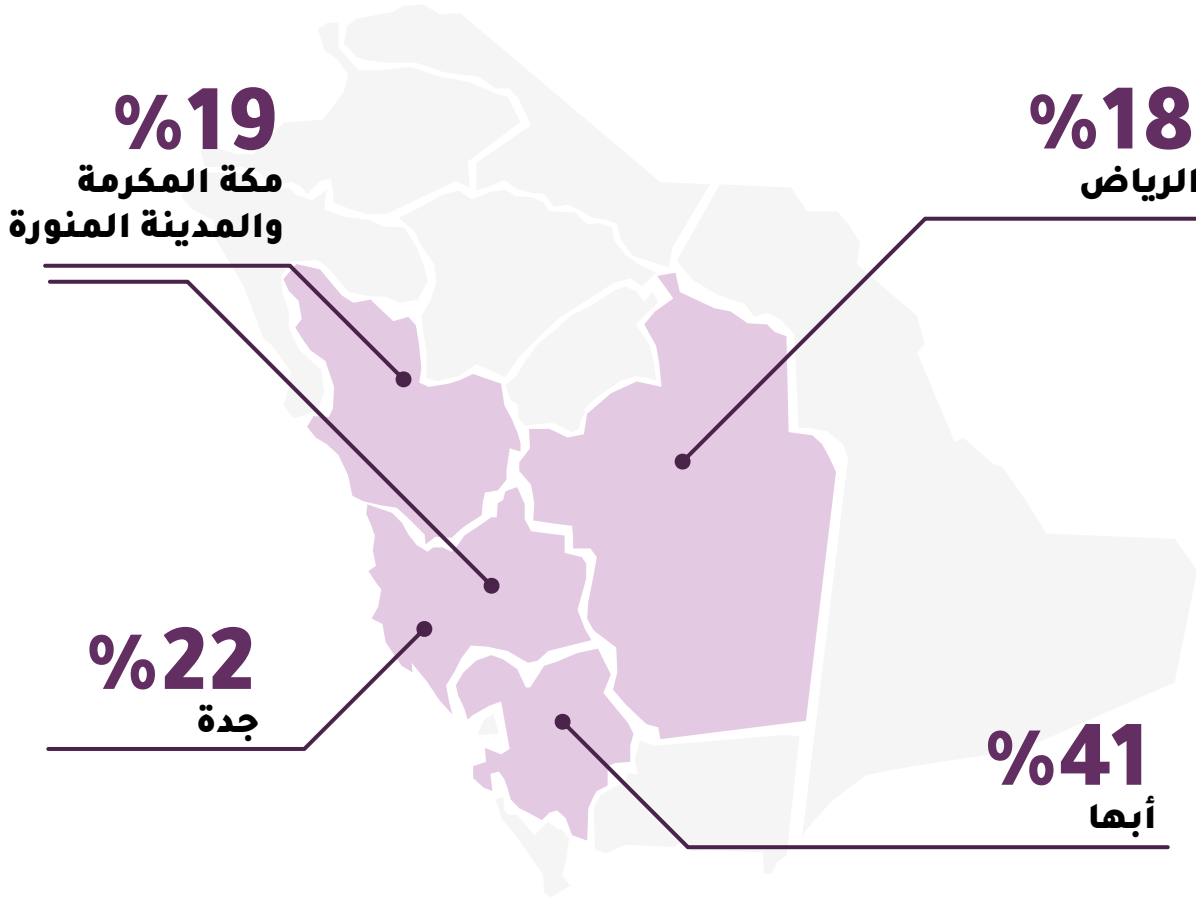
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- 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 .
- وفقاً 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.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



### نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



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 مئتي مائة 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 مناطق 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 إجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل إجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

### 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
<b>الإجمالي</b>	<b>18</b>	<b>1,182</b>	<b>2,176</b>	<b>2,284</b>

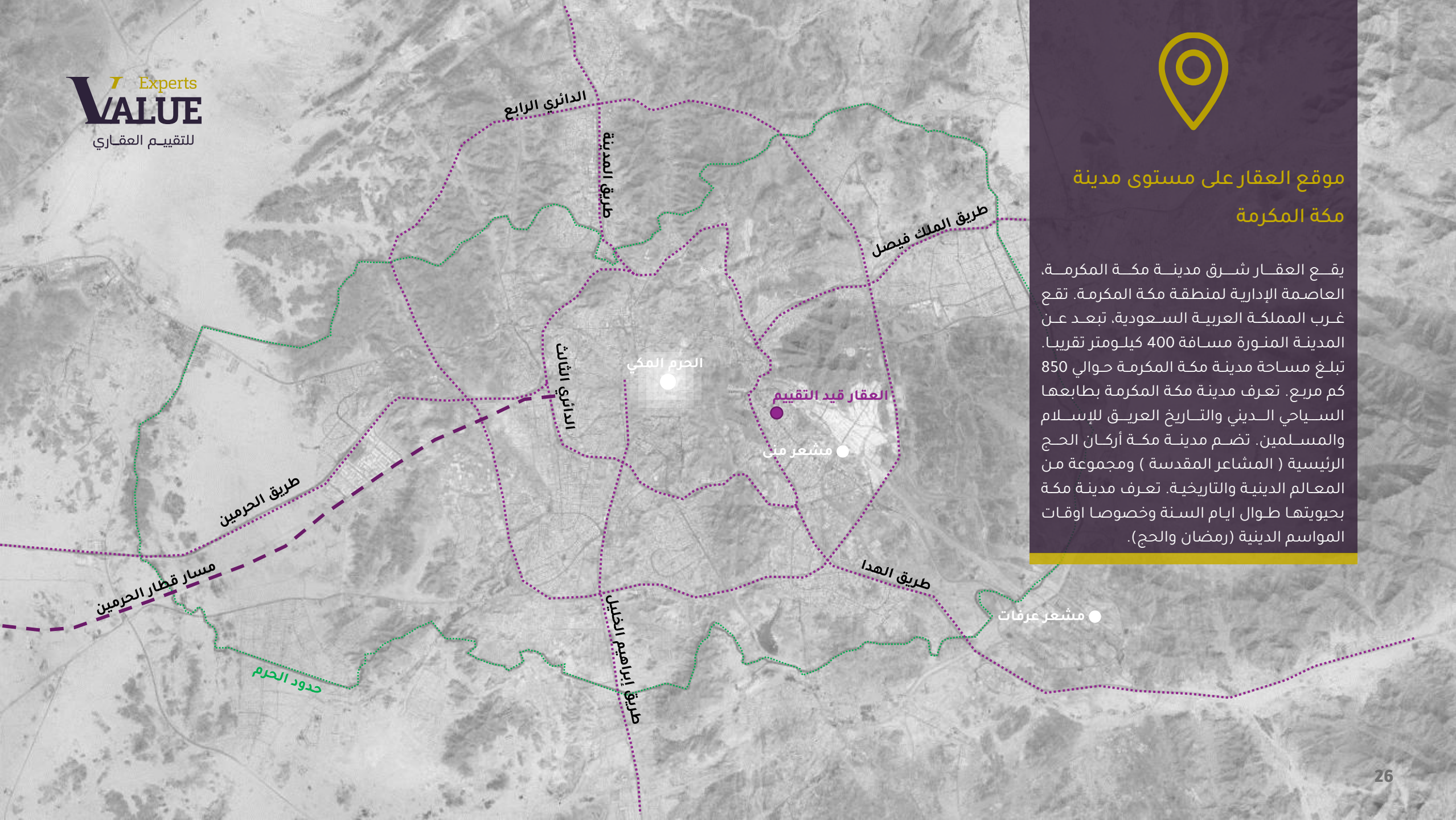
المنطقة	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
الرياض	13	14	27	47	19
عدد الغرف	596	887	2,566	7,127	5,809
مكة المكرمة	1,041	206	331	69	77
عدد الغرف	13,3974	33,223	77,897	24,506	39,923
المدينة المنورة	286	65	56	18	26
عدد الغرف	32,060	11681	13,744	4,177	8,781
القصيم	0	3	4	5	2
عدد الغرف	0	150	254	513	228
المنطقة الشرقية	16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



# DESC of Property RIPTION

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).

## 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 عن أعمال مشروع الطريق الدائري الرابع الذي يربط أحياء مكة المكرمة ببعضها. ووجود الطريق الدائري الثالث والذي يعتبر العصب التجاري على مستوى المدينة. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث بعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن سادات الحرم الشرقية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من 3-7 دقائق للوصول الى الحرم. لجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

العقار قيد التقييم

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

طريق الملك خالد

الدائري الثالث

الدائري الرابع

طريق المسجد الحرام

طريق الملك خالد

## 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.

<https://goo.gl/maps/PZHyWa1TLwCyyEf5A>

رابط موقع العقار

## وصف العقار

### الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 1,287.97 متر مربع. تقع على طريق المسجد الحرام داخل الطريق الدائري الثالث بحي العزيزية بالضفة الغربية.

### صورة جوية للموقع قيد التقييم



### 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:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	جار	30	-	-	
جنوباً	جار	30	-	-	
شرقاً	شارع	43	10 - 11	غير مسمى	
غرباً	شارع	43	30.4 - 31.2	المسجد الحرام	
		إجمالي المساحة	1,287.97 متر مربع		

## صورة خارجية للمبنى



## وصف العقار

### الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن برج سكني (إسكان حجاج) بإجمالي مساحة مباني 18,053 متر مربع (حسب رخصة البناء). يتكون العقار من 23 دور مختلفة الإستخدامات. يحتوي العقار على 450 غرفة مجهزة بالكامل. عدد 4 معارض تجارية في الدور الأرضي.

### تفاصيل التشطيبات

**الواجهات:** واجهات مكسية بالزجاج والكلانج.

**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)
بدروم	مواقف سيارات	1,288.0	1.0	1,288.0
أرضي	إستقبال / تجاري	789.9	1.0	789.9
ميزانين	إستقبال	587.9	1.0	587.9
مطعم	خدمات	824.9	1.0	824.9
مصلى	خدمات	824.9	1.0	824.9
أدوار متكررة	سكني	723.8	17.0	12,304.6
ملحق علوي	سكني	261.2	1.0	261.2
ملحق	بيت درج + مصعد	75.4	1.0	75.4
ملحق	بيارة	6.0	1.0	6.0
ملحق	خزان أرضي	1,090.0	1.0	1,090.0
<b>إجمالي المساحة المبنية</b>				<b>18,053</b>

### الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 15 سنة، منها خمس سنوات إلزامية. العقد بين الطرفين 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 12,825,000 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	12,825,000
2019	12,825,000
2020	12,825,000
2021	12,825,000
2022	12,825,000
2023	14,107,500
2024	14,107,500
2025	14,107,500
2026	14,107,500
2027	14,107,500
2028	15,518,250
2029	15,518,250
2030	15,518,250
2031	15,518,250
2032	15,518,250

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

### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

### معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
مكة المكرمة، حي العزيزية - الضفة الغربية	عنوان العقار
7/21/1ج	رقم المخطط
مباني سكنية تجارية	نوع العقار
1/277	رقم القطعة
1,287.97 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
320123008398	رقم الصك
1439/04/8هـ	تاريخ الصك
18,053 متر مربع	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
68605/ز	رقم رخصة البناء
1432/10/14هـ	تاريخ رخصة البناء
ملكية مطلقة - شركة مشاعريت العقارية	نوع الملكية



#### تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإثغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
<b>مجموع المخاطر</b>	<b>2.5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	

#### تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

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

#### تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
<b>مجموع المخاطر</b>		<b>5</b>		



صور العقار



صور العقار

ESTI  
VALUE  
MATED



تقدير القيمة



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>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.</li> </ul>	للمباني	أسلوب التكلفة

### استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>التطبيق:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تقدير قيمة الأرض.</li> <li>تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.</li> <li>يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.</li> <li>القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتمية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.</li> <li>دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتمية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.</li> <li>دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.</li> <li>دراسة الإستخدم الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.</li> </ul> |
|--|--|

### التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

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

#### 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



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

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

### بأسلوب 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

### أولاً: 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	1,120	35,000	39,200,000	عرض	12/20/2020	العزيزة- الضفة الشرقية	إسكان حجاج
2	1,600	30,000	48,000,000	عرض	12/5/2020	العزيزة- 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 الفنادق 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 30,000 - 35,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

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

ملخص تقدير القيمة

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

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
1,287.97	39,284,000	30,500

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	35,000	30,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	35,000	30,000
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,120.0	0.0%
عدد الواجهات	2.0	-2.5%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	0.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	عرض	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	-5.0%	-7.5%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	33,250.0	27,750.0
الترجيح	50.0%	50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	30,500	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: 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. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

القيمة (ريال)	البند
45.0	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)
7.2	عمر العقار (سنة)
16.1%	نسبة التقادم الفعلية (%)
61,217,129	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)
51,369,485	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)
51,369,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (مقربة) (ريال)
39,284,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)
<b>90,653,000</b>	<b>إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)</b>
70,383	<b>القيمة السوقية بأسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)</b>

الإجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند
1,288.0	مواقف سيارات	بدروم
15,593.4	تجاري سكني	المبنى الرئيسي
1,171.4	ملاحق	ملاحق
<b>18,053</b>		<b>الإجمالي</b>

تكاليف الإنشاء

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

إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1,288.0	2700	3,477,519.0
15,593.4	3500	54,576,830.0
1,171.4	2700	3,162,780.0
<b>18,053</b>		<b>61,217,129.0</b>

ESTI  
VALUE  
MATED



## تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية  
المخصصة

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

## الإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### 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	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	39,420	15,480	11,475	1,681	68,056
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	246
العائد اليومي من الغرف المشغولة	43	59	200	4050	110
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,188,375	2,283,300	2,702,745	7,563,375	16,737,795

### 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	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	49,275	19,350	12,150	1,681	82,456
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	225
العائد اليومي من الغرف المشغولة	53	74	212	4050	121
إجمالي دخل الغرف المشغولة	5,235,469	2,854,125	2,861,730	7,563,375	18,514,699

### 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)	12,825,000
<b>صافي الدخل التشغيلي (ريال)</b>	<b>12,825,000</b>

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

يحتوي الفندق على عدد 450 وحدة وهو ما تم التقييم على أساسه.

### 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	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	19,710	13,545	9,450	1,401	44,106
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	286
العائد اليومي من الغرف المشغولة	21	52	165	3375	83
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,094,188	1,997,888	2,225,790	6,302,813	12,620,678

## إفتراضات الأداء 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 71%، للسنة الثالثة بنسبة 55%، وللجنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

### 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 286 ريال، للسنة الثالثة 246 ريال، وللجنة الرابعة 225 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

### إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

نتيجة لما سبق، نحن نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة هي 83 للسنة الثانية، 110 للسنة الثالثة، و 121 ريال للسنة الرابعة وتثبت على باقي السنوات.

### إيرادات أقسام الفندق:

**إيرادات الغرف:** تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 11,636,000 ريال للسنة الثانية، 13,583,000 ريال للسنة الثالثة، و 18,014,000 ريال للسنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

**إيرادات المحلات التجارية:** تم إفترض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 2,053,000 ريال في السنة الثانية، 2,397,000 ريال في السنة الثالثة، و 3,179,000 ريال في السنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

## إفتراضات الأداء المستقبلي

### مصاريف أقسام الفندق:

**مصاريف الغرف:** تم إفترض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 25% وثبتت على باقي السنوات.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 87.8% 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 غفترض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.0% في السنة الثانية، وتم تثبيتها للسنوات القادمة.

### رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريف تأمين على المبنى بنسبة 0.25%. وتقدير مصاريف محاسبية بنسبة 0.5% من إجمالي الإيرادات السنوية.

### المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريف المفروشات والمعدات بنسبة 0.2% من إجمالي الإيرادات السنوية.

### الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (EBITDA):

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في السنة الثانية 10,307,000 ريال بنسبة 64.5% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 13,669,000 ريال بنسبة 64.5% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 15,120,000 ريال بنسبة 64.5% من إجمالي الإيرادات. وتستقر على للسنوات القادمة.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

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 تحديده 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>10.0%</b>

فندق إسكان - 4					
الفترة	2	3	4	5	6
السنة	2023	2024	2025	2026	2027
عدد الغرف	450	450	450	450	450
نسبة الإشغال (%)	29%	45%	54%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	286	246	225	225	225
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	83	110	121	121	121
إجمالي الدخل (ألف ريال)	15,980	21,192	23,442	23,442	23,442
مصاريف الأقسام (ألف ريال)	3,396	4,503	4,981	4,981	4,981
أرباح الأقسام (ألف ريال)	12,584	16,689	18,461	18,461	18,461
المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)	1,598	2,119	2,344	2,344	2,344
إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)	10,986	14,570	16,117	16,117	16,117
الرسوم الإدارية (ألف ريال)	320	424	469	469	469
رسوم ثابتة (ألف ريال)	40	53	59	59	59
إحتياطي الأثاث والمعدات (ألف ريال)	320	424	469	469	469
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ألف ريال)	10,307	13,669	15,120	15,120	15,120
نسبة صافي الربح (%)	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%	64.5%

• الأرقام تعكس التقديرات دون إحتساب نسبة نمو 2.0% في القيم التأجيرية.



أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	0	0	0	0	12,825,000	مجمّل الدخل المتوقع - GPI (ريال)
	0	0	0	0	12,825,000	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	17,621,832	17,276,306	15,312,014	11,319,222	0	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ريال)
	20%	20%	20%	20%	0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	3,524,366	3,455,261	3,062,403	2,263,844	0	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	14,097,466	13,821,045	12,249,611	9,055,377	12,825,000	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
208,851,348						التأخر
117,891,141	8,753,417	9,439,960	9,203,314	7,483,783	11,659,091	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					<b>164,430,000</b>	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					<b>127,667</b>	سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )

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

# 164,430,000SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

164,430,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وستون مليون، وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير		
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	طلال عاشور	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	00	00
<p>744/18/323 رقم الترخيص 1010469884 سجل تجاري</p>		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	00	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معاین	الدور
							التوقيع

# الملاحق



### مصطلحات عامة في التقرير

#### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت 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، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

#### الأصل أو الأصول

تسهّل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة 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 العملاء 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 المقيم 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 وفقاً 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.

الرقم: ١٩٨٦٠٠  
التاريخ: ١٤٣٣/١٠/١٥  
صلاحيته: ٥٥٥ سنوات

إصدار: جديد  
سكني تجاري

الاسم: ناصر بن عبد الله العطار  
رقم المظلة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
الموقع: الضفة الشرقية (إرباب)  
رقم المخطط التلغرافي: ٦٥٨٩-٢١١/٢١١  
رقم القطعة: ١٩٨٦-١/٢٧٧

البيوت	المساحة	الارتفاع	الاستخدام
١	٧٧٧,٩٧	١٠	مواقف سيارات
٢	٧٨٩,٩	١٠	مواقف تجاري
٣	٨٨٧,٨٦	١٠	سكني
٤	٨٢٤,٩١	١٠	مطبخ
٥	٨٢٤,٩١	١٠	مطبخ
٦	١٢٣٠,١٦	٨,٥	سكني
٧	٢٦١,٩	١٠	سكني
٨	٧٥,٢٣	١٠	مواقف سيارات
٩	٧	١٠	تجاري
١٠	١٠٨٤,٩٦	١٠	مواقف

مساحة الأرض: ١٠٨٤,٩٦ م<sup>٢</sup>  
مساحة البناء: ١٠٨٤,٩٦ م<sup>٢</sup>  
مساحة المواقف: ١٠٨٤,٩٦ م<sup>٢</sup>

التاريخ: ١٤٣٣/١٠/١٥  
موقع: شارع الملك فيصل



ESKAN for Development & Invest

شركة إسكان للتنمية والاستثمار  
شركة مساهمة مسجلة  
رأس المال: ١٠٠ مليون ريال سعودي  
السجل التجاري: ١٠٢٠٠٢٨٤٢٢  
التاريخ: ١٠ نوفمبر ٢٠١٧

القائم: خليفة بن عبدالله الحائري  
الرئيس التنفيذي لمنطقة الدمام  
لجنة تقنية وتحت...

الموضوع: زيادة الأجر على مشتري الشوارع

بناءً على المعاملة الأخيرة، يبدأ حول رفع نسبة الأجر السنوي على كل من بروج إسكان ٤ و إسكان ٥ وإسكان ٦ لرد التكرم بالإنفاذ بما اقتضاه على رفع القيمة التجارية للأراضي كالتالي:

الاسم (البرج)	قيمة الشراء (ريال سعودي)	نسبة الأجر من السنوي (ريال سعودي)	قيمة الأجر (ريال سعودي)	الفترة الأجرية الإلزامية	الفترة الأجرية القابلة للزيادة بعد الإلزامية	ملاحظات لاحقة
برج إسكان ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٥%	١٩,٠٥٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات	٩٥%
برج إسكان ٥	١٥٢,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥%	١٤,٢٦٢,٥٠٠	١٤ سنوات	٤ سنوات	٩٥%
برج إسكان ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٥%	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات	٩٥%

والمعلم عليكم برحمة الله وبركاته...

الرئيس التنفيذي

خليفة بن عبدالله الحائري



ESKAN 2025 - Market 2025 - Tel: +966 11 5000000 - Fax: +966 11 5000000  
عنوان: الرياض - حي النور - صندوق البريد ٢١٩٤٥ - جمهورية العربية السعودية ١١٥١١١  
ESKAN 2025 - Market 2025 - Tel: +966 11 5000000 - Fax: +966 11 5000000

الرقم: ٢٢١١٢٢-١٣٩٨  
التاريخ: ١٤٣٣/١٠/١٥

الاسم: خليفة بن عبدالله الحائري  
القائم: خليفة بن عبدالله الحائري

الموضوع: زيادة الأجر على مشتري الشوارع

بناءً على المعاملة الأخيرة، يبدأ حول رفع نسبة الأجر السنوي على كل من بروج إسكان ٤ و إسكان ٥ وإسكان ٦ لرد التكرم بالإنفاذ بما اقتضاه على رفع القيمة التجارية للأراضي كالتالي:

الاسم (البرج)	قيمة الشراء (ريال سعودي)	نسبة الأجر من السنوي (ريال سعودي)	قيمة الأجر (ريال سعودي)	الفترة الأجرية الإلزامية	الفترة الأجرية القابلة للزيادة بعد الإلزامية	ملاحظات لاحقة
برج إسكان ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٥%	١٩,٠٥٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات	٩٥%
برج إسكان ٥	١٥٢,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥%	١٤,٢٦٢,٥٠٠	١٤ سنوات	٤ سنوات	٩٥%
برج إسكان ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٥%	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات	٩٥%

والمعلم عليكم برحمة الله وبركاته...

خليفة بن عبدالله الحائري

## 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](http://www.ValueExperts.net)

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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





VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001238/2

# تقييم مبنى برج الإسكان - 5، حي العزيزية، مكة المكرمة

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيَمُنَا



## الموضوع: تقييم مبنى برج الإسكان - 5، حي العزيزية، مكة المكرمة

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مبنى برج الإسكان - 5، 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 **2021/07/4** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض **(تقييم دوري لصندوق المشاعرييت)** والتقرير لاستعمال السادة / **شركة مسقط المالية**.

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

نوع العقار	مساحة المباني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	
برج إسكان - 5	19,905	1,382.7	920121009575	1

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

### معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/12	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
<b>155,090,000</b>	<b>القيمة السوقية (ريال)</b>
<b>112,164</b>	<b>القيمة السوقية (ريال/متر مربع)</b>

### معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط الملاية	العميل ( صاحب الطلب )
شركة مسقط الملاية	المستفيد ( مستخدم الطلب )
حي العزيزية، مكة المكرمة	عنوان العقار
برج سكني تجاري	نوع العقار
1,382.7 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
19,905 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
920121009575	رقم الصك
1439/04/9	تاريخ الصك
مطلقة - شركة مشاعرييت العقاري	نوع الملكية

## قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none"><li>• الملكية الفكرية وإعادة النشر</li><li>• السرية وحفظ المعلومات</li><li>• إخلاء المسؤولية</li><li>• الافتراضات والافتراضات الخاصة</li><li>• المسندات المستلمة من العميل</li></ul>	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none"><li>• معايير التقييم الدولية</li><li>• فريق العمل</li></ul>	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none"><li>• الإقتصاد العام</li><li>• المكانة الدولية</li><li>• المشاريع الريادية</li><li>• السوق العقاري</li></ul>	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
26	<ul style="list-style-type: none"><li>• على مستوى المدينة</li><li>• على مستوى الأحياء</li><li>• على مستوى الموقع</li><li>• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة</li><li>• تحليل المخاطر</li></ul>	دراسات الموقع
37	<ul style="list-style-type: none"><li>• منهجية التقييم</li><li>• البحث الميداني</li><li>• القيمة السوقية</li></ul>	التقييم
51		رأي القيمة
52	<ul style="list-style-type: none"><li>• مصطلحات عامة في التقرير</li><li>• مستندات العقار</li></ul>	ملاحق

### إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) 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 آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام 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.

### القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام 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 آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطه 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 التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

### 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 وكنمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير. وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

وفقاً 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 مشاركون معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

• لم يتم تطبيق أي افتراضات أو افتراضات خاصة في عملية التقييم.

## 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 الجائحة على السوق العقاري.

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

### المستندات المستلثة من العميل

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

**وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.**

# 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 والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو 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. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

قاليو إكسبورت 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. عبدالإله وليد ملعاط  
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب



# نطاق العمل



### العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط الملاية
صاحب التقرير	شركة مسقط الملاية
إستخدام التقرير	شركة مسقط الملاية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعري
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	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



### إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

7



### مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

6



### تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

5



### جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة **مكة المكرمة**، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العززية).

4



### تطبيق طرق التقييم

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.

3



### تحليل البيانات

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.

2



### تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعرييت العقاري**.

1



### معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري  
بالمملكة العربية السعودية

### المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة إلى الاتحاد الأوروبي 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، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي 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 إلى مسائل أخرى.

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

- 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.



### إنتاج المملكة من النفط الخام

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

بالنظر إلى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخراً بأنها ستخفض الإنتاج طوعاً بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربيع 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 إلى ارتفاع إنتاج المملكة من الخام إلى 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، إلى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، إلا ان التوقعات لا تتنبئ بارتفاع كبير في حجم الإنتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لى تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل إلى 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 إلى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

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

المصدر: \*

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

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

## 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 حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات 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، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً 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، أظهر 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.

## هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

### 6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

### 27 هدف فرعي

### 96 هدف تفصيلي

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية



## مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية</li> <li>• نظرة مستقبلية</li> </ul>	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد



## مشروع أمالا

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

## مشروع البحر الأحمر

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



## مشاريع رياضية

### النقل العام

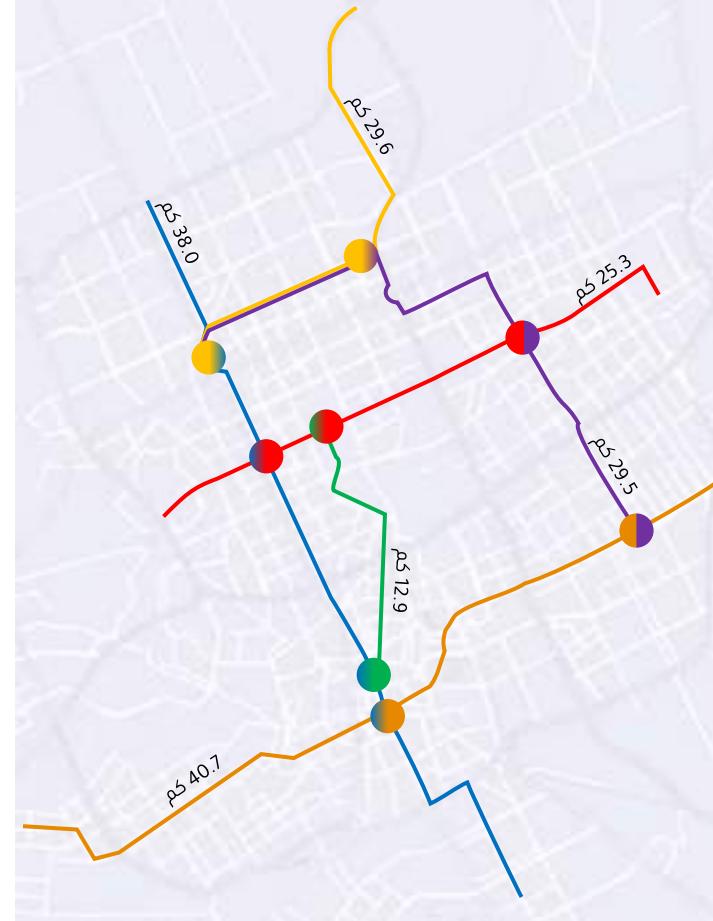
#### مترو الرياض

##### المعلومات

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام موصلات 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.



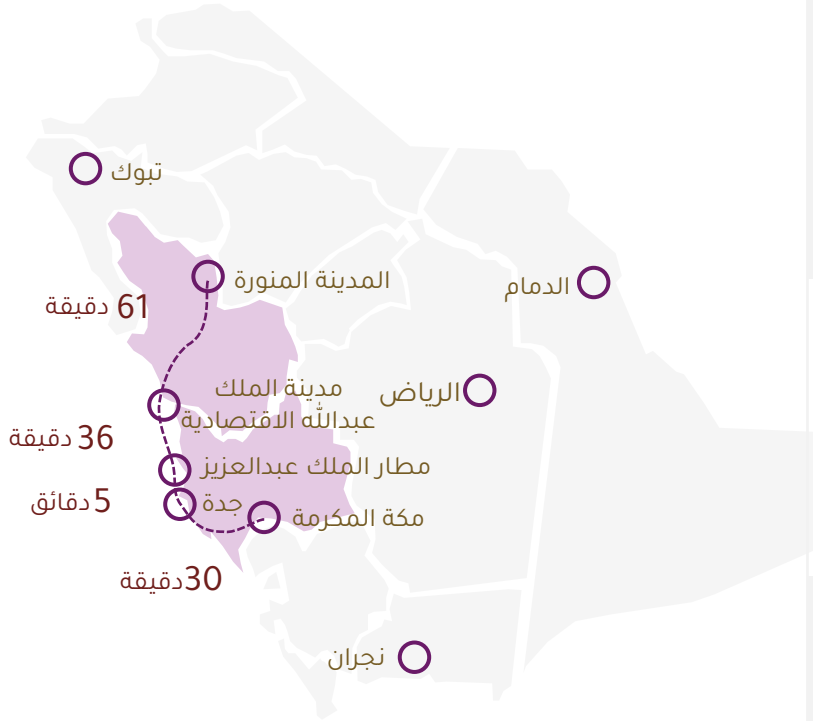
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

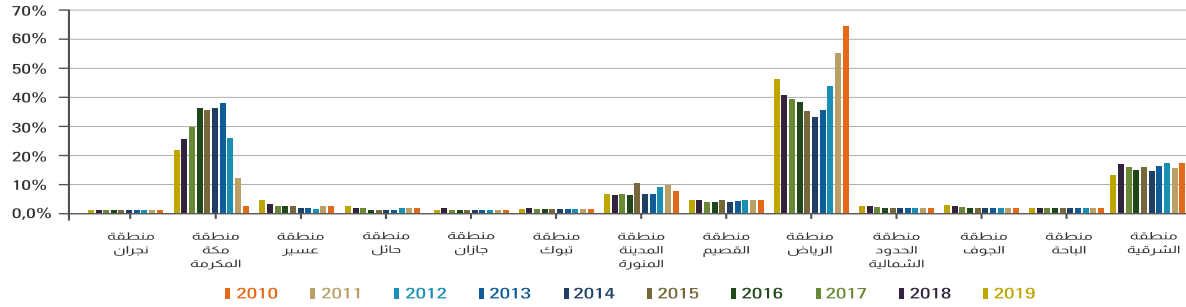
- للقطار خمس محطات:
  - محطة مكة المكرمة.
  - محطة جدة (السليمانية).
  - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
  - محطة مدينة الملك عبدالله.
  - محطة المدينة المنورة.

- 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.



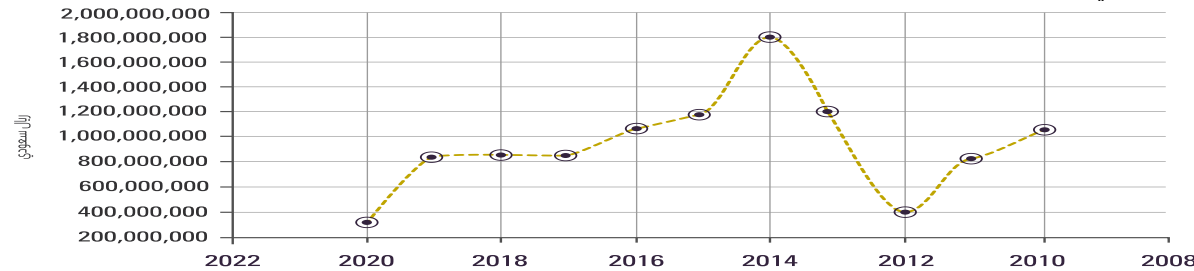
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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 مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار 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.



## قروض الرهن العقاري

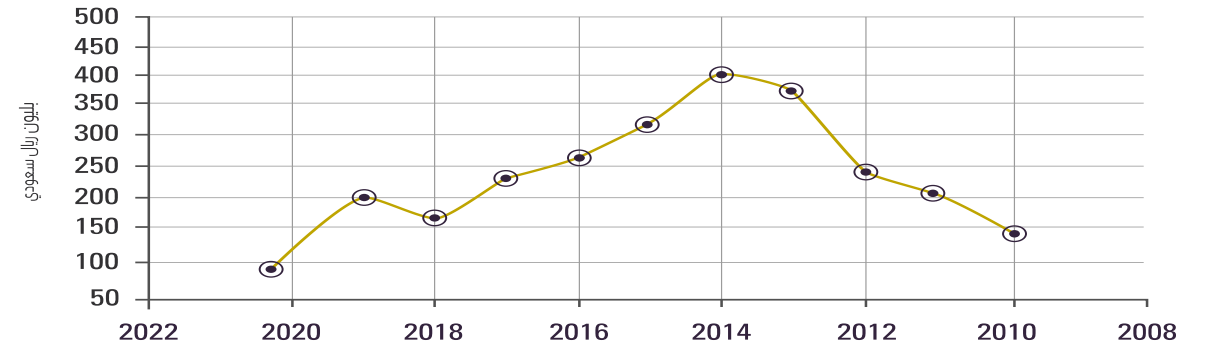
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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 قرص عقاري مدعوم.

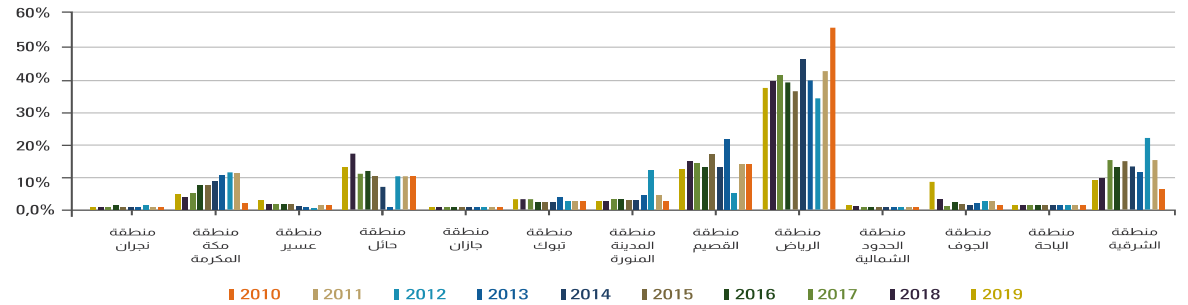
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.



## 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 متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

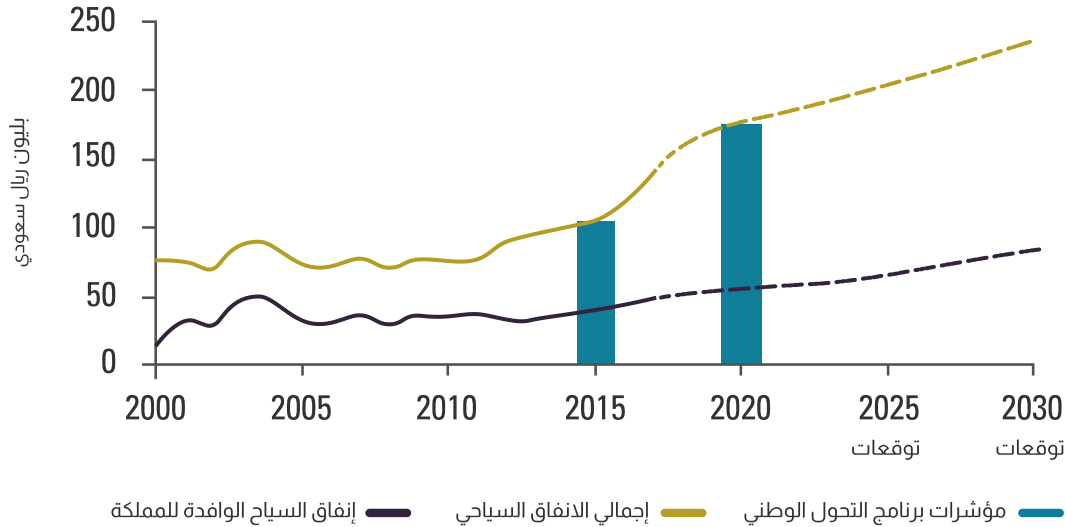


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### السياحة والترفيه

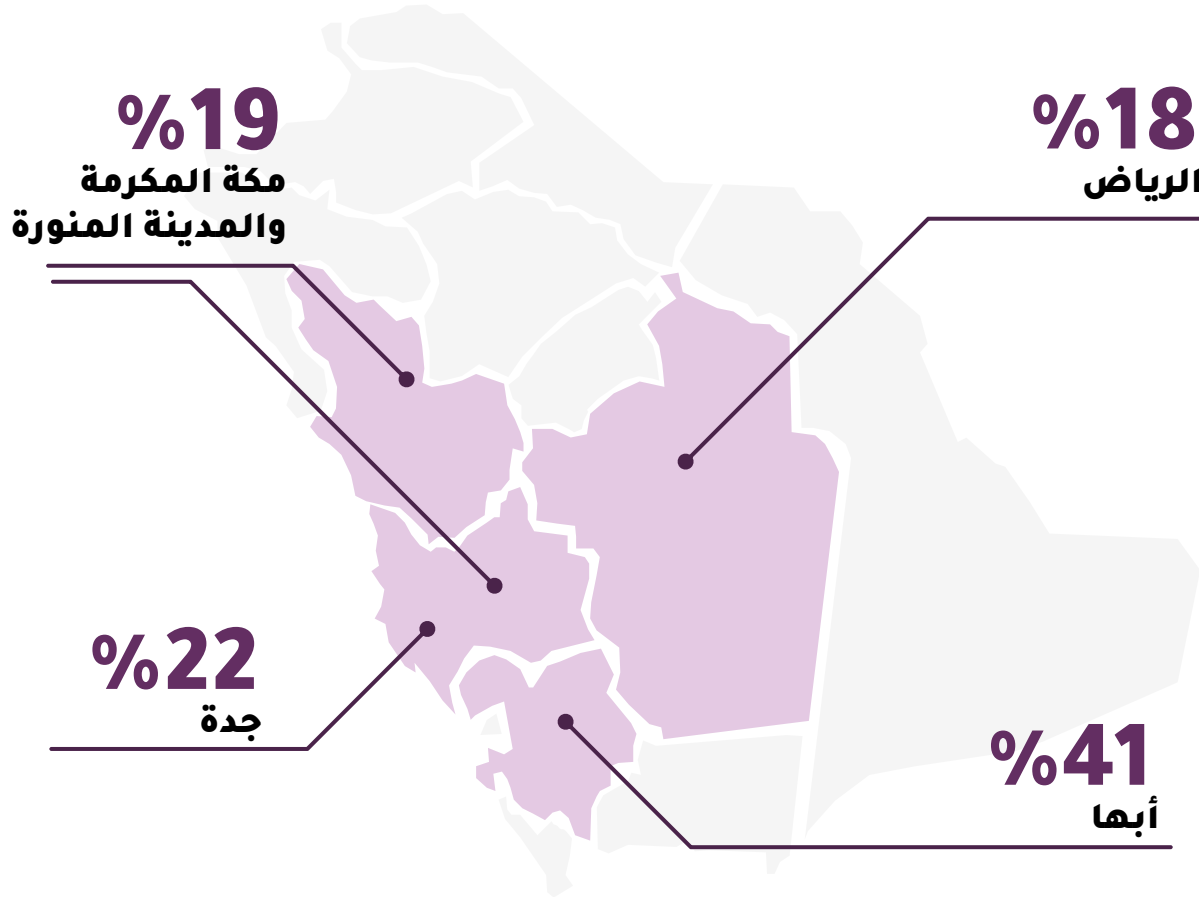
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- 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 .
- وفقاً 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.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



### نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



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 مئتي مئاة 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 مناطق 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.

## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

### 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
<b>الإجمالي</b>	<b>18</b>	<b>1,182</b>	<b>2,176</b>	<b>2,284</b>

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

## 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 وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
92,000	الرياض بارك
16,000	مشروع بوابة الرياض
18,000	سدره
20,000	الضيافة
8,500	التخصصي بلازا
3,000	تركي سكوير
5,400	ذا ليفلز
7,759	لبن بلازا
7,761	سي تي لايف بلازا

### 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 (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة 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.

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

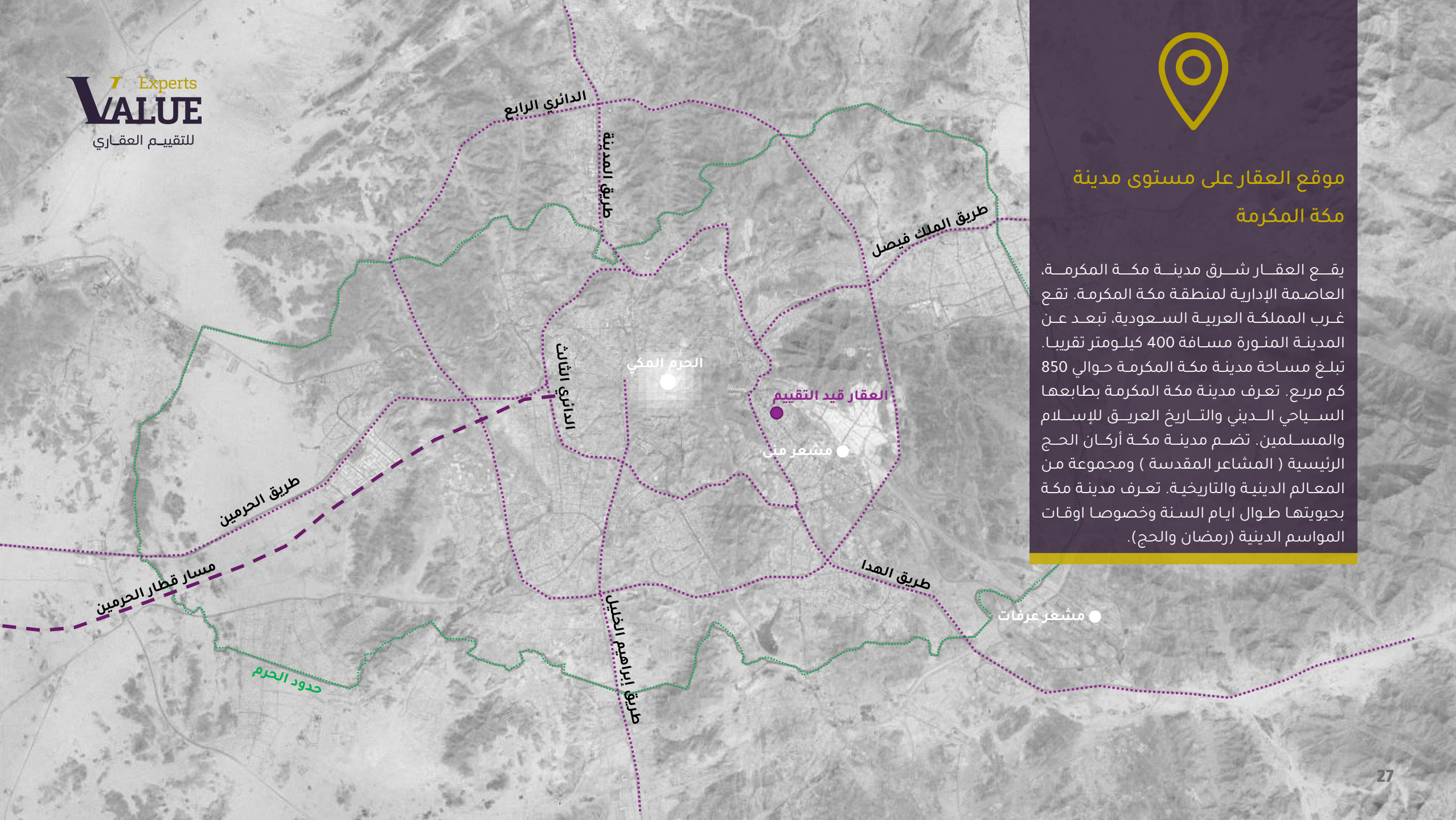


# DESC RIPTION

of Property

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).



## على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي مخطط الامير عبدالله الفيصل، التابع لبلدية العزيزية. ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل ثم أحياء جبل النور والخنساء، من الجهة الجنوبية الطريق شارع الحج وجزء من حي العزيزية ومشعر منى، من الجهة الغربية شارع الحج ومستشفى الملك فيصل ثم منطقة الملاوي، وشرقا منطقة جبلية ثم مشعر منى. يقع حي مخطط الامير عبدالله الفيصل ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. خصوصا المرتبطة بحركة الحج وموسم الحج. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث يبعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن ساحات الحرم الشمالية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من 5-10 دقائق للوصول الى الحرم. يجعل المنطقة مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

## على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في حي مخطط الامير عبداللّٰه الفيصل ، على طريق شارع الحج. 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.

شارع الحج

طريق الملك فهد

<https://goo.gl/maps/Wia4nKR3f8qR5Per9>

رابط موقع العقار

## وصف العقار

### الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرض مبنية إجمالي مساحتها 1,382.73 متر مربع. تقع بالقرب من طريق شارع الحج بحي مخطط الامير عبدالله الفيصل.

### صورة جوية للموقع قيد التقييم



### مميزات الموقع

**الموقع:** حيث يقع في حي مخطط الامير عبدالله الفيصل 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 شارع الحج خصوصا موسم الحج.

### الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	جار	46	-	-	
جنوباً	جار	46	-	-	
شرقاً	جار	35	-	-	
غرباً	شارع	26	12	غير مسمى	
		إجمالي المساحة		1,382.73 متر مربع	

#### صورة خارجية للمبنى



العقار عبارة عن برج سكني (إسكان حجاج) بإجمالي مساحة مباني 19,905 متر مربع (حسب رخصة البناء). يتكون العقار من 19 دور مختلفة الإستخدامات. يحتوي العقار على 428 غرفة مجهزة بالكامل.

#### تفاصيل التشطيبات

**الواجهات:** واجهات مكسية بالزجاج والكلادينج.

**المصاعد:** عدد 6 مصاعد منها 4 مصاعد بانوراما.

**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	إستقبال	1,018.7	1.0	1,018.7
ميزانين	إستقبال	758.8	1.0	758.8
دور مطعم	مطعم	1,016.9	1.0	1,016.9
دور مصلى	مصلى	1,016.9	1.0	1,016.9
أدوار مكررة	سكني	912.9	14.0	12,780.6
دور سطح	سكني	755.0	1.0	755.0
ملحق	بيت درج + مصعد	44.2	1.0	44.2
ملحق	بيارة	6.0	1.0	6.0
ملحق	خزان أرضي	1,125.2	1.0	1,125.2
بدروم	مواقف سيارات	1,382.7	1.0	1,382.7
				<b>إجمالي المساحة المبنية</b>
				<b>19,905</b>

### الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 14 سنة، منها أربع 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 12,312,000 ريال/سنويا، لمدة أربع 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	12,312,000
2019	12,312,000
2020	12,312,000
2021	12,312,000
2022	13,543,200
2023	13,543,200
2024	13,543,200
2025	13,543,200
2026	13,543,200
2027	14,897,520
2028	14,897,520
2029	14,897,520
2030	14,897,520
2031	14,897,520

سيتم تقدير الدخل حسب الأسعار التأجيرية في السوق، ولن ينظر الى القيم الإيجارية في العقد كونها غير ملزمة.

### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

### معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
مكة المكرمة، حي مخطط الامير عبدالله الفيصل	عنوان العقار
ب/23/15/1	رقم المخطط
مبنى سكني تجاري	نوع العقار
166	رقم القطعة
1,382.73 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
920121009575	رقم الصك
1439/04/9هـ	تاريخ الصك
19,905 متر مربع	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
68942	رقم رخصة البناء
1434/12/23هـ	تاريخ رخصة البناء
ملكية مطلقة - شركة مشاعري العقارية	نوع الملكية



#### تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإثغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
<b>مجموع المخاطر</b>	<b>2.5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	

#### تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

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

#### تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
<b>مجموع المخاطر</b>		<b>5</b>		



صور العقار



صور العقار

ESTI  
MATED  
VALUE



تقدير القيمة

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>• يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>• 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.</li> </ul>	للمباني	أسلوب التكلفة

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام 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 استخدام 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 بناءً 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.

### التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

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

#### 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



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

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

### بأسلوب 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

### أولاً: 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	1,252	20,000	25,040,000	سوم	6/10/2021	مخطط الامير عبدالله الفيصل	إسكان حجاج
2	1,240	35,000	43,400,000	عرض	6/10/2021	مخطط الامير عبدالله الفيصل	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 الفنادق 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 20,000 - 35,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

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

ملخص تقدير القيمة

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

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
1,382.7	36,124,000	26,125

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2		
سعر المتر (ريال/متر مربع)	20,000	35,000		
حالة السوق	0.0%	0.0%		
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	20,000	35,000		
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,252.0	0.0%	1,240.0	0.0%
عدد الواجهات	1.0	0.0%	1.0	0.0%
سهولة الوصول	متوسطة	5.0%	سهلة	-5.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%	قريبة	0.0%
الموقع	ظهير للشارع	15.0%	مجاورة للعقار	-15.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%	شبه منتظم	0.0%
عرض الشارع	10.0	5.0%	12.0	0.0%
التفاوض	سوم	5.0%	عرض	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	سوم	30.0%	عرض	-25.0%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	26,000		26,250	
الترجيح	50.0%		50.0%	
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	26,125			

## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

### ثانياً: 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. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

### القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

القيمة (ريال)	البند
45.0	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)
8.3	عمر العقار (سنة)
18.4%	نسبة التقادم الفعلية (%)
67,621,028	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)
55,161,227	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)
55,161,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)
36,124,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)
<b>91,285,000</b>	<b>إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)</b>
66,018	<b>القيمة السوقية بأسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)</b>

الإجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند
1,382.7	مواقف سيارات	بدروم
17,346.9	تجاري سكني	المبنى الرئيسي
1,175.4	ملاحق	ملاحق
<b>19,905</b>		<b>الإجمالي</b>

### تكاليف الإنشاء

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

إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1,382.7	2700	3,733,371.0
17,346.9	3500	60,714,185.0
1,175.4	2700	3,173,472.0
<b>19,905</b>		<b>67,621,028.0</b>

ESTI  
VALUE  
MATED



## تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية  
المخصصة

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

## الإفتراسات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### 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	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	37,493	14,723	10,914	1,778	64,908
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	258
العائد اليومي من الغرف المشغولة	43	59	200	4050	115
إجمالي دخل الغرف المشغولة	3,983,610	2,171,672	2,570,611	8,001,374	16,727,267

### 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	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	46,866	18,404	11,556	1,778	78,604
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	234
العائد اليومي من الغرف المشغولة	53	74	212	4050	127
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,979,513	2,714,590	2,721,823	8,001,374	18,417,300

### الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر لمدة 14 سنة، منها 4 سنوات إلزامية، تنتهي السنوات الإلزامية بنهاية عام 2021. لن يتم النظر في العقد كونه غير ملزم، وقد تم عمل مسح ميداني لتقدير الدخل المتوقع لباقي السنوات في التدفقات النقدية.

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

يحتوي الفندق على عدد 428 وحدة وهو ما تم التقييم على أساسه.

### جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2022:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	15%	30%	65%	65%	24%
عدد الغرف المؤجرة	14,060	11,042	8,346	1,284	34,732
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	313
العائد اليومي من الغرف المشغولة	16	44	153	2925	75
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,493,854	1,628,754	1,965,761	5,778,770	10,867,139

### 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	93,732	36,808	12,840	1,976	145,356
نسبة الإشغال (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	18,746	12,883	8,988	1,482	42,099
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	301
العائد اليومي من الغرف المشغولة	21	52	165	3375	87
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,991,805	1,900,213	2,116,974	6,667,812	12,676,804

### إفتراضات الأداء 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 الأولى بنسبة 76%، للسنة الثانية بنسبة 71%، السنة الثالثة بنسبة 55%، وللسنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

#### 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 الأولى 313 ريال، السنة الثانية 301 ريال، للسنة الثالثة 258 ريال، وللسنة الرابعة 234 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

#### إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

نتيجة لما سبق، نحن نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة هي 75 ريال للسنة الأولى، 87 ريال للسنة الثانية، 115 ريال للسنة الثالثة، و 127 ريال للسنة الرابعة وتثبت على باقي السنوات.

#### إيرادات أقسام الفندق:

**إيرادات الغرف:** تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 11,679,000 ريال للسنة الأولى، 13,624,000 ريال للسنة الثانية، 17,978,000 ريال للسنة الثالثة، و 19,794,000 ريال للسنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

**إيرادات المحلات التجارية:** تم إفتراض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 1,298,000 ريال للسنة الأولى، 1,514,000 ريال في السنة الثانية، 1,998,000 ريال في السنة الثالثة، و 2,199,000 ريال في السنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

## إفتراضات الأداء المستقبلي

### مصاريف أقسام الفندق:

**مصاريف الغرف:** تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 20% وتم الإستقرار على هذه النسبة.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 82.0% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

### مصاريف غير موزعة:

**مصاريف إدارية:** تم تثبيت نسبة 4.0%، كمصاريف إدارية من السنة الأولى.

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

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

### الرسوم الإدارية:

تم إفتراض بأن الرسوم الإدارية تمثل 2.0% في السنة الأولى، وتم تثبيتها للسنوات القادمة.

### رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريف تأمين على المبنى بنسبة 0.25%. وتقدير مصاريف محاسبية بنسبة 0.5% من إجمالي الإيرادات السنوية.

### المفروشات والمعدات:

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

### الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (EBITDA):

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في السنة الأولى 8,792,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات، السنة الثانية 10,256,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 13,533,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 14,900,000 ريال بنسبة 67.8% من إجمالي الإيرادات. وتستقر على للسنوات القادمة.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

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 تحديثه 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>10.0%</b>

فندق إسكان - 5					
الفترة	1	2	3	4	5
السنة	2022	2023	2024	2025	2026
عدد الغرف	428	428	428	428	428
نسبة الإشغال (%)	24%	29%	45%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	313	301	258	234	234
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	75	87	115	127	127
إجمالي الدخل (ألف ريال)	12,977	15,138	19,975	21,993	21,993
مصاريف الأقسام (ألف ريال)	2,336	2,725	3,596	3,959	3,959
أرباح الأقسام (ألف ريال)	10,641	12,413	16,380	18,034	18,034
المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)	1,298	1,514	1,998	2,199	2,199
إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)	9,344	10,899	14,382	15,835	15,835
الرسوم الإدارية (ألف ريال)	260	303	400	440	440
رسوم ثابتة (ألف ريال)	32	38	50	55	55
إحتياطي الأثاث والمعدات (ألف ريال)	260	303	400	440	440
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ألف ريال)	8,792	10,256	13,533	14,900	14,900
نسبة صافي الربح (%)	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%



أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإئتمان السنوية (%)
	16,780,253	16,451,229	14,648,636	10,883,831	9,147,177	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ريال)
	20%	20%	20%	20%	20%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	3,104,347	3,043,477	2,709,998	2,013,509	1,692,228	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	13,675,906	13,407,751	11,938,639	8,870,322	7,454,949	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
202,606,019						التخارج
114,365,816	8,491,662	9,157,675	8,969,676	7,330,845	6,777,227	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					<b>155,090,000</b>	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					<b>112,164</b>	سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )

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

# 155,090,000SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

155,090,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وخمسون مليون، وتسعون ألف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير		
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	طلال عاشور	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	00	فئة العضوية
<p>744/18/323 رقم الترخيص 1010469884 سجل تجاري</p>		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	00	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معاین	الدور
							التوقيع

# الملاحق



### مصطلحات عامة في التقرير

#### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت 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، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

#### الأصل أو الأصول

تسهّل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة 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 العملاء 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 المقيم 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 وفقاً 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.

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة العاصمة المقدسية

رقم الخريطة: 1434/12/25  
مركز: رفحاء  
محافظة: رفحاء

رقم التسجيل: 4821089574  
رقم الترخيص: 01600204  
رقم البناء: 14155455  
رقم القيد: 071

البنية	الارتفاع	المساحة	القيمة
أرض	45.00	140.00	140.00
بنية	30.00	140.00	140.00
حديقة	45.00	140.00	140.00
خبر	30.00	140.00	140.00

البنية	الارتفاع	المساحة	القيمة
أرض	45.00	140.00	140.00
بنية	30.00	140.00	140.00
حديقة	45.00	140.00	140.00
خبر	30.00	140.00	140.00

أمانة العاصمة المقدسية  
مركز: رفحاء  
محافظة: رفحاء



ESKAN for Development & Invest

**شركة إسكان للتنمية والاستثمار**

شركة مساهمة مسجلة بمفوضية  
رأس المال السعودي: ٥٠ مليون ريال سعودي  
حساب التاجر: ٤٠٤٠٠٦٤٤٠٠٠٠

التاريخ: ٨ نوفمبر ٢٠١٧

القائم: خليفة بن عبدالله الخالدي

الرئيس التنفيذي لمنفذ العقار:

لجنة طبقية وبعد...

**الموضوع: زيادة الأجر على مشتري الشاعر**

بناءً على المعاملة الأخيرة، نبيناً حول رفع نسبة الأجر السنوي على كل من بروج إسكان ٤ و إسكان ٥ وإسكان ٦ لرد التكرم بالإنفاذ بمرافقتنا على رفع القيمة الإجمالية للأجر كالتالي:

البرج	قيمة الشراء (ريال سعودي)	نسبة الأجر من (نسبة الأجر السنوي)	قيمة الأجر (ريال سعودي)	الفترة الإجمالية الإلزامية	الفترة الإجمالية الإلزامية	نسبة الزيادة بعد
البرج ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١%	١,٩٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	١٥ سنوات	١٠%
البرج ٥	١٩٢,٥٠٠,٠٠٠	١%	١,٩٢٥,٠٠٠	١٤ سنوات	١٤ سنوات	١٠%
البرج ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١%	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	١٥ سنوات	١٠%

والعلم عليكم برحمة الله وبركاته...



الرئيس التنفيذي

خليفة بن عبدالله الخالدي

د. فهد بن عبدالرحمن الجند

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة العاصمة المقدسية

رقم الخريطة: 1434/12/25  
مركز: رفحاء  
محافظة: رفحاء

رقم التسجيل: 4821089574  
رقم الترخيص: 01600204  
رقم البناء: 14155455  
رقم القيد: 071

القائم: خليفة بن عبدالله الخالدي

الرئيس التنفيذي لمنفذ العقار:

لجنة طبقية وبعد...

الموضوع: زيادة الأجر على مشتري الشاعر

بناءً على المعاملة الأخيرة، نبيناً حول رفع نسبة الأجر السنوي على كل من بروج إسكان ٤ و إسكان ٥ وإسكان ٦ لرد التكرم بالإنفاذ بمرافقتنا على رفع القيمة الإجمالية للأجر كالتالي:

البرج	قيمة الشراء (ريال سعودي)	نسبة الأجر من (نسبة الأجر السنوي)	قيمة الأجر (ريال سعودي)	الفترة الإجمالية الإلزامية	الفترة الإجمالية الإلزامية	نسبة الزيادة بعد
البرج ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١%	١,٩٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	١٥ سنوات	١٠%
البرج ٥	١٩٢,٥٠٠,٠٠٠	١%	١,٩٢٥,٠٠٠	١٤ سنوات	١٤ سنوات	١٠%
البرج ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١%	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	١٥ سنوات	١٠%

والعلم عليكم برحمة الله وبركاته...

الرئيس التنفيذي  
خليفة بن عبدالله الخالدي  
د. فهد بن عبدالرحمن الجند

## 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](http://www.ValueExperts.net)

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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





VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001238/3

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

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيَمُنَا



## الموقرين

## السادة / شركة مسقط المالية

### 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 2021/07/4 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (تقييم دوري لصندوق المشاعري) والتقرير لاستعمال السادة / شركة مسقط المالية.

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

نوع العقار	مساحة المباني (متر مربع)	مساحة الأرض (متر مربع)	رقم الصك	
برج إسكان - 4	15,200.7	720.0	220121009602	1
		738.0	220121009603	2
	15,200.7	1,458.0	الإجمالي	

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

### معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/12	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
<b>158,710,000</b>	<b>القيمة السوقية (ريال)</b>
<b>108,857</b>	<b>القيمة السوقية (ريال/متر مربع)</b>

### معلومات العميل

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

## قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none"><li>• الملكية الفكرية وإعادة النشر</li><li>• السرية وحفظ المعلومات</li><li>• إخلاء المسؤولية</li><li>• الافتراضات والافتراضات الخاصة</li><li>• المسندات المستلمة من العميل</li></ul>	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none"><li>• معايير التقييم الدولية</li><li>• فريق العمل</li></ul>	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none"><li>• الإقتصاد العام</li><li>• المكانة الدولية</li><li>• المشاريع الريادية</li><li>• السوق العقاري</li></ul>	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
26	<ul style="list-style-type: none"><li>• على مستوى المدينة</li><li>• على مستوى الأحياء</li><li>• على مستوى الموقع</li><li>• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة</li><li>• تحليل المخاطر</li></ul>	دراسات الموقع
37	<ul style="list-style-type: none"><li>• منهجية التقييم</li><li>• البحث الميداني</li><li>• القيمة السوقية</li></ul>	التقييم
52		رأي القيمة
53	<ul style="list-style-type: none"><li>• مصطلحات عامة في التقرير</li><li>• مستندات العقار</li></ul>	ملاحق

### إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو 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 باستخدام 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.

### القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام 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 الحيطه 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 التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

### السرية وحفظ المعلومات

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

### الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

وفقاً 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 مشاركون 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.

## 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 الجائحة على السوق العقاري.

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

### المستندات المستلثة من العميل

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

**وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.**

# 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 والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو 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. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

ثاليو 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. عبدالإله وليد ملعاط  
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب



# نطاق العمل



### العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط الملاية
صاحب التقرير	شركة مسقط الملاية
إستخدام التقرير	شركة مسقط الملاية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعرييت
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	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



### إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعييار 101 لوصف التقرير ومعييار 103 إعداد التقرير.

7



### مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقييم.

6



### تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.

5



### جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة **مكة المكرمة**، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي العززية).

4



### تطبيق طرق التقييم

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.

3



### تحليل البيانات

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.

2



### تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **مبنى سكني تجاري مدرج تحت اسم صندوق مشاعرييت العقاري**.

1



### معاينة الأصل

تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري  
بالمملكة العربية السعودية

### 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 للربيع 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 لاي 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، وتوقع 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 الأوروبي 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، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي 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.



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

المصدر: \*

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

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

## 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 حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات 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، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً 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، أظهر بقاع الأرض وقبله 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.

## هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

### 6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

### 27 هدف فرعي

### 96 هدف تفصيلي

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية



## مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية</li> <li>• نظرة مستقبلية</li> </ul>	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد



## مشروع أمالا

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

## مشروع البحر الأحمر

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



## مشاريع رياضية

### النقل العام

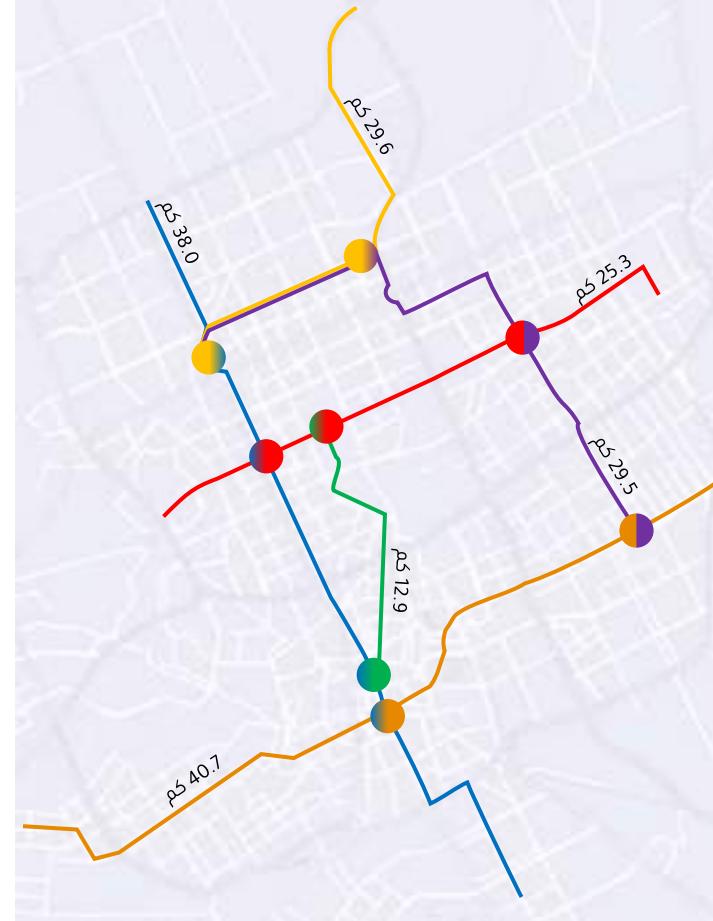
#### مترو الرياض

##### المعلومات

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام موصلات 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.



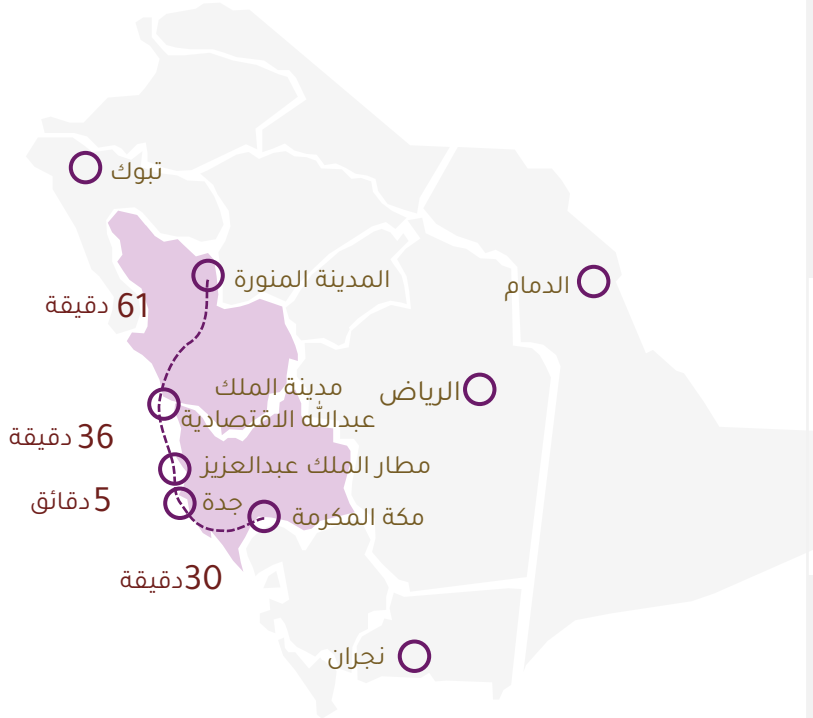
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

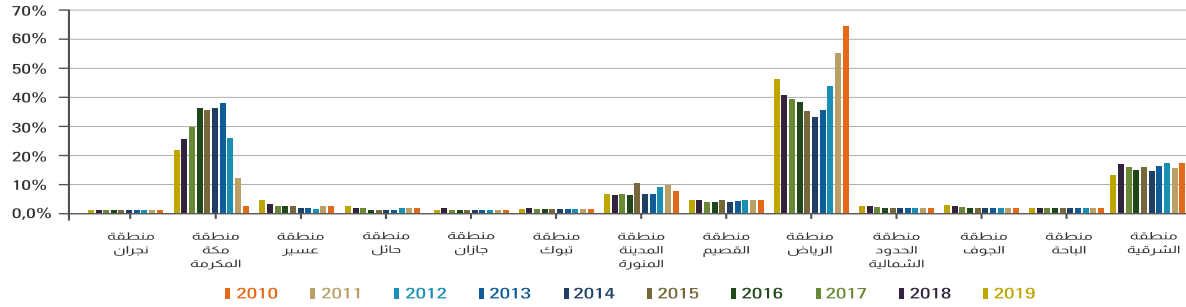
- للقطار خمس محطات:
  - محطة مكة المكرمة.
  - محطة جدة (السليمانية).
  - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
  - محطة مدينة الملك عبدالله.
  - محطة المدينة المنورة.

- 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.



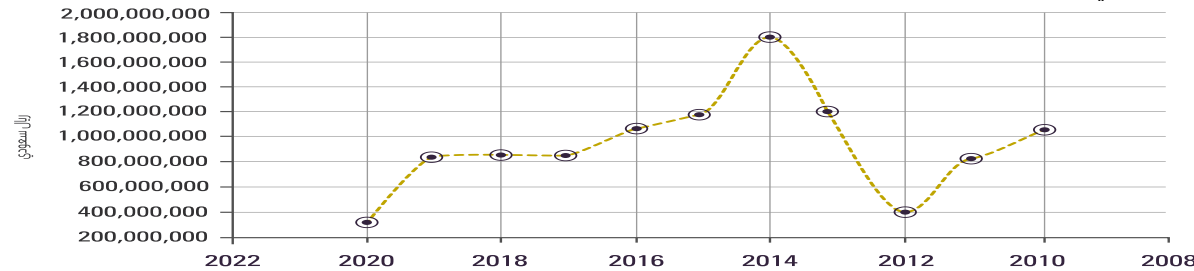
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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 مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار 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.



## قروض الرهن العقاري

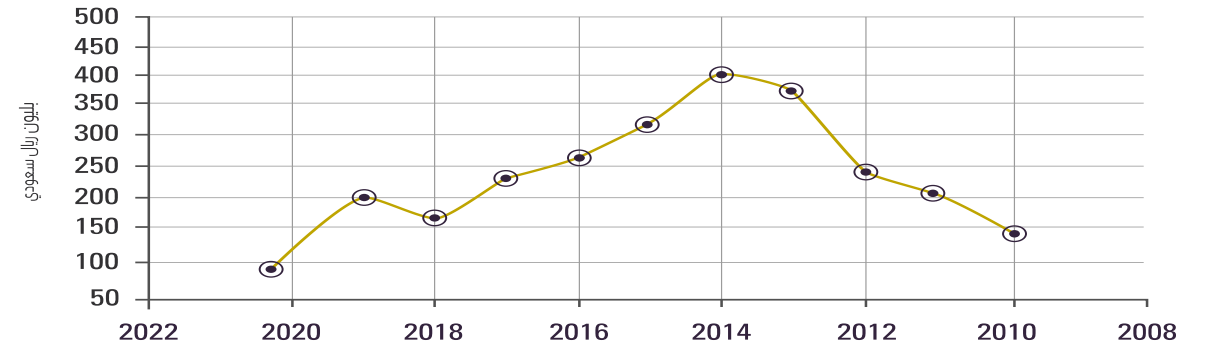
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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 أسرة 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 قرص عقاري مدعوم.

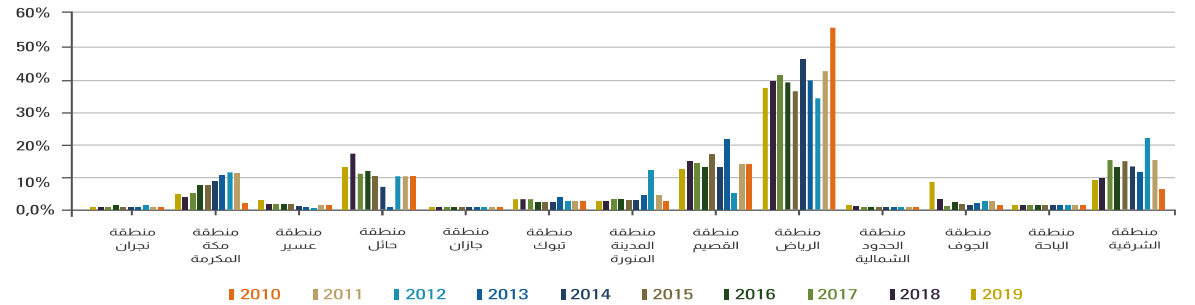
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.



## 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 متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

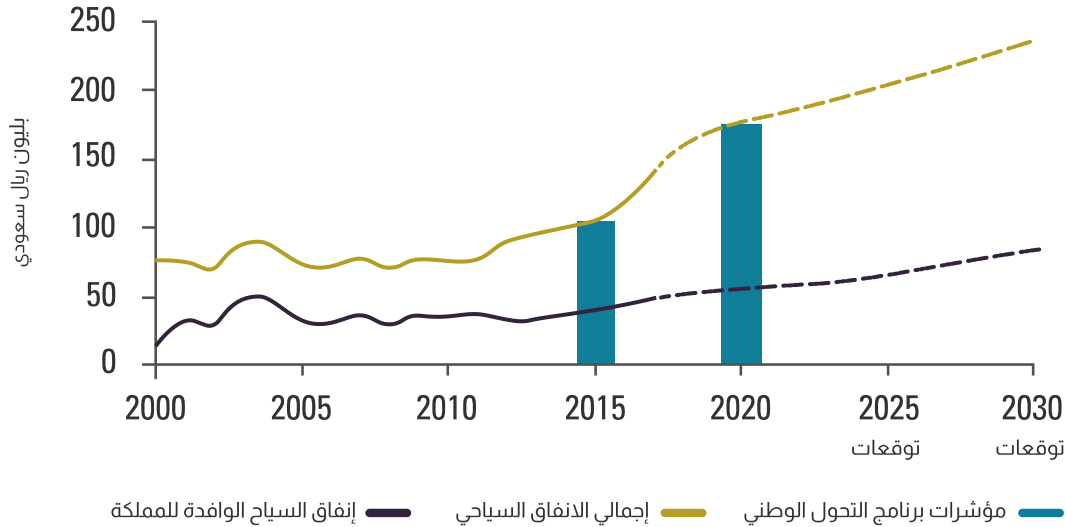


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### السياحة والترفيه

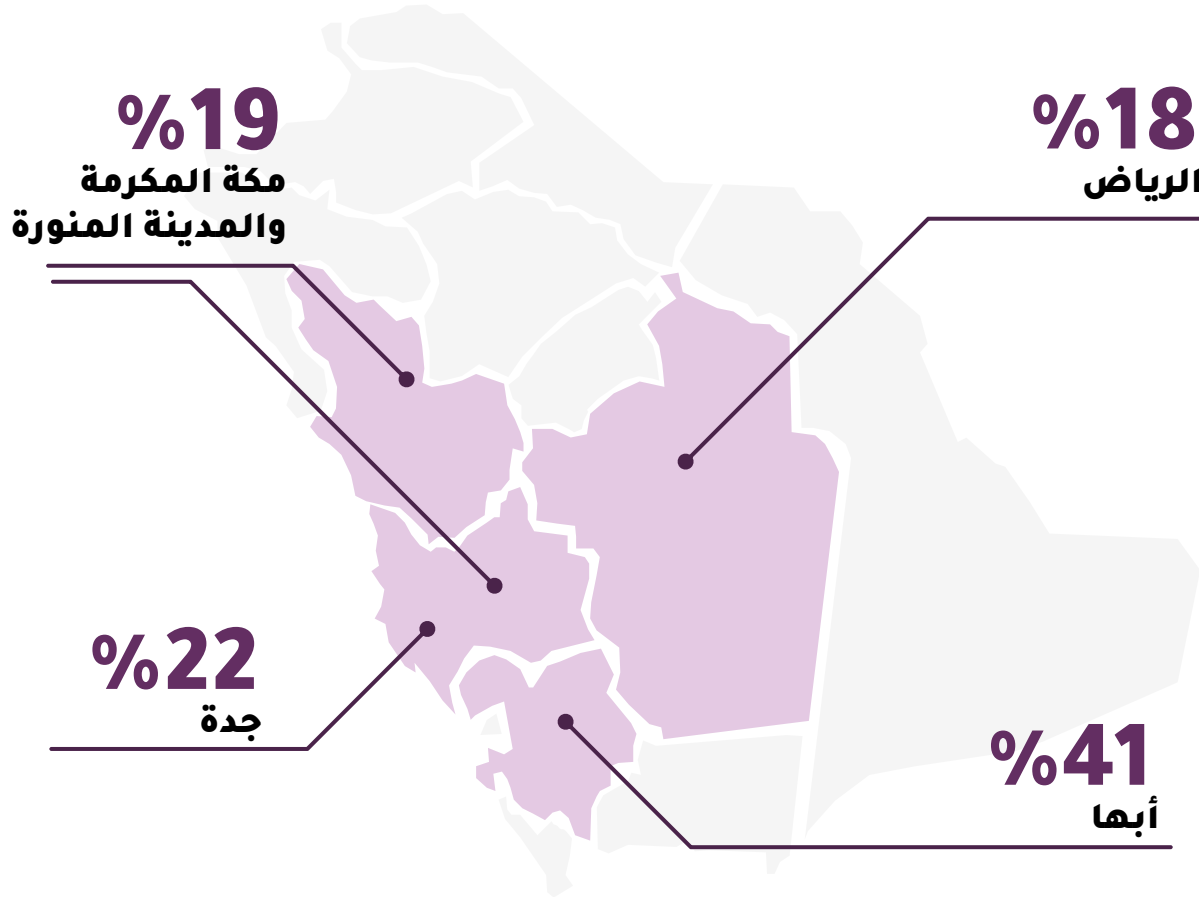
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- 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 .
- وفقاً 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.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



### نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



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 مئتي مئاة 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 مناطق 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.

## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

### 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
<b>الإجمالي</b>	<b>18</b>	<b>1,182</b>	<b>2,176</b>	<b>2,284</b>

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

## 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 وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
92,000	الرياض بارك
16,000	مشروع بوابة الرياض
18,000	سدره
20,000	الضيافة
8,500	التخصصي بلازا
3,000	تركي سكوير
5,400	ذا ليفلز
7,759	لبن بلازا
7,761	سي تي لايف بلازا

### 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 (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة 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.

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

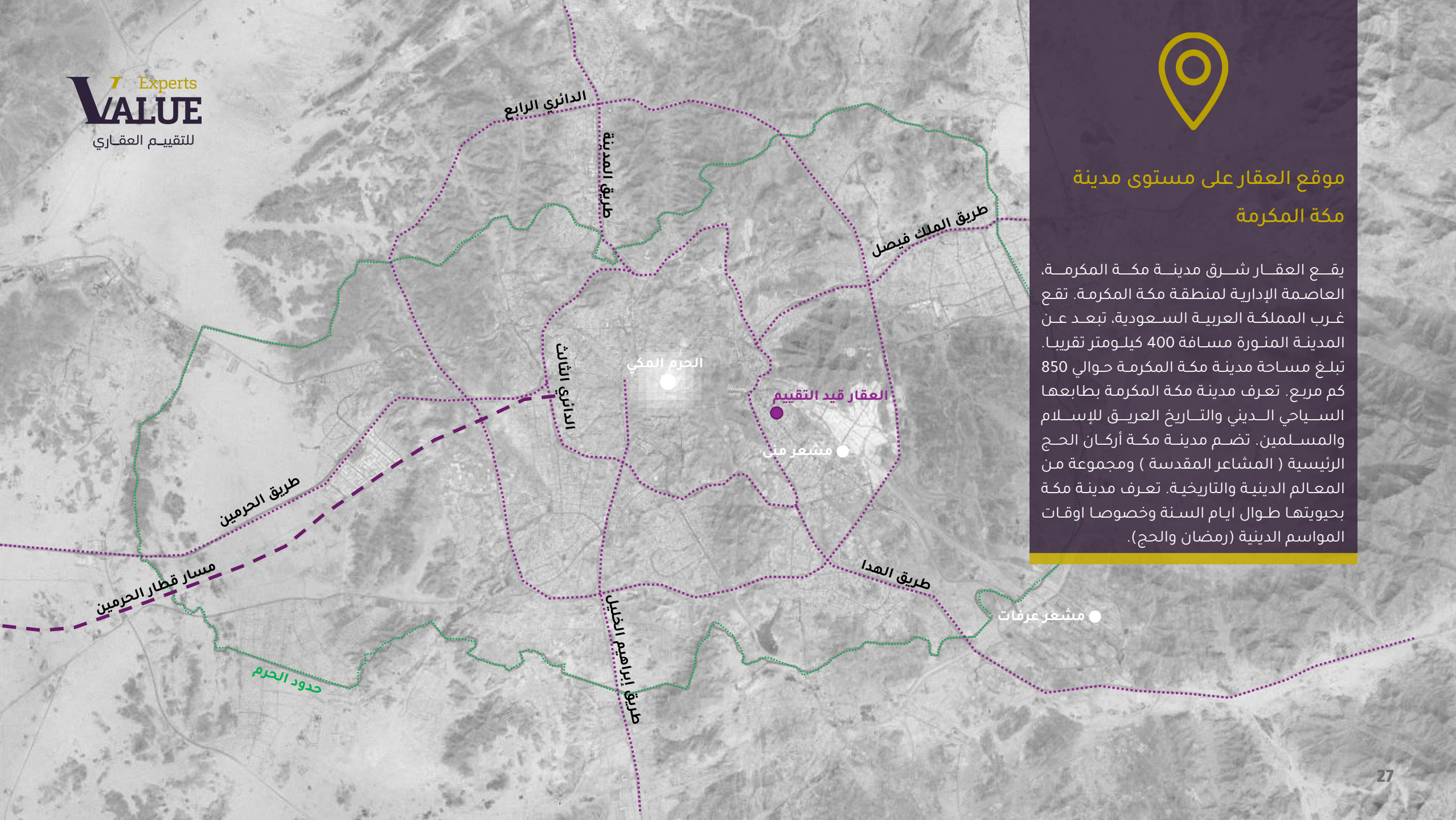


# DESC RIPTION

of Property

وصف العقار



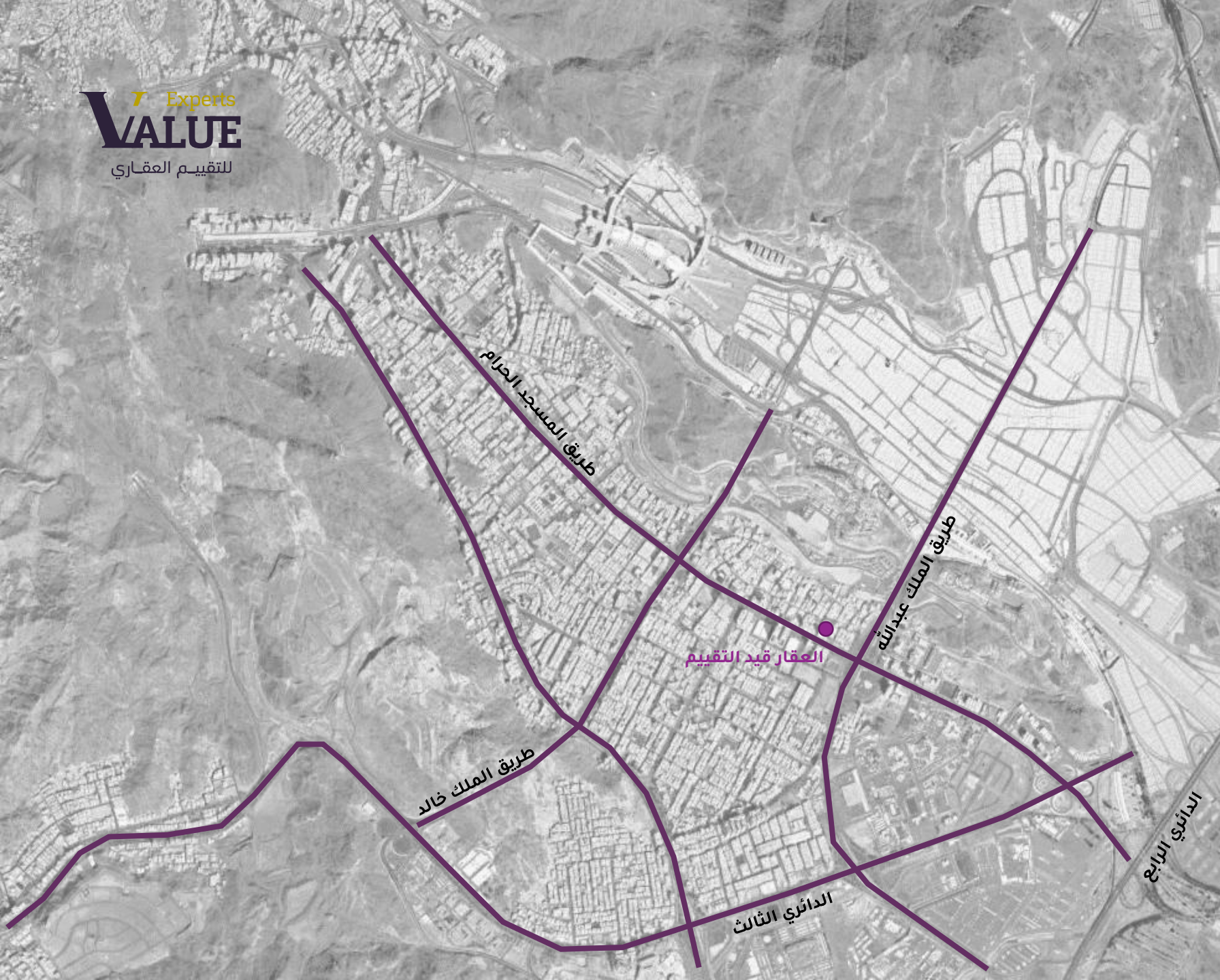


## موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة

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).

## 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 من 3-7 دقائق للوصول الى الحرم. لجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.



طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

## 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.

<https://goo.gl/maps/EaEM9WjSVVp4taii7>

رابط موقع العقار

## 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



### صورة خارجية للمبنى



## 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 والكلانج.

**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
<b>إجمالي المساحة المبنية</b>		<b>15,201</b>		

### 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.

### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

### معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
مكة المكرمة، حي العزيزية - الضفة الغربية	عنوان العقار
ج2/21/1	رقم المخطط
مباني سكنية تجارية	نوع العقار
11/3	رقم القطعة
738 متر مربع	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
720 متر مربع	رقم الصك
220121009603	تاريخ الصك
220121009602	مساحة المباني (حسب رخصة البناء)
1439/04/10 هـ	رقم رخصة البناء
15,201 متر مربع	تاريخ رخصة البناء
70879	نوع الملكية
1424/8/3 هـ	
ملكية مطلقة - شركة مشاعريت العقارية	



#### تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
الإقتصاد العام	-	5	-	-
أداء القطاع الحالي	-	-	7.5	-
أداء القطاع المستقبلي	-	5	-	-
معدلات الإثغال	-	-	7.5	-
العرض والطلب	2.5	-	-	-
<b>مجموع المخاطر</b>	<b>2.5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	

#### تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

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

#### تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

عامل الخطر	منخفض جدا	خطر متوسط	خطر مرتفع	خطر مرتفع جدا
المرافق والخدمات	-	-	-	-
إدارة العقار	-	5	-	-
الحالة العامة	-	-	-	-
<b>مجموع المخاطر</b>		<b>5</b>		



صور العقار



صور العقار

ESTI  
MATED  
VALUE



تقدير القيمة

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>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.</li> </ul>	للمباني	أسلوب التكلفة

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

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

#### التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً 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.

### التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

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

#### 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



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

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

### بأسلوب 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

### أولاً: 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	العزيزة- الضفة الشرقية	إسكان حجاج
2	5,000	28,000	140,000,000	عرض	6/10/2021	العزيزة- 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 الفنادق 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.



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.

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

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 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	-15.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	سوم	-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	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

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
	<b>1,458</b>	<b>25,133</b>	<b>36,644,000</b>

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	<b>25,000</b>	<b>28,000</b>
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	-5.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	10.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	سوم	-15.0%
إجمالي التسويات (%)	<b>10.0%</b>	<b>0.0%</b>
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	<b>27,500.0</b>	<b>28,000.0</b>
الترجيح	50.0%	50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	<b>72,750</b>	

## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

### القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

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

### ثانياً: 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. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

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

### تكاليف الإنشاء

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

إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
1,248.5	2700	3,370,923.0
12,086.9	3100	37,469,452.0
1,865.3	2700	5,036,310.0
<b>15,200.7</b>		<b>45,876,685.0</b>

ESTI  
VALUE  
MATED



## تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية  
المخصصة

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

## الإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### 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 (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	22,338	8,772	6,503	1,157	38,770
متوسط سعر الغرفة - ADR	147	204	315	4,500	318
العائد اليومي من الغرف المشغولة	59	82	267	4,050	142
إجمالي دخل الغرف المشغولة	3,293,924	1,787,295	2,045,145	5,208,158	12,334,522

### 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 (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	27,923	10,965	6,885	1,157	46,930
متوسط سعر الغرفة - ADR	147	204	315	4,500	292
العائد اليومي من الغرف المشغولة	74	102	283	4,050	158
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,117,405	2,234,119	2,165,447	5,208,158	13,725,130

### 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
<b>صافي الدخل التشغيلي (ريال)</b>	<b>13,500,000</b>

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

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

### 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 (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	11,169	7,676	5,355	964	25,164
متوسط سعر الغرفة - ADR	147	204	315	4,500	367
العائد اليومي من الغرف المشغولة	29	71	220	3,375	107
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,646,962	1,563,883	1,684,237	4,340,132	9,235,214

## إفتراضات الأداء 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 71%، للسنة الثالثة بنسبة 55%، وللجنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

### 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 367 ريال، للسنة الثالثة 318 ريال، وللجنة الرابعة 292 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

### إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

نتيجة لما سبق، نحن نتوقع أن إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة هي 107 للسنة الثانية، 142 للسنة الثالثة، و 158 ريال للسنة الرابعة وتثبت على باقي السنوات.

### إيرادات أقسام الفندق:

**إيرادات الغرف:** تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 9,913,000 ريال للسنة الثانية، 13,240,000 ريال للسنة الثالثة، و 14,732,000 ريال للسنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

**إيرادات المحلات التجارية:** تم إفتراض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 1,749,000 ريال في السنة الثانية، 2,336,000 ريال في السنة الثالثة، و 2,600,000 ريال في السنة الرابعة. وتثبت على باقي السنوات.

## إفتراضات الأداء المستقبلي

### مصاريف أقسام الفندق:

**مصاريف الغرف:** تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 22%، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 81.3% 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 على المبنى بنسبة 0.25%. وتقدير مصاريف محاسبية بنسبة 0.5% من إجمالي الإيرادات السنوية.

### المفروشات والمعدات:

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

### الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (EBITDA):

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك في السنة الثانية 7,820,000 ريال بنسبة 67.1% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 10,444,000 ريال بنسبة 67.1% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 11,621,000 ريال بنسبة 67.1% من إجمالي الإيرادات. وتستقر على للسنوات القادمة.



ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

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 تحديده 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>10.0%</b>

فندق إسكان - 6					
الفترة	2	3	4	5	6
السنة	2023	2024	2025	2026	2027
عدد الغرف	255	255	255	255	255
نسبة الإشغال (%)	29%	45%	54%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	367	318	292	292	292
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	107	142	158	158	158
إجمالي الدخل (ألف ريال)	11,662	15,576	17,332	17,332	17,332
مصاريف الأقسام (ألف ريال)	2,181	2,913	3,241	3,241	3,241
أرباح الأقسام (ألف ريال)	9,482	12,663	14,091	14,091	14,091
المصاريف الغير موزعة (ألف ريال)	1,166	1,558	1,733	1,733	1,733
إجمالي الدخل التشغيلي (ألف ريال)	8,315	11,106	12,358	12,358	12,358
الرسوم الإدارية (ألف ريال)	233	312	347	347	347
رسوم ثابتة (ألف ريال)	29	39	43	43	43
إحتياطي الأثاث والمعدات (ألف ريال)	233	312	347	347	347
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ألف ريال)	7,820	10,444	11,621	11,621	11,621
نسبة صافي الربح (%)	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%	67.1%

• الأرقام تعكس التقديرات دون إحتساب نسبة نمو 2.0% في القيم التأجيرية.

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	0	0	0	0	13,500,000	مجممل الدخل المتوقع - GPI (ريال)
	0	0	0	0	13,500,000	مجممل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	13,526,668	13,261,439	11,684,129	8,576,712	0	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك - EBITDA (ريال)
	0%	0%	0%	0%	0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	0	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	13,526,668	13,261,439	11,684,129	8,576,712	13,500,000	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
200,395,075						التأخر
113,117,796	8,398,996	9,057,741	8,778,459	7,088,191	12,272,727	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					<b>158,710,000</b>	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					<b>108,857</b>	سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )

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

# 158,710,000 SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

158,710,000 ريال سعودي (فقط مائة وثمانية وخمسون مليون، وسبعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير		
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	طلال عاشور	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	00	00
<p>رقم الترخيص: 744/18/323 سجل تجاري: 1010469884</p>		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	00	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	معاین	الدور
							التوقيع

# الملاحق



### مصطلحات عامة في التقرير

#### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت 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، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

#### الأصل أو الأصول

تسهّل لعملية قراءة المعايير ولفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة 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 العملاء 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 المقيم 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 وفقاً 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 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](http://www.ValueExperts.net)

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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





7 Experts  
**VALUE**<sup>®</sup>  
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION



رقم المشروع: 1001238/8

# تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/11

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيَمُنَا

## الموقرين

## السادة / شركة مسقط المالية

### الموضوع: تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض**، 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 ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/07/4** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لعقارات شركة مسقط المالية**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة مسقط المالية**.

العقار المقدر هو عبارة عن ( **مبنى مكتبي، حي الربيع، الرياض** ) مفصلة معلوماتها كالتالي:

رقم القطعة	رقم الصك	مساحة الأرض (متر مربع)	مساحة المباني (متر مربع)	نوع العقار
1	710112036953	3,076.4	23,037	مركز I-Office الإداري
2	310112036952	3,079.4		
<b>الإجمالي</b>		<b>6,155.8</b>	<b>23,037</b>	

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

### معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/06/28	تاريخ المعاينة
2021/07/4	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/07/11	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لعقارات شركة مسقط المالية	الغرض من التقييم
<b>142,310,000</b>	<b>القيمة السوقية (ريال)</b>
<b>23,118</b>	<b>القيمة السوقية (ريال/متر مربع)</b>

### معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة مسقط المالية	العميل ( صاحب الطلب )
شركة مسقط المالية	المستفيد ( مستخدم الطلب )
حي الربيع، الرياض	عنوان العقار
مركز مكثبي	نوع العقار
3,079.4 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
3,076.4 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
23,037 متر مربع	رقم الصك
310112036952	710112036953
02/23/1436	02/23/1436
مطلقة - نايف عبدالله سعد الصفيان	نوع الملكية

## قائمة المحتويات

5	<ul style="list-style-type: none"><li>• الملكية الفكرية وإعادة النشر</li><li>• السرية وحفظ المعلومات</li><li>• إخلاء المسؤولية</li><li>• الافتراضات والافتراضات الخاصة</li><li>• المسندات المستلمة من العميل</li></ul>	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
7	<ul style="list-style-type: none"><li>• معايير التقييم الدولية</li><li>• فريق العمل</li></ul>	المعايير العامة
10		نطاق العمل
13	<ul style="list-style-type: none"><li>• الإقتصاد العام</li><li>• المكانة الدولية</li><li>• المشاريع الريادية</li><li>• السوق العقاري</li></ul>	نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
29	<ul style="list-style-type: none"><li>• على مستوى المدينة</li><li>• على مستوى الأحياء</li><li>• على مستوى الموقع</li><li>• معلومات الملكية والخدمات المتوفرة</li></ul>	دراسات الموقع
38	<ul style="list-style-type: none"><li>• منهجية التقييم</li><li>• البحث الميداني</li><li>• القيمة السوقية</li></ul>	التقييم
51		رأي القيمة
52	<ul style="list-style-type: none"><li>• مصطلحات عامة في التقرير</li><li>• مستندات العقار</li></ul>	ملاحق

### إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبورت) 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 باستخدام 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.

### القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر، وبناءً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام 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 الحيطه 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 التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

### 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 بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

### الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

وفقاً 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 مشاركون معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

• لم يتم تطبيق أي افتراضات أو افتراضات خاصة في عملية التقييم.

## 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 الجائحة على السوق العقاري.

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

### المستندات المستلثة من العميل

- صورة من صك الملكية.
  - صورة من عقود تأجير المبنى
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.



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 والمعايينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري 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 الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة فاليو 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. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



قاليو إكسبورت 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. عبدالإله وليد ملعاط  
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

# نطاق العمل



### العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط المالية
صاحب التقرير	شركة مسقط المالية
إستخدام التقرير	شركة مسقط المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لعقارات شركة مسقط المالية
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	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/11
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8	7	6	5	4	3	2	1
							
إعداد التقرير	مراجعة القيمة	تقدير القيمة	جمع البيانات	تطبيق طرق التقييم	تحليل البيانات	تحديد خصائص الأصل	معاينة الأصل
العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.	مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراسات التي توصل إليها المقيم.	بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.	بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الربيع).	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.	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.	من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز مكتبي، مدينة الرياض.	تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري  
بالمملكة العربية السعودية

### 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 للربيع 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 تقرر لـشهر 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 لاي 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، وتوقع 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 الأوروبي 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، وستعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهي 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.



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

المصدر: \*

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

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

## 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 حباها الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات 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، وأرسيت أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديداً من التحديات، واكتسبنا عديداً 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، أظهر 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.

## هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

### 6 أهداف عامة

- تعزيز القيم الإسلامية والهوية الوطنية
- تعزيز الفاعلية الحكومية
- تنمية وتنوع الإقتصاد
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

### 27 هدف فرعي

### 96 هدف تفصيلي

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية





## مشروع نيوم



المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية</li> <li>• نظرة مستقبلية</li> </ul>	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

## مشروع أمالا

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

## مشروع البحر الأحمر

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



## مشاريع رياضية

### النقل العام

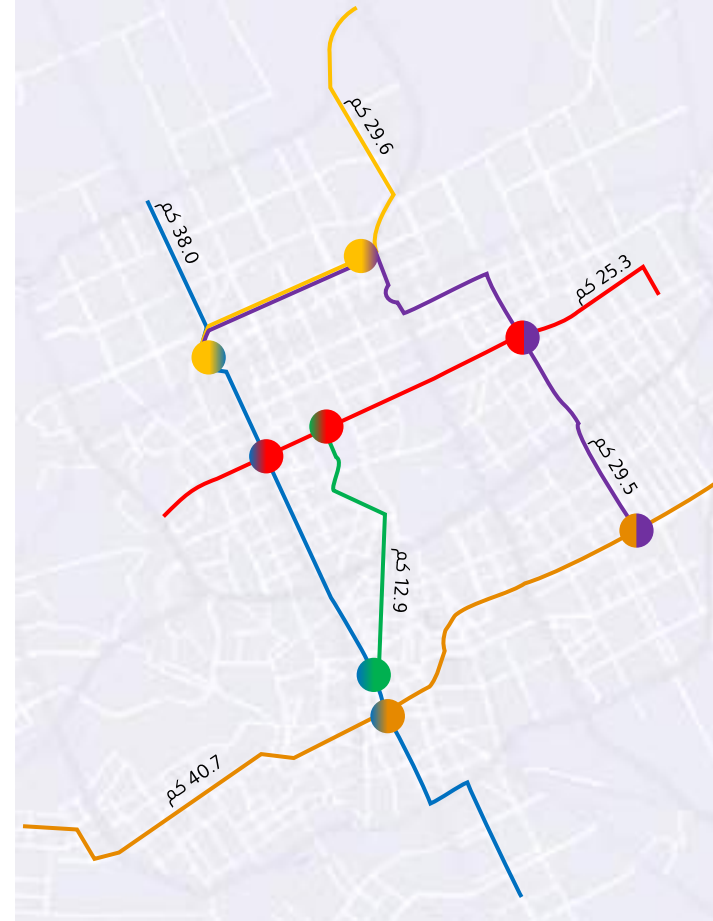
#### مترو الرياض

##### المعلومات

- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.

- تم تصميم المترو كنظام موصلات 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.



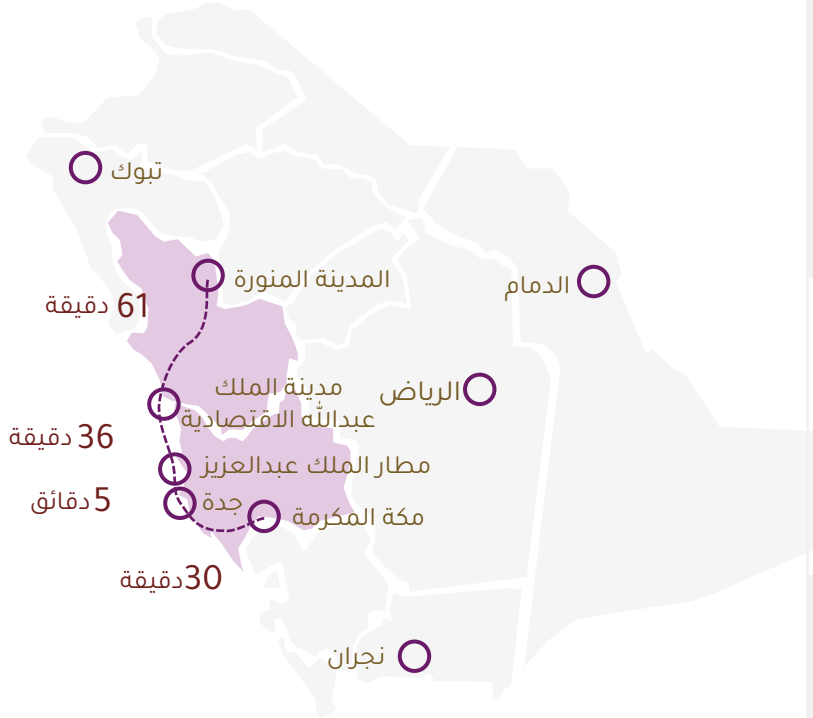
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

- يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مروراً بمدينة جدة.

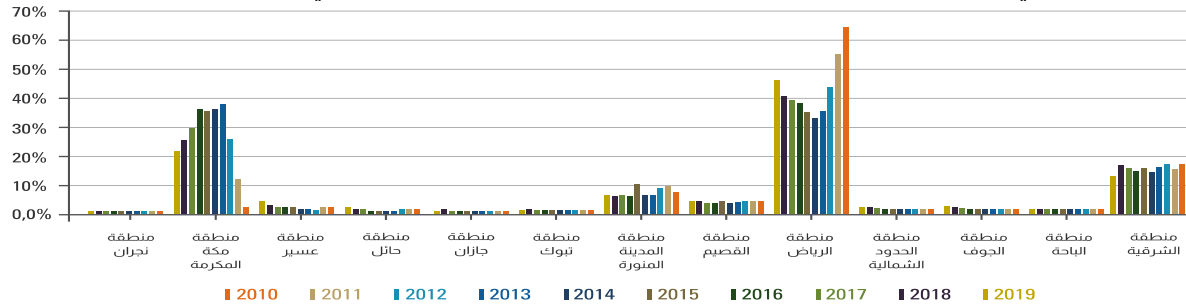
- للقطار خمس محطات:
  - محطة مكة المكرمة.
  - محطة جدة (السليمانية).
  - محطة مطار الملك عبدالعزيز.
  - محطة مدينة الملك عبدالله.
  - محطة المدينة المنورة.

- 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.



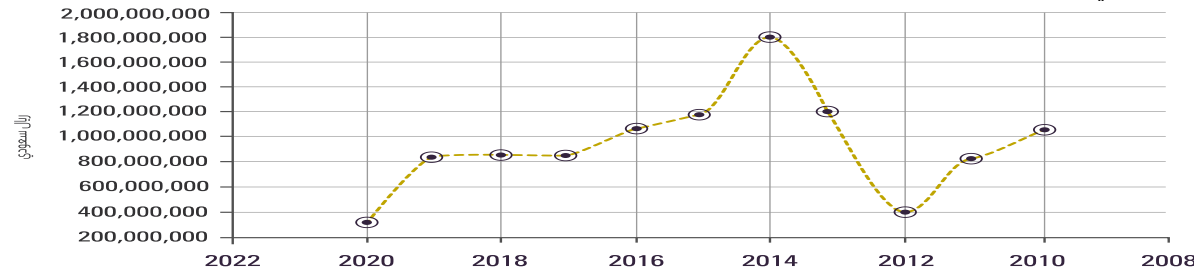
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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 مبيعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8 مليار 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.



## قروض الرهن العقاري

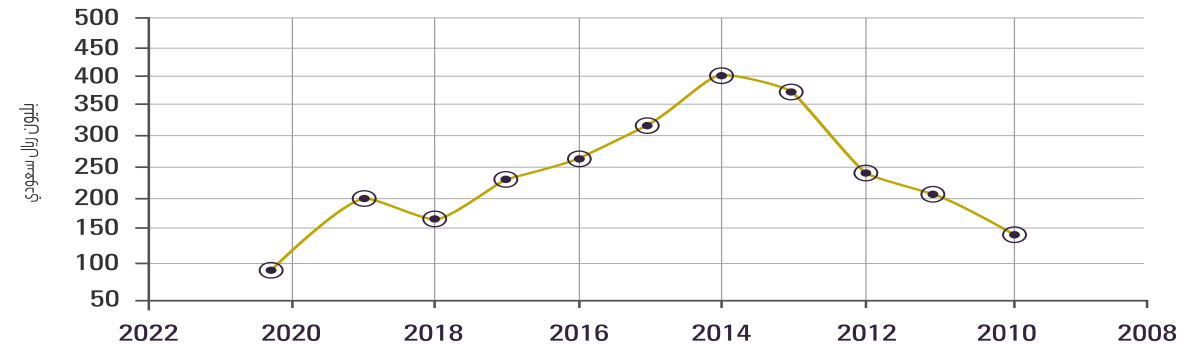
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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 قرص عقاري مدعوم.

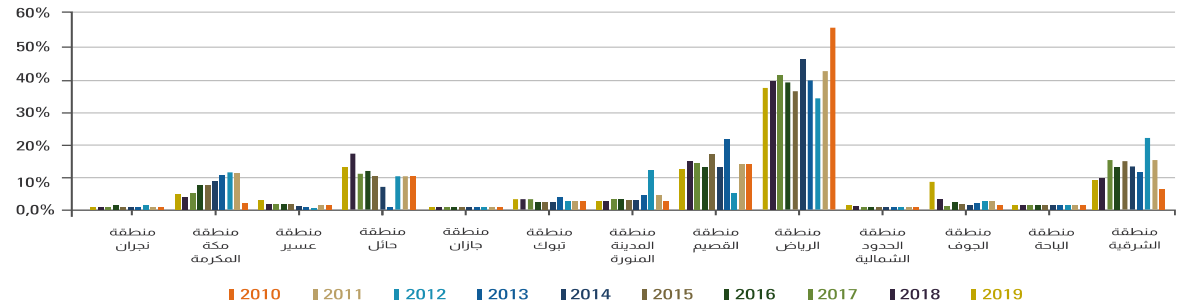
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.



## 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 متاربة ومن ثم منطقة مكة المكرمة.

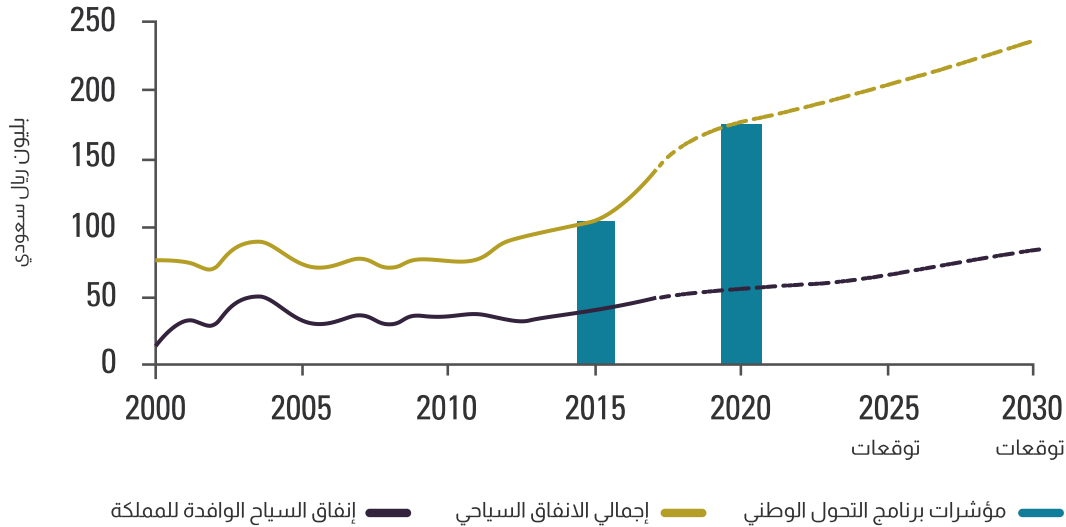


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### السياحة والترفيه

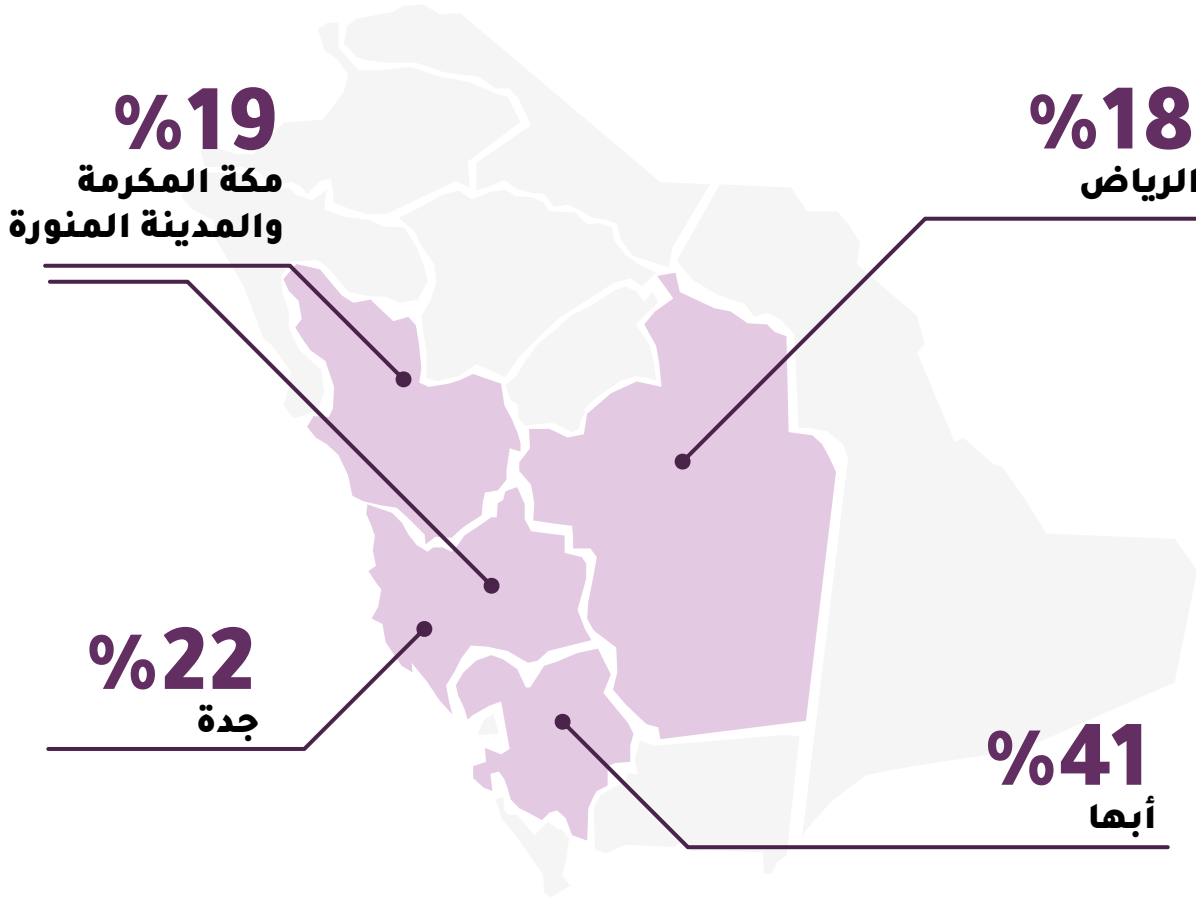
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.
- 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 .
- وفقاً 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.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



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 مئتيئة 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 مناطق 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 إجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية . بينما وصل إجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

### 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
<b>الإجمالي</b>	<b>18</b>	<b>1,182</b>	<b>2,176</b>	<b>2,284</b>

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



## 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 وتركيز سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
92,000	الرياض بارك
16,000	مشروع بوابة الرياض
18,000	سدره
20,000	الضيافة
8,500	التخصصي بلازا
3,000	تركي سكوير
5,400	ذا ليفلز
7,759	لبن بلازا
7,761	سي تي لايف بلازا

### 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 (تراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة 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.

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

## نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

### الطلب

- حيث أن أغلب العملاء المستهدفين لقطاع التجزئة هم من فئة الشباب فأن هناك عوامل عديدة أدت إلى الزيادة في الاقبال على سوق التجزئة ويأتي قرار قيادة المرأة على رأس هذه العوامل ويضاف إلى ذلك توجه غالبية الشباب إلى الاقبال على العلامات التجارية الجديدة والمعروفة متأثرين بشكل كبير بقنوات التواصل الاجتماعي.
- كما أن القوة الشرائية للمقيمين انخفضت بسبب فرض ضريبة القيمة المضافة ورسوم المرافقين والتي أثرت سلباً على قطاع التجزئة إجمالاً.

### أداء السوق

- لوحظ اتجاه سلبياً طفيفاً في إيجارات بعض العقارات ومتاجر البيع بالتجزئة القديمة. ومع ذلك، ظل قطاع البيع بالتجزئة بالرياض مستقراً بوجه عام بسبب تأخير افتتاح بعض مراكز البيع بالتجزئة الراقية.
- كما لوحظ الزيادة الطفيفة بنسبة 3% إلى 4% في الإيجارات المسجلة في المراكز التجارية بينما وصل الإيجار في المراكز التجارية الكبرى من 6% إلى 7%.
- يستضيف شارع الأمير تركي وشارع التحلية وطريق الملك فهد وشارع التخصصي وشارع الملك عبد العزيز قطاعاً رئيسياً من قطاعات البيع التجزئة في الرياض، وينتقل المستأجرون من مراكز التسوق القديمة إلى الموقع الرئيسي الموجود في الجزء الشمالي من المدينة. كما ظل معدل الأماكن الشاغرة البالغ من 8% إلى 10% مستقراً على أساس سنوي.

## نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

### قطاع المكاتب

- يحظى القطاع التجاري في الرياض بجذب المستثمرين واستعادة ثقتهم من خلال المبادرة الأخيرة التي اتخذتها الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية (SAGIA) والتي تسمح للمستثمرين الأجانب بالاستحواذ على ملكية 100 في المئة من الشركات في قطاعي الصحة والتعليم.
- تأثر حي العليا الذي يُعد مركزاً للمساحة المكتبية لفئة A & B بالسلب من خلال مشروع المترو العملاق (تم إنجاز حوالي 75% ) حيث نجم عنه تقلص المساحات المتاحة لأماكن وقوف السيارات وإعاقة سهولة ممارسة الأعمال التجارية، إلا أن الإعلان الأخير لبلدية الرياض خفف من وقع الأمر من خلال توفير 1,100 مساحة لأماكن وقوف السيارات الذكية ما من شأنه أن يؤثر بشكل إيجابي على الأنشطة التجارية في منطقة التجارة المركزية.
- لوحظ انتقال بعض المؤسسات الحكومية نحو الجانب الشمالي لمدينة الرياض، حيث من المتوقع أن تنتقل وزارة الصحة إلى مدينة الرائدة (المدينة الرقمية) في حي النخيل.

### العرض

- انتهى عام 2018 مع إضافة عدد من المشاريع المكتبية إلى إجمالي المساحات المكتبية التي تبلغ 2.2 مليون متر مربع تقريباً.
- تم الانتهاء مؤخراً من بنايات سنتر الذي تبلغ مساحته 3,000 متر مربع وراين سنتر الذي تبلغ مساحته 7,000 متر مربع خلال العام. وسيضيف برج ذا بوس والمكون من 35 طابقاً مساحات إيجار إلى قطاع المكاتب في العامين المقبلين في منطقة الأعمال المركزية، في حين تضيف حديقة حطين وهيد كوارتر في الشمال مساحة تبلغ 11,000 متر مربع و 17,250 متراً مربعاً على التوالي.
- ومن المتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للإيجار لمكاتب الرياض إلى 4.24 مليون متر مربع بحلول عام 2020.
- كذلك سيتم الانتهاء من القصور الإدارية التي أنشأتها شركة العجلان بحلول الربع الأول من عام 2019، والتي ستضيف مساحة تبلغ 32,000 متر مربع تقريباً إلى السوق، في حين أن برج المجدول الذي يُعد عقاراً من الفئة A بمنطقة قابلة للإيجار تبلغ مساحتها 70,000 متر مربع في المرحلة النهائية من الانجاز.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
800,000	مركز الملك عبدالله المالي
230,000	المركز الدولي للتدريب والاستشارات
95,000	مشروع الأوقاف
70,000	برج المجدول
32,000	القصور الإدارية (العجلان)
11,000	حديقة حطين
17,250	هيد كوارتر
4,700	دانات بزنس بارك
200,000	واجهة الاعمال
7,300	رافال سكاى جاردن

### معدلات الإيجارات

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الطريق الدائري الشرقي	550	650
طريق خريص	600	750
طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي	450	550
طريق خالد بن الوليد	550	600
طريق الملك عبدالله (شرق)	550	700
طريق الملك فهد (شمال)	900	1200
الطريق الدائري الشمالي	1000	1300
طريق أنس بن مالك	550	700
طريق أبو بكر الصديق	550	650

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
طريق عثمان بن عفان	600	750
طريق العليا (وسط)	550	700
طريق السويدي العام	380	450
طريق عائشة بن ابي بكر	350	400
طريق الملك فهد وسط	800	1000
شارع العليا (وسط)	650	850
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	850	900
طريق العروبة	650	800
طريق التخصصي	650	800

## نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

### الطلب

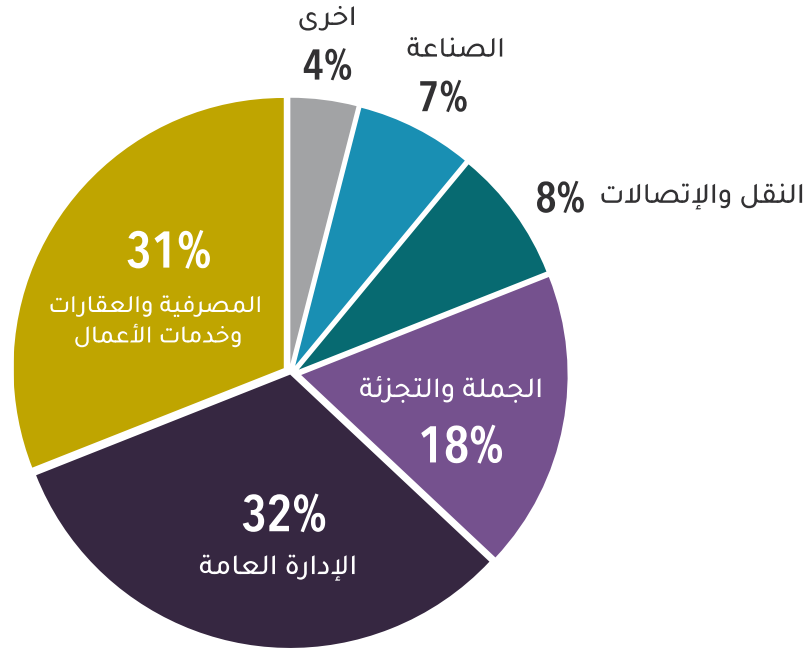
• مولدات الطلب الرئيسية من قبل القطاع:

- الإدارة العامة 32%.

- الخدمات المصرفية وخدمات العقارات والأعمال التجارية 31%.

- تجارة الجملة والتجزئة 18%.

• تشجع الخطوات الأخيرة الملحوظة لتخفيف اللوائح التنظيمية الخاصة بالاستثمار التي اتخذتها المملكة مؤخراً على جذب المستثمرين والشركات الجديدة في التوسع بالسوق السعودي.



### أداء السوق

• جاري تنفيذ الافتتاح التجريبي لمترو الرياض في عام 2019 وإنهائه في عام 2021، ومن المتوقع أن تقدم المشروعات الجارية الأخرى في منطقة الملك عبد الله المالية ( KAFD ومدينة (الرائدة المدينة الرقمية) خدماتها جزئياً في النصف الثاني من عام 2020، وعلى الرغم من اكتمال أعمال البناء في منطقة الملك عبد الله المالية بنسبة 70% إلا أنه لم تعلن الحكومة عن جدول زمني محدد لإنجازها لحد الآن.

• أغلب المساحات التجارية الرئيسية هي مستأجرة في الوقت الحالي، إلا أن الفجوة بين العرض والطلب سوف تتسع مما يؤثر على نسبة الإشغال وأسعار التأجير بعد انتهاء المشاريع الإضافية الجديدة.

# DESC of Property RIPTION

وصف العقار



● مطار الملك خالد الدولي

● العقار قيد التقييم

● الدرعية

● منتزه الملك سلمان

الدائري الغربي

الدائري الجنوبي

طريق الخرج

الدائري الشرقي

الدائري الثاني

طريق الملك فهد



## موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار شمال مدينة الرياض، هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة حتى بلغت 3.115 كم2. في الوقت الحاضر.

## على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الربيع، التابع لبلدية شمال الرياض. ويحده من الجهة الشمالية طريق الثمامة ثم أحياء الياسمين والصحافة. من الجهة الجنوبية طريق الأمير محمد بن سلمان ومسار الرياض الرابع والسادس ثم حي النفل، من الجهة الغربية طريق الثمامة ثم حي الصحافة. ومن الجهة الشرقية طريق أبو بكر الصديق ثم حي الندي. يقع حي الربيع ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث طريق الملك فهد الذي يربط شمال الرياض بجنوبها، وطريق الامير محمد بن سلمان والذي يضم مساري متر الرياض والنقل العام، والدائري الشمالي. يتميز حي الربيع بقرية من مجموعة من عناصر الجذب على مستوى المدينة (مركز الملك عبدالله المالي ومحطة المترو - جامعة الملك سعود - منتزه الملك سلمان). يتم تنفيذ مشروع المسار الرياضي والذي يمتد على مسافة 52.5 كيلومتر.

أبو بكر الصديق

الثمامة

العقار قيد التقييم

الأمير محمد بن سلمان  
المسار الرياضي

الملك فهد

الدائري الشمالي

مركز الملك عبدالله المالي

طريق الثمامة

العقار قيد  
التقييم

## على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في الجهة الشمالية لحي الربيع، على طريق الثمامة، بالقرب من تقاطع طريق ابو بكر الصديق. تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة سكنية تجارية، حيث يلاحظ أعمال التطوير لمراكز تجارية وإدارية. تتميز المنطقة بنظام البناء سكني تجاري مكثبي، والمعتمد من أمانة الرياض بنسبة تغطية 60% وعدد أدوار أرضي و دور أول وملحق علوي.

طريق ابو بكر الصديق



## وصف العقار

### الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرضين مبنية إجمالي مساحتها 6,155.8 متر مربع. تقع على طريق الثمامة.

#### مميزات الموقع

**الموقع:** حيث يقع في حي الربيع وهي منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.

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

**نقاط الجذب:** قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (مركز الملك عبدالله المالي - طريق الامير محمد بن سلمان - جامعة الإمام محمد بن سعود).

**طبيعة الارض:** مستوية .

**نظام البناء:** سكني / تجاري / مكثي.

#### الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	شارع	51	60	الثمامة	
جنوباً	شارع	51	20	المشرقة	
شرقاً	جار	60.4	-	قطعة 4	
غرباً	جار	60.4	-	قطعة 2	
إجمالي المساحة				3,076.42 متر مربع	

الجهة	الحدود	بطول (م)	بعرض (م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	شارع	51	60	الثمامة	
جنوباً	شارع	51	20	المشرقة	
شرقاً	جار	60.4	-	قطعة 3	
غرباً	شارع	60.36	20	المخيل	
إجمالي المساحة				3,079.38 متر مربع	

### صورة جوية للموقع قيد التقييم



## وصف العقار

### الوصف العام للمباني

#### صورة خارجية للمبنى



العقار عبارة عن مركز مكتبي، بإجمالي مساحة مباني 23,037 متر مربع عدد أربع أبراج مكتبية يحتوي كل برج على عدد ثلاث أدوار مكتبية وملحق علوي، يحتوي المركز على عدد دورين مواقف سفلية بالإضافة إلى المواقف الخارجية.

#### تفاصيل التشطيبات

**الواجهات:** واجهات مكسية بالرخام والزجاج العاكس.

**وحدات التهوية والتكييف:** تكييف مركزي منفصلة.

**المرافق:** مواقف خارجية - منطقة تحميل وتنزيل - دورين مواقف سفلية.

#### تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

إجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند	
12,294	مواقف	قبو	
9,835	مكتبي	المبنى الرئيسي	
908	مكتبي	ملاحق	
<b>23,037</b>		<b>الإجمالي</b>	

### الوصف العام لعقد التأجير

المبنى الإداري (I-Office) يتكون من أربع مباني مكتبية مؤجرة الى شركة الراجحي للتأمين التعاوني بإجمالي مساحة 5,300 متر مربع، وشركة أملاك العالمية بإجمالي مساحة 2,910 متر مربع، وشركة البصمة المتقدمة بإجمالي مساحة 2,500 متر مربع. يلخص الجدول العقود التأجيرية والمساحات التأجيرية في المركز:

الشواغر	عقد 2	عقد 1	البند
شركة البصمة المتقدمة	شركة أملاك العالمية	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	المستأجر
5 سنوات	10 سنوات	10 سنوات	المدة
3/25/2021	8/5/2018	4/26/2018	بداية الفترة
3/25/2026	8/5/2028	4/26/2028	نهاية الفترة
2,500	2,910	5,300	المساحة التأجيرية (متر مربع)
<b>3,478,750</b>	<b>2,500,000</b>	<b>4,750,000</b>	<b>إجمالي الدخل (ريال)</b>

سيتم تقدير القيمة السوقية للعقار بموجب العقود التأجيرية، وتطبيق القيم التأجيرية في عملية التقييم.

### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

### معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
الرياض، حي الربيع طريق الثمامة	عنوان العقار
3090	رقم المخطط
أرض مبنية	نوع العقار
2	رقم القطعة
3,079.38	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
3,076.42 متر مربع	رقم الصك
310112036952	تاريخ الصك
710112036953	مساحة المباني (بيان العميل)
02/23/1436	رقم رخصة البناء
02/23/1436	تاريخ رخصة البناء
23,037 متر مربع	نوع الملكية
-	
-	
مطلقة - نايف عبدالله سعد الصفيان	



صور العقار

ESTI  
VALUE  
MATED



تقدير القيمة

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>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.</li> </ul>	للمباني	أسلوب التكلفة

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام 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 استخدام 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 بناءً 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.

### التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

### 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 تقيمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمه .

#### 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



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

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

### بأسلوب 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

### أولاً: 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	الإستخدام
1	11,500	7,500	86,250,000	عرض	5/20/2021	الصحافة	سكني تجاري
2	7,700	7,500	57,750,000	عرض	5/20/2021	الصحافة	سكني تجاري

### تحليل المنطقة:

المنطقة المحيطة بالعقار يلاحظ عليها ندرة العروض والمقارنات فيما يخص الأراضي الفضاء وذلك كون المنطقة تستهدف فإة المشاريع المكتملة والتي يلاحظ تطوير مجموعة منها على طريق الثمامة. تتراوح أسعار العقارات بين 7,000 - 7,500 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

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

ملخص تقدير القيمة

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

المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
6,155.8	43,860,000	7,125

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2		
سعر المتر (ريال/متر مربع)	7,500.0	7,500.0		
حالة السوق	0.0%	0.0%		
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	7,500.0	7,500.0		
البند	معلومات مقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	11,500.0	7,700.0	2.5%	0.0%
عدد الواجهات	3.0	4.0	0.0%	-2.5%
سهولة الوصول	سهلة	سهلة	2.5%	0.0%
القرب من المرافق	قريب	قريب	0.0%	0.0%
الموقع	مقابل العقار قيد التقييم	مقابل العقار قيد التقييم	0.0%	0.0%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.0%	0.0%
عرض الشارع	60.0	60.0	0.0%	0.0%
نوع الحيازة	صك ملكية	صك ملكية	0.0%	0.0%
التفاوض	عرض	عرض	-7.5%	-5.0%
إجمالي التسويات (%)	-2.5%	-7.5%		
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	7,312.5	6,937.5		
الترجيح	50.0%	50.0%		
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	7,125			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: 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. للمقيّم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

القيمة (ريال)	البند	Column1
45	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	
2.8	عمر العقار (سنة)	
6.2%	نسبة التقادم الفعلية (%)	
56,817,040	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)	
53,285,264	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)	
53,285,000	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)	
43,860,000	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)	
<b>97,145,000</b>	<b>إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)</b>	
15,781		

إجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند	
12,294	مواقف	قبو	
9,835	مكتبي	المبنى الرئيسي	
908	مكتبي	ملاحق	
<b>23,037</b>		<b>الإجمالي</b>	

تكاليف الإنشاء

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

Column1	البند	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
	قبو	12,294	2,000	24,587,200
	المبنى الرئيسي	9,835	3,000	29,505,840
	ملاحق	908	3,000	2,724,000
	<b>الإجمالي</b>	<b>23,037</b>		<b>56,817,040</b>

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية  
المخصصة

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

## الإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

### نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين ( **7.25% - 8.25%** )، وتم تطبيق نسبة عائد **7.25%** في عملية التقييم. وذلك كون العقار مكتمل التأجير ولديه عقود ملزمة لمدة 5 سنوات.

### 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 تحديده 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	2.0
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	0.75
<b>معدل الخصم</b>	<b>9.0%</b>

### الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر بالكامل بإجمالي دخل قدره 7,700,000 ريال لمدة إلزامية خمس سنوات، وعند الرغبة في تجديد العقد لمدة مماثلة يتم زيادة على القيمة الإيجاري بنسبة 10%. يتضمن العقد نسبة تشغيل وصيانة يتحملها المالك.

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
الدخل السنوي من عقد شركة الراجحي للتأمين التعاوني (ريال)	4,950,000
الدخل السنوي من عقد شركة أملاك العالمية (ريال)	2,750,000
الدخل السنوي من عقد شركة البصمة المتقدمة (ريال)	3,478,750
تكاليف التشغيل والصيانة (%)	5.0%

### المساحات التأجيرية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم:

المساحة التأجيرية (متر مربع)	المساحة المؤجرة	الشواغر	نسبة الشواغر
عقد 1	5,300	-	0%
عقد 2	2,910	-	0%
شواغر	2,500	-	0%
<b>الإجمالي</b>	<b>10,710</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

6	5	4	3	2	1	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإيفاء السنوية (%)
	11,962,500	11,962,500	11,962,500	11,112,500	11,178,750	مجمّل الدخل المتوقّع - GPI (ريال)
	11,962,500	11,962,500	11,962,500	11,112,500	11,178,750	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	598,125	598,125	598,125	555,625	558,938	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	11,364,375	11,364,375	11,364,375	10,556,875	10,619,813	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
156,750,000						التخارج
97,580,224	7,711,277	8,405,292	9,161,768	9,276,745	10,171,936	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					<b>142,310,000</b>	<b>قيمة العقار (ريال) (مقربة)</b>
					<b>21,283</b>	<b>سعر المتر (ريال/م<sup>2</sup>)</b>



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

# 142,310,000 SR

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل بتاريخ 2021/07/4 هي:

142,310,000 ريال سعودي (فقط مائة وإثنان وأربعون مليون، وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي)

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير	
		علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	م.عبدالله ملعاط	الإسم
		زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1210001671	رقم العضوية
				التوقيع	معاينة / إعداد التقرير	الدور
744/18/323	رقم الترخيص					
1010469884	سجل تجاري				التوقيع	

# الملاحق



### مصطلحات عامة في التقرير

#### الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت 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، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

#### الأصل أو الأصول

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

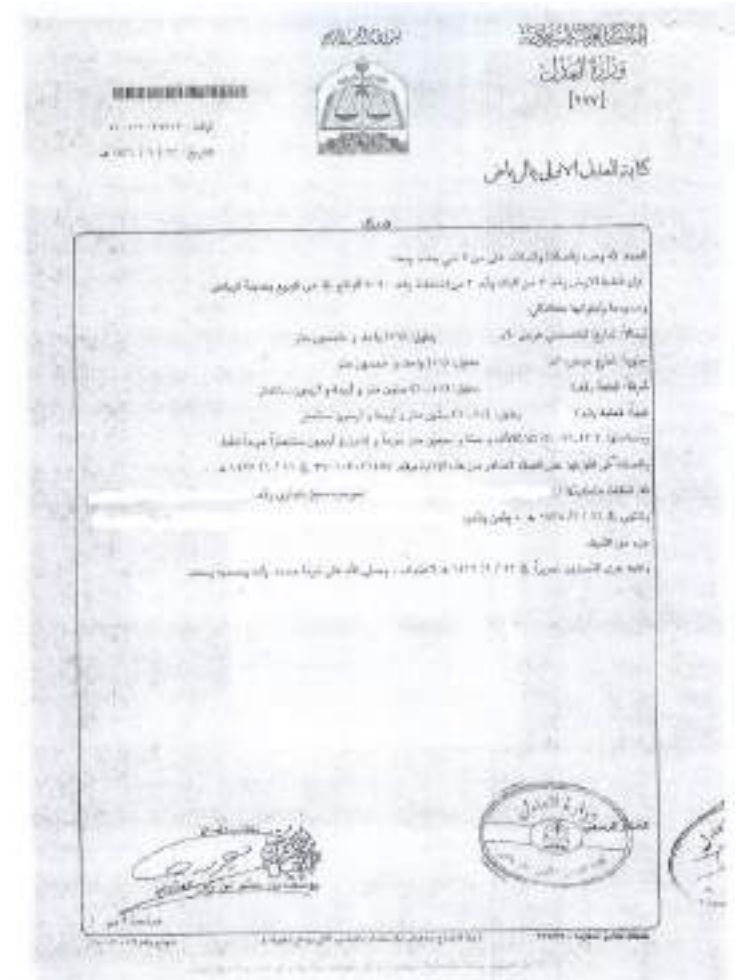
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

#### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً 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.



13 of 18 Page

**المادة الخامسة عشر (الطابق الجانبي):**

في حال إبطال أي مادة من مواد هذا العقد كعقار منها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبطال يقتصر على تلك المادة وبقي العقد وسائر مواده الأخرى سارية المفعول. ويتم إبرادة مادة أو مواد بنية للمادة المجتزة لأحد الطرفين إلى أقرب وضع كتابي عليه قبل الإبطال.

**المادة السادسة عشر (مخاطر الاستلام والتسليم):**

يعتبر مخاطر استلام وإتمام العين المتفق عليها لهذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومستأذى يتم على إرادته لتعيين موعد استحقاق الأجرة.

**المادة السابعة عشر (الاستلامية ومبرية المعلومات):**

من المطلوب لأي الطرفين أن كل منهما له شخصيته القانونية المساندة عن الآخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الآخر بموجب هذا العقد أو أي من ملاحقه، كما أنه لا يعتبر أي من الطرفين وكلاء عن الآخر.

كما أن الطرفين ملزمان بالمحافظة على حسنهما المشتركة وعدم إغناء أي معلومات أو بيانات لأي طرف ثالث إلا بموافقة الطرف الآخر مسبقاً، ما يكون مطلوباً من الجهات والأنظمة ذات العلاقة، وأن يعترف كل منهما بالمعلومات التي يتحصل عليها من الطرف الآخر. يجب المحافظة عليها وعدم الإفصاح عنها إلا في حدود ما تتطلبه الأنظمة.

عبر هذا العقد من تسليح باللغة العربية، بيد كل طرف لسلطته العمل بموجبها، وبأن هذا وقع الطرفين والذوي التوقيع.

الطرف الثاني (المالك)

السيد /أياد عبد الله سعد الصفيان

الطرف الأول (المستأجر)

شركة الرحيم للتأمين التعاوني -تحتل الرحيم

الرئيس التنفيذي

عبد العزيز بن محمد المنجد

التوقيع  
2018/6/27  
2019/1/1

التوقيع

التوقيع

13 of 18 Page

**المادة الثالثة عشرة (طريقة حساب الأجر):**

تفق الطرفان على أن تكون القيمة الاجزائية الشهرية لعين الموصوفة في هذا العقد مبنياً على حسب الجدول التالي:

شدة الأجزاء	سجل الأجزاء	سجل الخدمات
شدة الأولى	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعة مائة وخمسون ألف
شدة الثانية	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعة مائة وخمسون ألف
شدة الثالثة	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعة مائة وخمسون ألف
شدة الرابعة	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعة مائة وخمسون ألف
شدة الخامسة	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعة مائة وخمسون ألف
شدة السادسة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
شدة السابعة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
شدة الثامنة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
شدة التاسعة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
شدة العاشرة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف

يتم دفع القيمة الاجزائية ورسوم الخدمات لعملة كاملة حد بداية كل سنة اجزائية وبشاشة لثمة الأولى يتم سدادة وإعادة عقد توقيع العقد.

**المادة الرابعة عشر (رسوم الخدمات العامة والقيمة المضافة):**

قيمة الأجزاء الموصوفة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء، أو الهاتف أو رسوم القيمة المضافة أو غيرها من الرسوم الحكومية المشابهة التي تتحملها المستأجر ومن العلق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملزم بدفع جميع تلك الرسوم، وما عدا ذلك فلها تكون مستحقة على المالك.

**المادة الخامسة عشر (التزامات المالك):**

أ- أن يضمن الطرف الأول من الجوزة الهدنة والمستورة لعين الجوزة ولا يعقل التأخر أو خروج أي من مستوربي أو عقلاء الطرف الأول لعين الجوزة.  
ب- أن يقوم على عهده العنصر بأعمال الإصلاح أو إعادة القيام بالخدمة عن العيوب في تلكها أو نتيجة عين الجوزة بشكل فوري وأن يبدأ العمل على الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز 24 ساعة عمل من تاريخ الإبلاغ، ويعوز الطرف الأول في الحالات الطارئة (الحالات التي يرقب عليها العمل المتداول عن أداء عملة المالك) أو على حال لتأخر الطرف الثاني عن القيام بهذا الإصلاح خلال المدة المشار إليها في هذا العقد إجراء أعمال الصيانة والإصلاح أو إعادة البناء على نفقته، والرجوع بتكلفة تلك المصروفات على المالك بعد اتمام المالك بالتكليف وأخذ الموافقة وفي حال عدم الرد خلال 24 ساعة من الإبلاغ فيجوز للطرف الأول القيام بالإصلاح على نفقة الطرف الثاني.

13 of 18 Page

- 1- إبرادة من سند ملكية العين الموصوفة.
- 2- الوثيقة الشريفة أو الترخيص المتعلق من الجهة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في الترخيص بنفس طرف آخر توقيع العقود وانتهاء إجراءات السند.
- 3- التعميمات الهندسية.
- 4- مواعيد الأداء المالية.
- 5- التأمينات ومخاطر التسليم (إضافة نوعية الجواز).
- 6- شهادة إتمام البناء.
- 7- جميع الرسوم والتكاليف المتضمنة من الجهات الرسمية - إن وجد -.
- 8- نسخة من محتوى التعليم الإلكتروني ونهائي المشروع.
- 9- محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
- 10- مستندات الجواز الموصوفة لأجزاء السني.

**المادة الثانية عشر (مادة العقد):**

1- المادة الأصلية: وهي مادة التأمين الأولى والمحتدة في هذا العقد ولا يتعلق تعريف المادة الأصلية على أي مادة لاحقة.

- 1.1- تلتزم الطرفان على أن تكون مدة العقد الأصلية حتى سنوات ميلادية تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (سنة التجديد والانتقال) وهي الفترة اللازمة لاستلام الطرف الأول لعين الجوزة ومدة العقد لا تتحدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
- 1.2- يترك المالك بأن يعثر المستأجر قبل 24 شهراً من انتهاء العقد في حال كان يرغب بعدم التجديد بعد انتهاء المادة الأصلية وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد عليه لتعذر المالك بعدم الرغبة بالتجديد قبل مدة لا تقل عن 180 يوم.
- 1.3- في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد عند انتهاء مدة الأصلية فعدها يتم عمل عقد جديد بين الطرفين بموجب كافة الشروط.
- 1.4- يحصل المستأجر على فترة سماح (سنة الانتقال وإجهاد المرافق) وقرراً 90 يوم من تاريخ إتمام شهادة إتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة لهذا الطرف الأول بأصله والتشطيبات التابعة لعين الجوزة بموجب محضر استلام ويلزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع من تاريخ إتمامه من الموزع بمعايرة المكان للتسليم.



شركة أوبى لتطوير العقارات Oba Development Co. LTD

شهادة تثقيف عن المرسلات والإشعارات :

بمقتضى البنود والإجراءات المتعلقة بهذا العقد بما يتضمنها بقية طاقم إيصال أو بشروط فريسي...

شهادة الترخيص (البيان الجزئي) :

في هذا الإعلان أي مادة من مواد هذا العقد تُعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية...

شهادة الخمسة عشر (الاستقلالية وصحة المعلومات) :

من المعروف لدى الطرفين أن كلا منهما له شخصيته القانونية المستقلة عن الآخر ولا يكون لأي منهما حق...

شهادة التسليم على (إسج العقد) :

حور هذا العقد من السجل باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخة العمل بموجبها ، وعلى هذا وقع الطرفان...

Handwritten signatures and stamps for the first document, including a circular official stamp and various handwritten notes and dates.



شركة أوبى لتطوير العقارات Oba Development Co. LTD

- 1. نسخة من ملكية المبنى المزمع
2. الوكالة التشريعية أو التوكيف المصدق من الغرفة التجارية في حال رغبة الطرف الثاني في التوكيف
3. طرف المير التوقيع العقود وقهاه إجراءات التعاقد
4. المستندات الهندسية
5. مرسومات البناء النهائية
6. التصاميم ومخططات التسليم (للشقة أو عدة شقق)
7. شهادة تسليم البناء
8. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية - إن وجد -
9. نسخة من محضر التقييم الابتدائي والنهائي لمشروع
10. محضر التقييم والاستلام من المالك والمستأجر
11. مخططات المبني الموضحة لأجراء المبنى المزمع

شهادة الثانية (مدة العقد) :

1. المدة الأصلية : وهي مدة التاجر الأولى والسبعة في هذا العقد ولا يطبق تعريف مدة الأصلية على أي مدة لاحقة.

- 1.1 تلقى الطرفان على أن تكون مدة العقد الأصلية 10 سنوات ميلادية مبنية على التاريخ الثاني ويكون الخمس سنوات الأولى مبنية على التاريخ الأول بول الخمس السنوات المتأخرة ، وإذا مدة العقد بعد انتهاء فترة السماح (بمدة التجديد والانتقال) وهي الفترة المخصصة لاستلام الطرف الأول للمبنى المزمع ، ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
1.2 يتقدم المالك بأن يشعر المستأجر قبل 11 شهر من انتهاء العقد في حال رغبته بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الأصلية ، وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد أو في حال رغبته في الإبقاء بعد انتهاء الخمس سنوات الأولى فعليه إشعار المالك بذلك قبل مدة لا تقل عن 180 يوم.
1.3 يحصل المستأجر على فترة سماح (مدة الانتقال والتجهيز الموقع) وقمرها 90 يوم من تاريخ استلام شهادة البناء النهائي على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور إتمام الطرف الثاني بتوفير تجهيزات المبنى للاستلام النهائي والتصاريح المطلوبة لهذا الطرف الأول بأصله (التصاريح النهائية المبنى المزمع) بموجب محضر استلام وقدمه المستأجر باستلام الموقع خلال أسبوع من تاريخ الإشعار من المبرمج بمجازية المكان للتسليم ، ويكرم الطرف الثاني بإرسال هذا الإشعار بعد جاهزية الموقع خلال 120 يوم من تاريخ توقيع هذا العقد ، وفي حال عدم تسليم المبنى المزمع خلال هذه المدة فيحق للطرف الأول سحب العقد وإشعاره في مبلغ مائة مائة من قبله.

Handwritten signatures and stamps for the second document, including a circular official stamp and various handwritten notes.



شركة أوبى لتطوير العقارات Oba Development Co. LTD

خطه إيجار

أه في يوم الأحد بتاريخ 12/9/1439 الموافق 2018/07/02 لم بعدد له وتوفيقه بتسليمه لرفاهي...

1. شركة أملاك العالمية للتطوير العقاري ، شركة سعودية عامة ومنظمة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية ، وسجلها بالسجل التجاري رقم 1010334386 وتاريخ 21/05/1429هـ وعملها فريسي سنة الفريسي ، وعنوانها الفريسي 11244 من 28000 هاتف - 97002659 فاكس - 11263241 ، ويملكها في التوقيع على هذا العقد الأستاذ / حمد بن فهد بن مشاري بنصفه فريسي للتقنين شركة ، ويشارك الشركة في هذا العقد - المستأجر أو الطرف الأول.

2. السيد / فهد عبد الله سعد الصليبي سعودي الجنسية حرة وبطاقة 108922262 جازته الرياض صندوق بريد : 222 الرياض 11213 جوال : 9968999777 بيميل : alsulaybi@live.com رقم محري 9700100003 ويشارك فيه في هذا العقد - المالك أو الطرف الثاني.

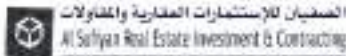
شروط

حيث أن الطرف الأول يرغب في استئجار مكتب تجارية لاستخدامها مقرًا رئيسيًا للشركة ، ويبحث أن المرفق الثاني يملك العقار المبني كالتالي بمدينة الرياض في حي ربيع الموقع على طريق التخصصي الشمالية وفق الأختصاصات (28,000م2 - 47,622م2) و بموجب ملكة رقم 1376,723,112,112,39969 قدر 2138,923 قدر تاريخ 21-05-1429 هـ. ويبحث أن الطرف الأول حالي العقار المشار إليه في هذا التوقيع معيونة بقيمة الموقلة ، ورأى رغبته في استئجار مساحة مستعدة من العقار وقمرها (2110) متر مربع تقريباً من المبنى المسماة الخمسة من مساحة المبنى التجاري والتي تقع في المبنى رقم 3+2+1 حسب ما هو موضح في مخططات المبنى رقم (1) لذا فقد لاقى رغبة الطرف الأول قبولاً لدى الطرف الثاني ، واتفق الطرفان وفقاً لما يأتي من شروط وأحكام على التعاقد وفقاً للترويض والإحكام التاليين:

إعادة الأولى (مستندات ومخططات العقد) :

يحق التسليم السابق والمستعمل المعرفة والملائمة لهذا العقد جزءاً لا يجزأ منه فتراً وتلوه معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال إعارته أي منها مع الآخر فاعبره بالمسكن الموضح لاحقاً ، كما أن المستندات والملاحق المرفق عليها عند توقيع هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

Handwritten signatures and stamps for the third document, including a circular official stamp and various handwritten notes.



الصفيان للاستثمارات العقارية والمقاولات  
Al Sufyan Real Estate Investment & Contracting

**العادة السادسة عشر (إمحاء العقد):**

حور عاتق من ثلاثة نسخ باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ، وعلى هذا وقع الأطراف ووافق التوقيع ...



الوسيط (مكتب الصفيان للاستثمارات العقارية)

Mediator: Al Sufyan Real Estate Investment

Name: حور عاتق بن إبراهيم  
Title: ٠٥٠٠٩١٠٩١١  
Sign:

الطرف الأول: المستأجر

First parties: renter

Name: شركة البصمة العقارية  
Title: ٠٥٠٠٤٨٧٧٧٧  
Sign:

الطرف الثاني: المودع

second party : innace

Name: نيف عبد الله الصفيان  
Title: ٠٥٠٠٤٨٧٧٧٧  
Sign:



الصفيان للاستثمارات العقارية والمقاولات  
Al Sufyan Real Estate Investment & Contracting

**العادة الأولى (مستندات ومطبات العقد) :**

يعاين المتعهد السابق والملاحق المرفقة والملاحقة لهذا العقد جزء لا يتجزأ عنه تقرأ وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أي منها مع الآخر فالعبرة بالمستند الموزع لاحقاً . كما أن المستندات والملاحق المتفق عليها عند إبرام هذا العقد سوف تكون على النحو الآتي :

- 1- نسخة من ملكية العين المؤجرة.
- 2- الرخصة التجارية أو الترخيص المصديق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في الترخيص.
- 3- شطب لمزاولة المهنة واتهاء (إحداث تعاقب).
- 4- السجلات البنكية.
- 5- شهادات الأداء النهائية.
- 6- مستند الترخيم والإلتزام بين المالك والمستأجر.
- 7- مستندات المبنى المرغوبة لأجزاء العين المؤجرة.

**العادة الثانية (مدة العقد) :**

- 1-1. تلق الطرفان على أن تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية بائنة على الطرف الأول تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللازمة لإستلام الطرف الأول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
- 1-2. ويمتد المستأجر على فترة السماح (مهلة الانتقال والتجهيز والتوقيع) وفترة سنة (١2) شهراً من تاريخ ٢٠٢٥/١٢/٢٥م على أن يقوم الطرف الأول بالإستلام فور توقيع العقد ويقدم الممثلون بالمستأجر بالإستلام الموقع خلال اسبوع بعد الخمس من التاريخ توقيع العقد وبموجب محضر إستلام والا اعطى التسليم قدر من تاريخ توقيع العقد.

**العادة الثالثة (قيمة الترخيم وطريقة سداد الأجرة) :**

تلق الطرفان على أن تكون القيمة الاجبارية الشهرية للعين المرصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوياً وهدره ٣٠١٦٦,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومائة وأثنان وستون ألف وخمسة مائة ريال سعودي بقيمة المضافة ١٥% - يتم دفع القيمة الاجبارية لمدة الأولى على تعاقب حسب التالي :

- القسط الأول مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسة مائة وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريالاً شامل حصرية القيمة المضافة ١٥% تحدد عند توقيع العقد.
  - القسط الثاني مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسة مائة وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريالاً شامل حصرية القيمة المضافة ١٥% تحدد عند استحقاقها في تاريخ ٢٥-٢٢-٢٥م.
- بالقيمة الباقية سنوات العقد يتم سداد الأجر وفقاً على تعاقب متساويين عند بداية كل نصفين على سنة اجبارية.

Kingdom of Saudi Arabia  
P.O. Box 444 Riyadh 11511  
T: 4677777 (9 Lines)  
F: 4670000  
C.O. No. 12315  
E: info@alshafyan.com

1 of 7page



الصفيان للاستثمارات العقارية والمقاولات  
Al Sufyan Real Estate Investment & Contracting

**عقد إيجار**

انه في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢١ الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٨ تم بعد الله وتوفيقه بمعية الوكيل الإلتزام والتراضي على إبرام هذا العقد المعلوم الطرفين بين كل من :

١) شركة البصمة العقارية (شركة شخص واحد) ، شركة ذات مسؤولية محدودة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٢٥١٠ بتاريخ ١٤٣١/٣/٨هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وجوازها البريدي ١٢٣٢٦ من ب: ٤٤٤ هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ فاكس: ٤٨٧٧٧٧٧ ، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المالك / عبد الله نيف عبد الله الصفيان ، ويشتر في هذا العقد ب الممثلين أو الطرف الأول.

ويشار للشركة في هذا العقد ب الممثلين أو الطرف الأول.

٢) السيد/ نيف عبد الله سعد الصفيان سعودي الجنسية هوية وطنية ٤٩٧٧٧٦٦٦-١ عنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٢١٣ حوال: ٥٥٤٨٧٧٧٧٧ ، إيميل [alsufyan@biv.com](mailto:alsufyan@biv.com) رقم هاتفي ٣١٠١٢٣٠٢٠١٠٠٠٣

ويشار إليه في هذا العقد ب المالك أو الطرف الثاني.

**مهم!**

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث ان الطرف الثاني يمتلك العقار المكاني فكانت مدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التعمير والتنمية وفق الإحداثيات (٢٤,٨٠٨٢١٧ ، ٤٦,٦٦٦٩٦٣) وبموجب ملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٣ تاريخ ١٤٣٦.٢.٢٣هـ و١٤٣٦.٢.٢٣ تاريخ ٢١-١١٢٠٣٦٩٥٢هـ تاريخ ٢١-١١٢٠٣٦٩٥٢هـ.

وحيث ان الطرف الأول عاين العقار المشار إليه في هذا التمديد معلومة نافية للجهالة، وأبدي رغبته في استئجار مساحة ممتدة من العقار وفترة (٢٥٠٠ م) متر مربع تقريبا من إجمالي المساحة الممتدة من مساحة الجاني للأجيري والتي تقع في الجاني رقم ١ + 4 جزء من جاني 3 في الأتور أرضي ٥٣٤٣٥١٥ ملحقاً بحسب ما هو موضح في السجلات المرفقة) لذا فقد وجدت رغبة الطرف الأول قبولاً لدى الطرف الثاني، ووافق الطرفان وهذا يكامل الأهلية المعقولة شرعاً وانظماً على التعاقد وفقاً للشروط والأحكام التي يراها:

تحت يده

Kingdom of Saudi Arabia  
P.O. Box 444 Riyadh 11511  
T: 4677777 (9 Lines)  
F: 4670000  
C.O. No. 12315  
E: info@alshafyan.com

1 of 7page

## 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](http://www.ValueExperts.net)

## شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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







VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

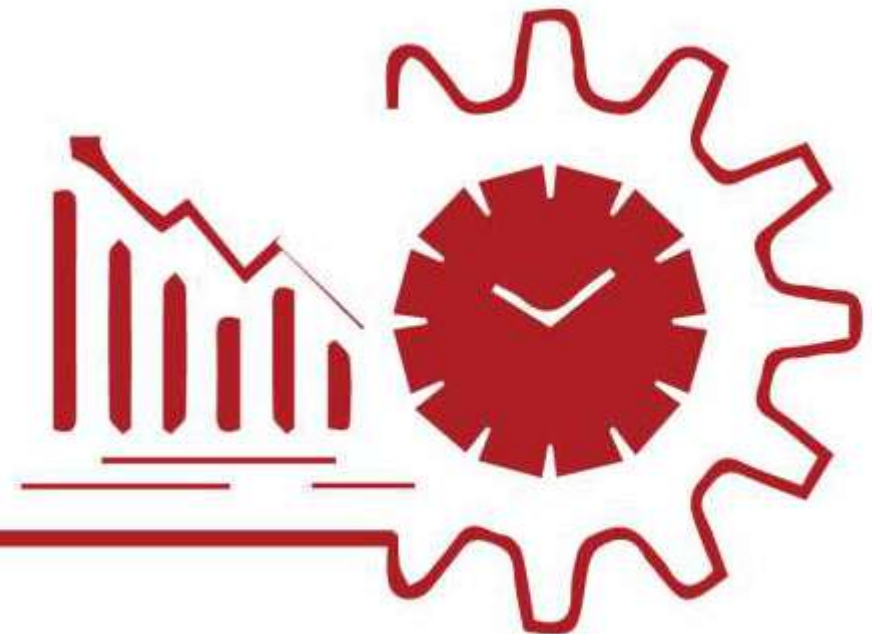
# ESKAN TOWER 4 MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

JULY 2021



# Valuation Report





**REF:** 2011354-1  
**Date:** 14/07/2021  
**M/S** MUSCAT CAPITAL

**Subject: Valuation Report for Eskan Tower 4 in Makkah City, Saudi Arabia.**

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on July 14, 2021 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 4) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

***Issued without prejudice and liabilities***

**WHITE CUBES REAL ESTATE**

**Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA**

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





**Table of Contents**  
(Please Click on the Title for Direct Access)

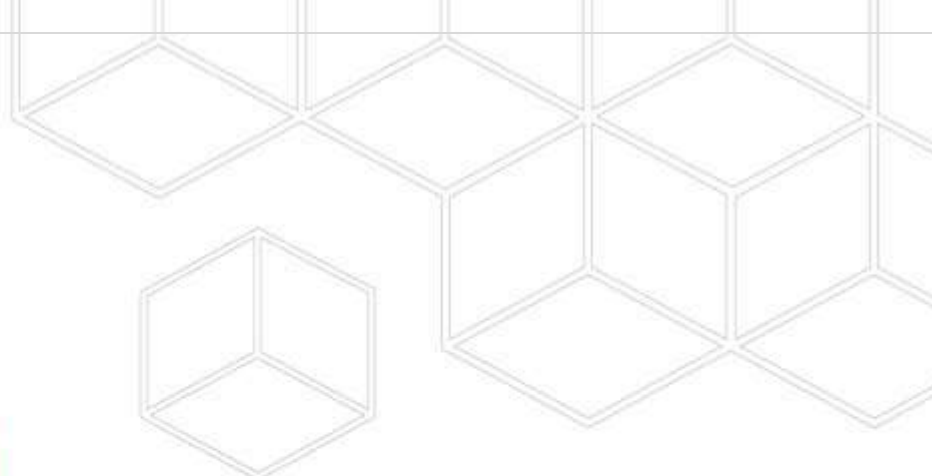
<b>1.1</b>	<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>VALUATION REFERENCE</b>	<b>8</b>
<b>1.3</b>	<b>BASIS OF VALUATION</b>	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>CLIENT APPROVAL DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.5</b>	<b>INSPECTION DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.6</b>	<b>VALUATION DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.7</b>	<b>REPORT DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.8</b>	<b>OPINION OF VALUE</b>	<b>10</b>
<b>1.9</b>	<b>PURPOSE OF VALUATION</b>	<b>10</b>
<b>1.10</b>	<b>INSPECTION ROLE</b>	<b>10</b>
<b>1.11</b>	<b>MARKET SURVEY</b>	<b>11</b>
<b>1.12</b>	<b>PROPERTY &amp; LOCATION DESCRIPTION</b>	<b>13</b>
<b>1.13</b>	<b>INFRASTRUCTURE FACILITIES</b>	<b>13</b>
<b>1.14</b>	<b>LOCATION</b>	<b>14</b>
<b>1.15</b>	<b>PROPERTY ACCESS</b>	<b>15</b>
<b>1.16</b>	<b>TITLE DEED &amp; OWNERSHIP</b>	<b>16</b>
<b>1.17</b>	<b>CONSTRUCTION &amp; BUILDINGS</b>	<b>16</b>
<b>1.18</b>	<b>PILGRIMS PERMIT</b>	<b>17</b>
<b>1.19</b>	<b>PHOTO RECORD</b>	<b>18</b>
<b>1.20</b>	<b>TOURISM ACCOMODATION LICENCE</b>	<b>19</b>
<b>1.21</b>	<b>INSURANCE</b>	<b>19</b>
<b>1.22</b>	<b>SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS</b>	<b>21</b>
<b>1.23</b>	<b>BUDGET ALLOCATION FOR 2020</b>	<b>21</b>
<b>1.24</b>	<b>SWOT ANALYSIS</b>	<b>22</b>
<b>1.25</b>	<b>SECTOR BRIEF</b>	<b>22</b>
<b>1.26</b>	<b>RISK ANALYSIS</b>	<b>24</b>
<b>1.27</b>	<b>DOCUMENTS RECIEVED</b>	<b>26</b>
<b>1.28</b>	<b>GENERAL ASSUMPTIONS</b>	<b>26</b>
<b>1.29</b>	<b>LEGAL NOTICES</b>	<b>26</b>
<b>1.30</b>	<b>INFORMATION SOURCE</b>	<b>27</b>
<b>1.31</b>	<b>STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)</b>	<b>27</b>
<b>1.32</b>	<b>VALUATION APPROACH</b>	<b>27</b>



<b>1.33</b>	<b>INPUT VALUATION PROCESS</b>	<b>29</b>
<b>1.34</b>	<b>COMPARABLE APPROACH</b>	<b>29</b>
<b>1.35</b>	<b>COST APPROACH (DRC)</b>	<b>30</b>
<b>1.36</b>	<b>INCOME APPROACH- MARKET RATES</b>	<b>33</b>
<b>1.37</b>	<b>INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT</b>	<b>36</b>
<b>1.38</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES</b>	<b>37</b>
<b>1.39</b>	<b>VALUATION NOTES</b>	<b>38</b>
<b>1.40</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE</b>	<b>38</b>
<b>1.41</b>	<b>REPORT USE</b>	<b>38</b>
<b>1.42</b>	<b>DISCLAIMER</b>	<b>38</b>
<b>1.43</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>38</b>
<b>1.44</b>	<b>CONSULTANT STATUS</b>	<b>41</b>
<b>1.45</b>	<b>DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST</b>	<b>41</b>
<b>1.46</b>	<b>CONFIDENTIALITY</b>	<b>41</b>
<b>1.47</b>	<b>ENVIRONMENTAL MATTERS</b>	<b>41</b>

# EXECUTIVE SUMMARY

---



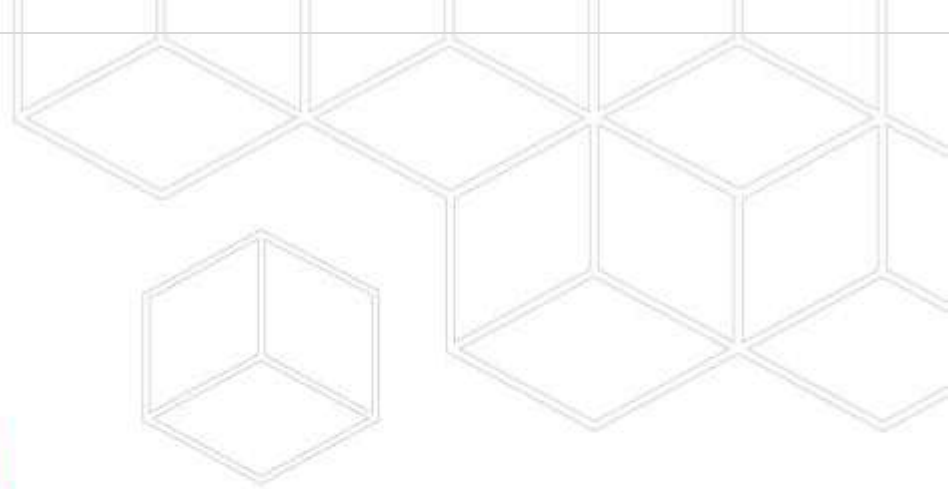


## 1.1 EXECUTIVE SUMMARY

<b>Introduction</b>	We received instructions from the client on 14/07/2021 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
<b>Client Reference No.</b>	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2011354-1
<b>Purpose of Valuation Subject Property</b>	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
<b>Property Location Title Deed Information Ownership Type Owner</b>	The property is located in Al Aziziah district, Makkah City. Title Deed No: 320123008398, Title Deed Date: 08/04/1439, Issued from Makkah Notary Freehold Machaer REIT for Real Estate
<b>Land Use Land Area (Sqm) BUA (Sqm) No. of Rooms Pilgrim's Capacity Vacancy Rate</b>	Commercial Based on the title deed, the land has an area size of 1,287.97 Sqm The building is composed of 23 floors with a total BUA of 18,053 Sqm The total number of rooms is 450 Rooms 1868 Pilgrims The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,825,000 SAR
<b>Valuation Approach Final Property Value</b>	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach 171,000,000 SAR
<b>Valuation Date Inspection Date</b>	14/07/2021 23/06/2021

# TERMS OF REFERENCE & VALUATION

---







## 1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

## 1.3 BASIS OF VALUATION

### Market Value

Market Value is defined as: -

**The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.**

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

"*The estimated amount*" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

### AN ASSET SHOULD EXCHANGE

"***an asset should exchange***" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

### ON THE VALUATION DATE

"***on the valuation date***" requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

### BETWEEN WILLING BUYER

"***between a willing buyer***" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";



AND  
WILLING  
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S  
LENGTH  
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER  
PROPER  
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY  
AND  
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND  
WITHOUT  
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



**1.4 CLIENT APPROVAL DATE**

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

**July 14 ,2021.**

**1.5 INSPECTION DATE**

The inspection date reflects the exact date of the property’s inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

**June 23 ,2021.**

**1.6 VALUATION DATE**

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

**July 14 ,2021.**

**1.7 REPORT DATE**

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

**July 14 ,2021.**

**1.8 OPINION OF VALUE**

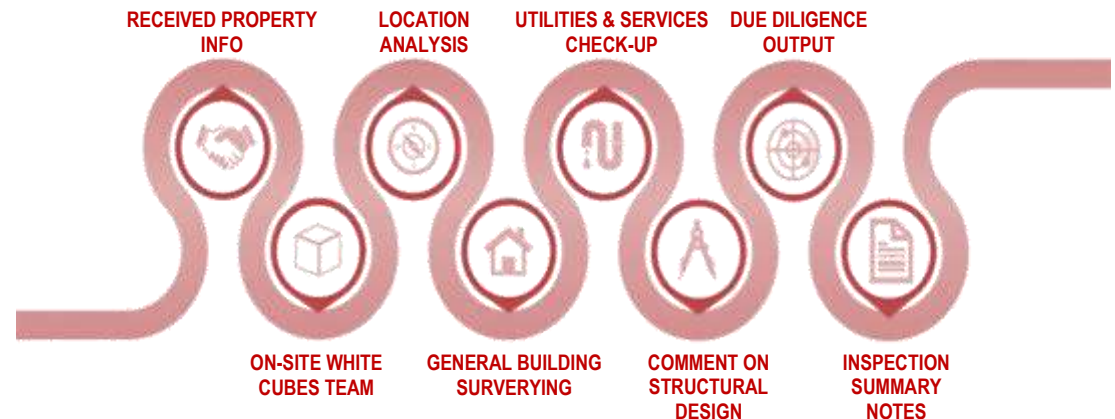
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

**1.9 PURPOSE OF VALUATION**

The client requested to know the current market value of the subject property for Real Estate Investment trust (REIT) Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The Income Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

**1.10 INSPECTION ROLE**

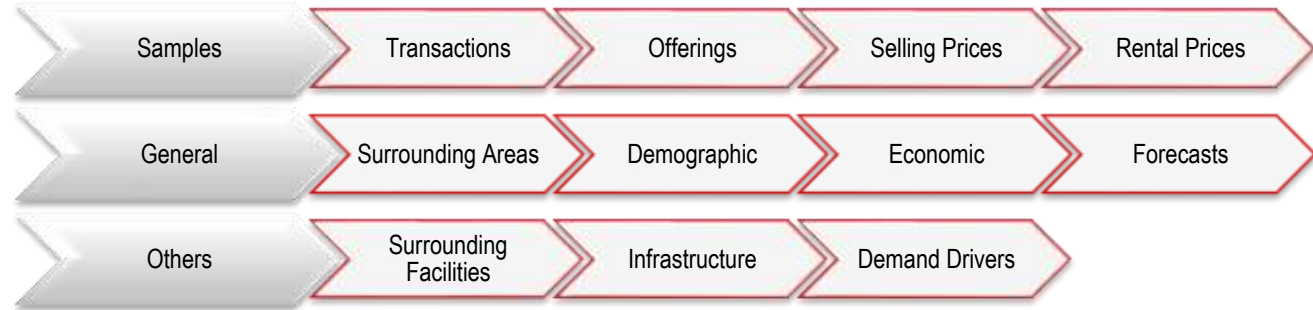
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.





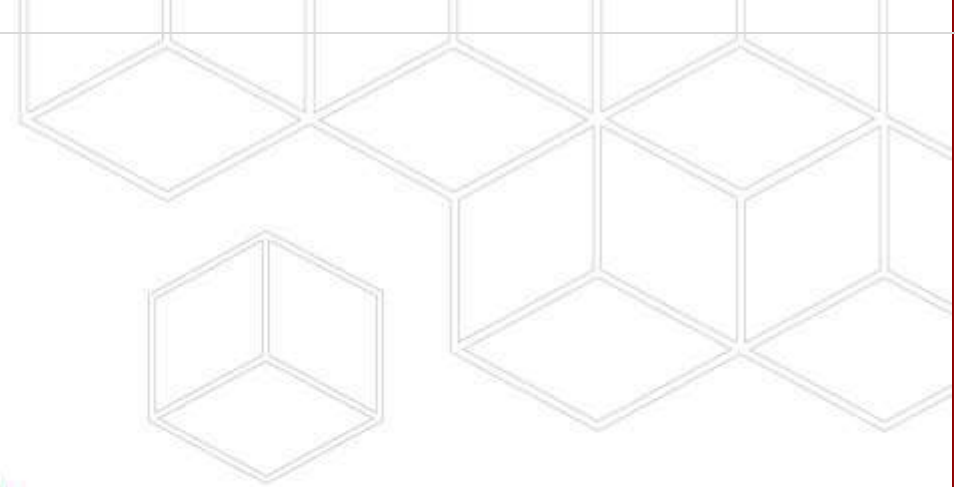
### 1.11 MARKET SURVEY

During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



# PROPERTY DETAILS

---





### 1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

#### Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 23 floors and located in Al Aziziah district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,287.97 Sqm and a total BUA of 18,053 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from two sides with a direct view on Masjid Al Haram Road from the west side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

#### Location Description

The property subject of valuation is a hospitality tower located in Al Aziziah district, Makkah City.  
 The property is bordered from the north by a private property  
 The property is bordered from the south by a private property  
 The Property is bordered from the east by an internal street  
 The property is bordered to the west by Masjid Al Haram Road

#### Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is high since it is located on Masjid Al Haram Road.

#### Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential and mix-use buildings.

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Hospitality Tower
No. of Streets	2	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	Masjid Al Haram Road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Unnamed Street	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

### 1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.



## 1.14 LOCATION

The subject property is located in Al Aziziah district, Makkah city and surrounded by several landmarks as follows:

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



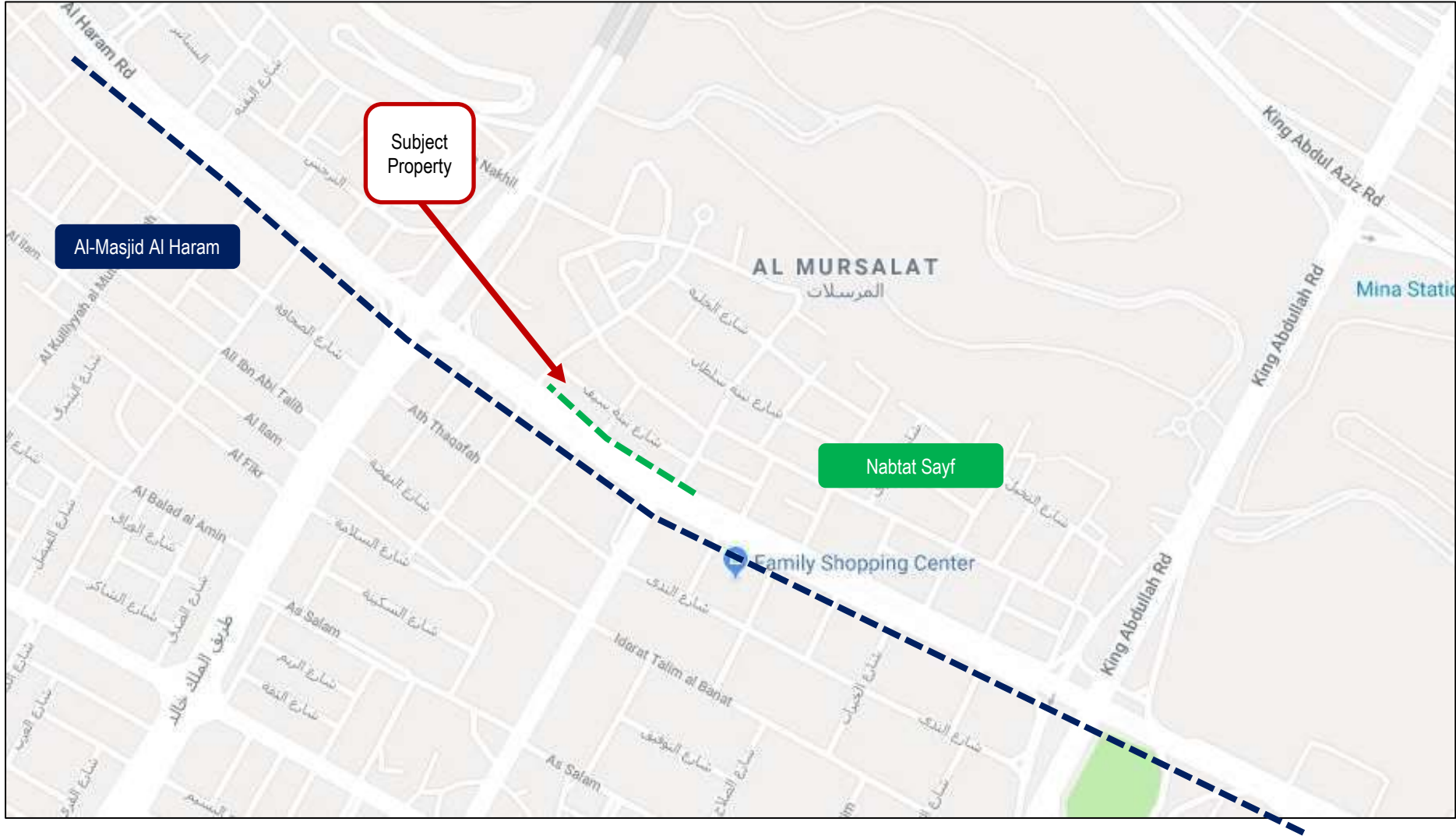
### Surrounding Landmarks

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Family Shopping Center (0.4 Kilometre)</li> <li>2- Alqaraat Mall (0.2 kilometre)</li> <li>3- Centrepont (0.4 kilometre)</li> <li>4- Souk thil majaz (0.47 Kilometre)</li> <li>5- Aziziah Market (0.6 Kilometre)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>6- Salam Commercial Market (0.7 Kilometre)</li> <li>7- City Government Office (0.25 Kilometre)</li> <li>8- Family Development Association in Makkah (0.4 Kilometre)</li> <li>9- Bawarith Plaza (0.6 Kilometre)</li> <li>10- Retaj (0.5 Kilometre)</li> </ul> |
|--|---|



### 1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:







### 1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by one title deed. The details of the subject property:

<b>City</b>	Makkah	<b>Land Area</b>	1,287.97
<b>District</b>	Azaziah	<b>Plot No.</b>	1/277
<b>T.D Type</b>	Electronic	<b>Block No.</b>	N/A
<b>T.D Number</b>	320123008398	<b>Layout No.</b>	1 /21 /7ح
<b>T.D Date</b>	08/04/1439 H. D	<b>Owner</b>	Machaer REIT For Real Estate
<b>T.D Value</b>	N/A	<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Date of Last Transaction Issued From</b>	N/A Makkah Notary	<b>Limitation of Document</b>	N/A
<b>North Side</b>	Private Property	<b>East Side</b>	Internal Street
<b>South Side</b>	Private Property	<b>West Side</b>	Masjid Al Haram Road

**Notes** The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.

### 1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will valuate them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	✓	Construction Permit	✓	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	-----	Under Construction	-----
Verbal Information	-----	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		



The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 23 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property			
<b>Construction Permit Type</b>			New Permit
<b>Property Type</b>			Residential commercial
<b>Construction Permit No.</b>			68605
<b>Construction Permit Date</b>			14/10/1432 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,287.97	Parking Spots
Ground Floor	5	789.9	Reception + Commercial
Mezzanine	1	587.86	Reception
Restaurant Floor	1	824.91	Restaurant
Mosque Floor	1	824.91	Mosque
17 Typical Floors	82	12,304.6	Residential
Annex Floor	1	261.2	Residential
Staircase & Elevators	1	75.43	Staircase & Elevators
Sewage Tanks	1	6	Sewage Tanks
<b>Total BAU (sqm)</b>		<b>18,053</b>	

### 1.18 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrims permit which was assumed to be correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. The details are shown below:

Pilgrims Permit	
Permit No.	13637
Permit Issuance Date	11/06/1436 H. D
Total Number of Rooms	450
Number of Pilgrims	1868
Number of Elevators	6
Number of Internal Emergency Staircases	2
Number of Electrical Generators	1

Means of Safety Available in the property	
Automatic Sprinkler System	Fire Alarm System
Fire Extinguishing System	Fire Pump



## 1.19 PHOTO RECORD





## 1.20 TOURISM ACCOMODATION LICENCE

The client has provided us with copy of the tourism accommodation license issued by the Saudi Commission for Tourism and Antiquities. The Details are shown below:

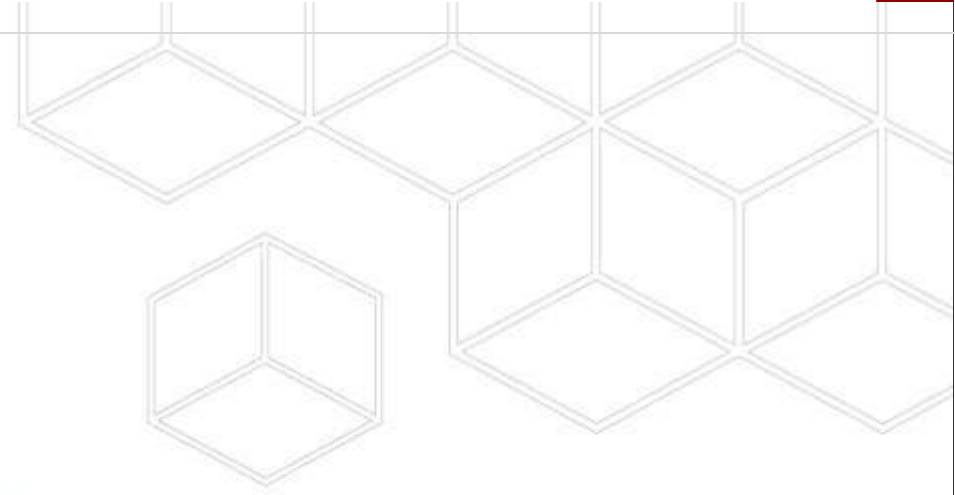
Tourism Accommodation License	
License No.	4101406
Issuance Date	04/03/1435 H. D
Trade Name	Eskan 4
Owner's Name	Eskan Company
Operator's Name	Eskan Company
District	Azaziah
City	Makkah

## 1.21 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.

# MARKET INDICATORS

---





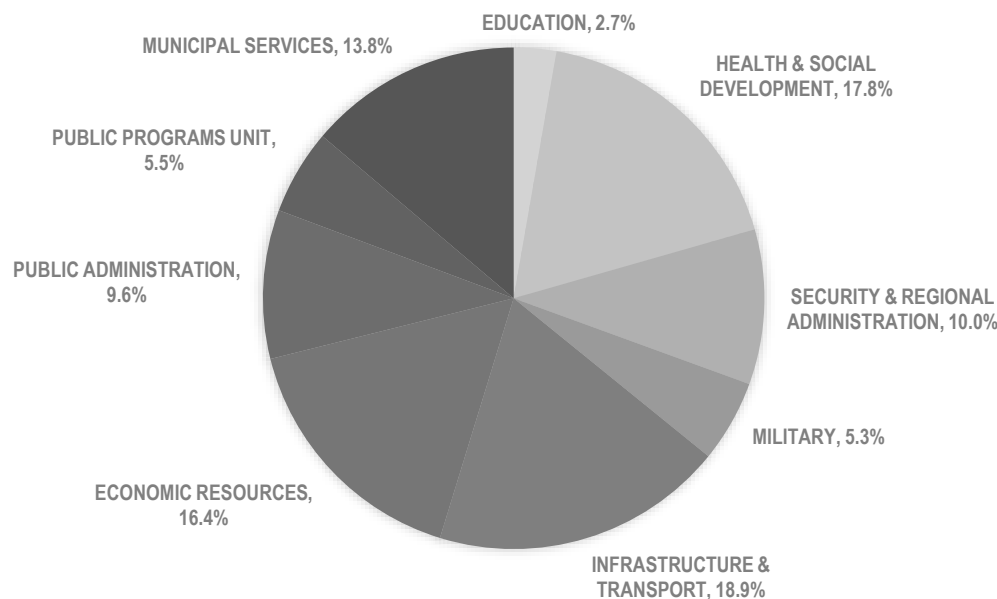
## 1.22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1 (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,068 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.86% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

## 1.23 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

Public Administration	28 SAR bn
Military	182 SAR bn
Security & Regional Adm.	102 SAR bn
Municipal Services	54 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	167 SAR bn
Economic Resources	98 SAR bn
Infrastructure & Transport	56 SAR bn
General Items	141 SAR bn

Source: Ministry of Economy





### 1.24 SWOT ANALYSIS

<b>Strength</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Good quality of finishing</li> <li>- Ease of access</li> <li>- Direct View on Al Masjid Al Haram St.</li> <li>- Newly Constructed Project</li> </ul>	<b>Weakness</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Located with a distance from the holy mosque (6.2 Km)</li> </ul>
<b>Opportunities</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- High demand of hospitality project due to the nature of the city</li> </ul>	<b>Threats</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existing and upcoming hospitality projects</li> <li>- High Competition in the area</li> </ul>

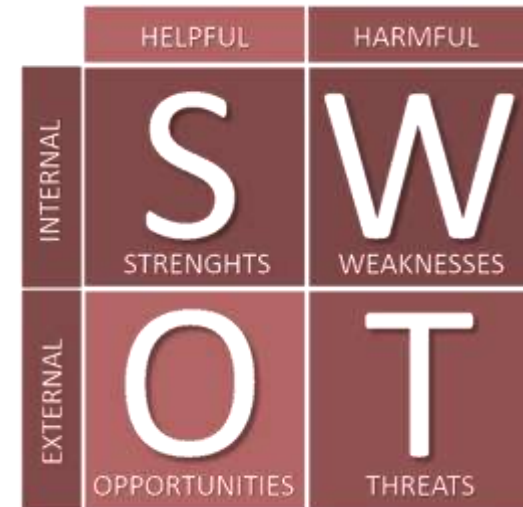
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

### 1.25 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2020 to 2021



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2020 to 2021



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector rental Income

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector Demand

From 2020 to 2021

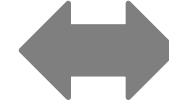


Future Expectations



Investors' Appetite

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2020 to 2021

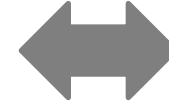


Future Expectations



Sectors Positive Changes

From 2020 to 2021



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis





**1.26 RISK ANALYSIS**

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>16 Risk Points - Medium Risk</b>				

**Sector Analysis**

Risk Category- 16 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>9 Risk Points – Minimal Risk</b>				

**Land Analysis**

Risk Category- 9 Risk Points - Minimal Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>6 Risk Points - Minimal Risk</b>				

**Property Analysis**

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk

# PROPERTY VALUATION

---





### 1.27 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Pilgrims Permit ✓
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Tourist Accommodation Operation License ✓

### 1.28 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

### 1.29 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



### 1.30 INFORMATION SOURCE

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valued
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

### 1.31 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

### 1.32 VALUATION APPROACH

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	✓	-----	-----

#### COMPARABLE METHOD

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.



## DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

## CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

The income approach values property by the amount of income that it can potentially generate. Hence, this method is used for apartments, office buildings, malls, and other property that generates a regular income.

The appraiser calculates the income according to the following steps:

- Estimate the potential annual gross income by doing market studies to determine what the property could earn, which may not be the same as what it is currently earning.
- The effective gross income is calculated by subtracting the vacancy rate and rent loss as estimated by the appraiser using market studies.
- The net operating income (NOI) is then calculated by subtracting the annual operating expenses from the effective gross income. Annual operating expenses include real estate taxes, insurance, utilities, maintenance, repairs, advertising and management expenses. Management expenses are included even if the owner is going to manage it, since the owner incurs an opportunity cost by managing it herself. The cost of capital items is not included, since it is not an operating expense. Hence, it does not include mortgage and interest, since this is a debt payment on a capital item.

Estimate the capitalization rate (aka cap rate), which is the rate of return, or yield, that other investors of property are getting in the local market.



### 1.33 INPUT VALUATION PROCESS

After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

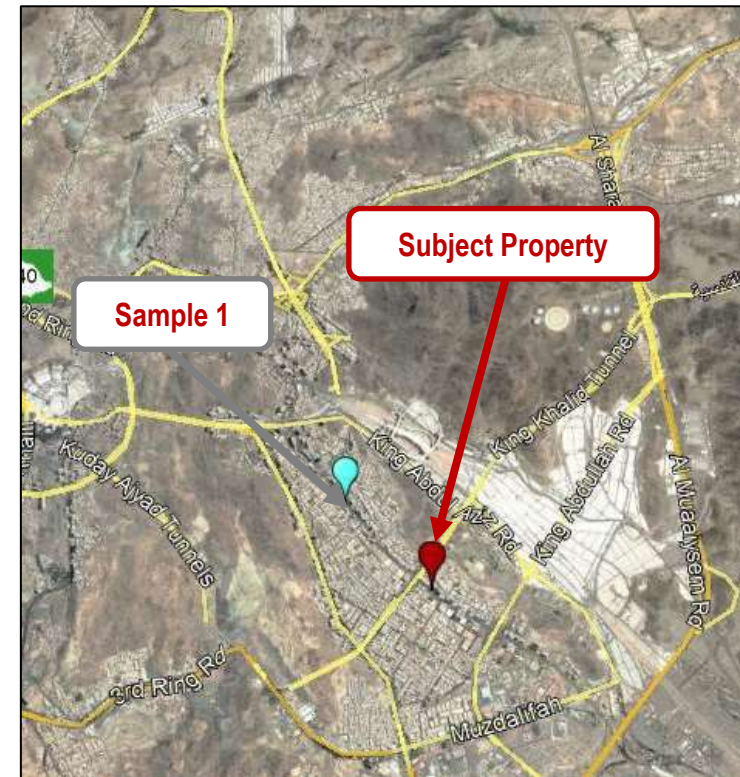
### 1.34 COMPARABLE APPROACH

This method aims to collect data and information on actual sales and / or current offers of similar properties within the surrounding market, and then make the necessary adjustments to these comparisons in terms of area, location, shape, quality, content and others. Below is a summary of the valuation process using the comparable method and the amendments made to the available comparisons

Characteristics of Samples			
Feature	Subject Property	Sample 1	
Quoting	-----	Offering	
District	Al Aziziah	Al Aziziah	
Sale Price	-----	SAR 65,000,000	
Data Source	Title Deed	Market Survey	
Area Size	1,287.97	1,200.00	
SAR / Sqm	-----	SAR 54,167	
Sides Open	2	2	

Adjustment Analysis				
		SAMPLE 1		
Area size	1,287.97	1,200.00		0.00%
Location Desirability	Average	Average		-5.00%
Accessibility	Average	Average		0.00%
Main Street Width (m)	60	60		0.00%
Sides Open	2	2		0.00%
Land Shape	Regular	Regular		0.00%
Close to main street	Yes	Yes		0.00%
Negotiable	-----	Yes		-10.00%
Other Factor	-----	-----		0.00%
<b>Total Adjustments Ratio</b>				<b>-15.00%</b>
<b>Total Adjustment Amount</b>				<b>-SAR 8,125.0</b>
<b>Net After Adjustment</b>				<b>SAR 46,041.7</b>
<b>SAR / Sqm</b>				<b>SAR 46,042</b>
<b>Rounded Value</b>				<b>SAR 46,000</b>





SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,288	1,288	1,288	1,288	1,288
SAR / Sqm	SAR 41,400.0	SAR 43,700.0	SAR 46,000.0	SAR 48,300.0	SAR 50,600.0
Property Value	SAR 53,321,958	SAR 56,284,289	SAR 59,246,620	SAR 62,208,951	SAR 65,171,282
	<b>PROPERTY VALUE</b>				

Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 40,000 - 50,000 SAR / Sqm with an average of 45,000 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

### 1.35 COST APPROACH (DRC)

As a first step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	SAR 450	SAR 550	SAR 500
Finishing Materials	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs & Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	SAR 180	SAR 220	SAR 200
Owner Profit	28%	32%	30%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
320123008398	1,287.97	SAR 46,000	SAR 59,246,620



Building			
	Unit	No of Floors	Total BUA
Underground	Sqm	1	1,287.97
Ground Floor	Sqm	1	789.90
Restaurant Floor	Sqm	1	824.91
Mosque Floor	Sqm	1	824.91
Mezzanine	Sqm	1	587.86
Upper Floors	Sqm	17	12,304.60
Tanks	Sqm	1	1,089.97
Annex	Sqm	1	261.20
Staircases & Elevators	Sqm	1	75.43
Sewage	Sqm	1	6.00
<b>Total (SQM)</b>			<b>18,052.75</b>

HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
Electro Mechanic	16,764.78	SAR 500	SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390
Finishing	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
Fit outs & Appliances	16,764.78	SAR 300	SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434
Furniture	16,764.78	SAR 800	SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824
<b>Total</b>			<b>SAR 60,353,208</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 60,353,208</b>
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,287.97	SAR 1,500	SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955
Electro Mechanic	1,287.97	SAR 500	SAR 643,985	100%	SAR 643,985
Finishing	1,287.97	SAR 400	SAR 515,188	100%	SAR 515,188
<b>Total</b>			<b>SAR 3,091,128</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 3,091,128</b>
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,287.97	SAR 80	SAR 103,038	100%	SAR 103,038
External Landscape	498.07	SAR 200	SAR 99,614	100%	SAR 99,614
Site Improvements	498.07	SAR 200	SAR 99,614	100%	SAR 99,614
<b>Total</b>			<b>SAR 302,266</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 302,266</b>
	<b>Actual Completion %</b>				
G+M + Upper Floor	100.00%			Total BUA	<b>18,052.75</b>
Under Ground	100.00%			Total Hard Cost	<b>SAR 63,746,602</b>
General Site Dev.	100.00%			Average SAR / Sqm	<b>SAR 3,531</b>
				Overall Completion	<b>100.00%</b>





### SOFT COSTS ESTIMATES

	Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost
Initial Project Pre Cost	SAR 63,746,602	1.00%	SAR 637,466.02
Design	SAR 63,746,602	2.00%	SAR 1,274,932.03
Eng Consultant	SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665.04
Management	SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665.04
Contingency	SAR 63,746,602	5.00%	SAR 3,187,330.08
Others	SAR 63,746,602	0.00%	SAR 0.00
<b>TOTAL</b>			<b>SAR 8,287,058.21</b>

After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 3,990 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

### DEVELOPMENT VALUE

Hard Cost	SAR 63,746,602	Economic Age	40
Soft Cost	SAR 8,287,058	Annual Dep Rate	2.50%
<b>Total Dev Cost</b>	<b>SAR 72,033,660</b>		
		Actual Age	7
Net Dep Rate	17.50%	Total Dep Rate	17.50%
Dev Cost After Depreciation	<b>SAR 59,427,769</b>	Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	<b>17.50%</b>
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 30%	30.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 17,828,331		
<b>Development Value</b>	<b>SAR 77,256,100</b>		

The total value of the building is 77,256,100 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 77,256,100	SAR 59,246,620	SAR 136,502,720	SAR 136,500,000



## 1.36 INCOME APPROACH- MARKET RATES

### Market Rental Analysis

#### PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,700 to SAR 1,900 which we have applied the rate of SAR 1,800 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (20 DAYS)

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). The average ADR falls in the range of SAR 220 to SAR 280 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 70% occupancy rate for the same mentioned season.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (10 DAYS)

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 350 to SAR 450 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 80%.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 40%. Same rate will be applied on the subject property with an ADR of SAR 190 / Night.

#### Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 10% to 20% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%



## Property Operation and Maintenance Expenses

The owner did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 15% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

## Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

## The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
<b>Average</b>				<b>7.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>				
<b>Item</b>	<b>Status</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
<b>Total</b>		<b>-0.25%</b>		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>		-0.25%		
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>		7.50%		
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>		<b>7.25%</b>		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
Quantity			Revenues			
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,868	SAR 1,800	Seasonal	10	SAR 3,362,400
Ramadan (20 Days)	Keys	450	SAR 250	Daily	20	SAR 2,250,000
Ramadan (10 Days)	Keys	450	SAR 400	Daily	10	SAR 1,800,000
Other Seasons	Keys	450	SAR 190	Daily	325	SAR 27,787,500
<b>Total Revenues</b>						<b>SAR 35,199,900</b>
EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	30.00%	45.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	20.00%	35.00%
Other Seasons	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
NET OPERATING INCOME						
Season Type	Total Revenues	Total Deduction			NOI	
Hajj Season	SAR 3,362,400	20.00%			SAR 0	
Ramadan (20 Days)	SAR 2,250,000	45.00%			SAR 0	
Ramadan (10 Days)	SAR 1,800,000	35.00%			SAR 0	
Other Seasons	SAR 27,787,500	75.00%			SAR 6,946,875	
Showrooms	SAR 0	2.50%			SAR 0	
<b>Total</b>					<b>SAR 6,946,875</b>	
<b>Revenues</b>					SAR 35,199,900	
<b>Deductions</b>					-SAR 28,253,025	
<b>Net Operating Income</b>					<b>SAR 6,946,875.00</b>	
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value		
SAR 6,946,875.00	7.25%	95,818,965.52 SAR		<b>95,800,000.00 SAR</b>		



## 1.37 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

### Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 12,825,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

### Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

### The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%	With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following: - Easy access to the property - The general condition of the property - The general location of the property - Quality of finishes - Quality and presence of management team - Services and public utilities
Maximum capitalization rate				8%	
Average				7.50%	
<b>The effect of the property specifications on the property</b>					
<b>Item</b>	<b>Status</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>		
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods		
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years		
The general location of the property	-----	0.00%	The area is served good		
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes		
Project Management Team	-----	0.00%	Good management and operational team level		
Stronghold tenant	-----	-0.25%	level and availability of services is average		
<b>Total</b>		<b>0.00%</b>			
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>					
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>		0.00%			The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.5%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>		7.50%			
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>		<b>7.50%</b>			



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES					
Unit Type	Quantity	Revenues			
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Tower		The subject property is Fully leased to 1 tenant			SAR 12,825,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
<b>Total Revenues</b>					<b>SAR 12,825,000</b>
EXPENSES					
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses
Hospitality Tower	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NET OPERATING INCOME					
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI		
Hospitality Tower	SAR 12,825,000	0.00%	SAR 12,825,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
<b>Total</b>					<b>SAR 12,825,000</b>
<b>Total Property Revenues</b>					SAR 12,825,000
<b>Total Property Expenses</b>					SAR 0
<b>Net Operating Income</b>					<b>SAR 12,825,000.00</b>
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value	
SAR 12,825,000.00	7.50%	171,000,000.00 SAR		<b>171,000,000.00 SAR</b>	

### 1.38 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
<b>Income- Market</b>	Property	SAR 95,800,000	Ninety-Five Million and Eight Hundred Thousand Saudi Riyals
<b>Income- Actual</b>	Property	SAR 171,000,000	One Hundred Seventy-One Million Saudi Riyals
<b>DRC Approach</b>	Land + Building	SAR 136,500,000	One Hundred Thirty-Six Million and Five Hundred Thousand Saudi Riyals



### 1.39 VALUATION NOTES

The achieved value from the income approach is based the leasing contract. In case there were modifications in the contract value and terms between the owner and the tenant, this may cause a direct impact on the final value of the subject property based on the Income approach.

### 1.40 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the Income Approach based on the leasing contract is:

**Property Value: 171,000,000 SAR**  
**One Hundred Seventy-One Million Saudi Riyals**

### 1.41 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

### 1.42 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.

### 1.43 CONCLUSION

We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.



---

**Essam Hussaini**  
**Site Inspection Check**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Essam Hussaini'.

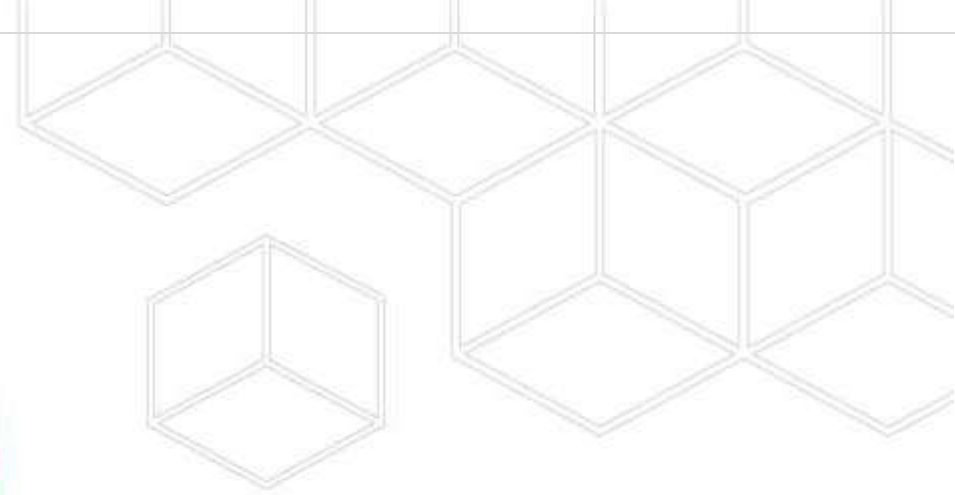
**Member of (Taqeem)**  
**License No. 1210000474**





# GENERAL NOTES

---





**1.44 CONSULTANT STATUS**

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

**1.45 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST**

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

*The subject property was previously valued by White Cubes  
 White Cubes was previously involved in selling activities related to the property  
 White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	June 2021	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

**1.46 CONFIDENTIALITY**

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



**1.47 ENVIRONMENTAL MATTERS**

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

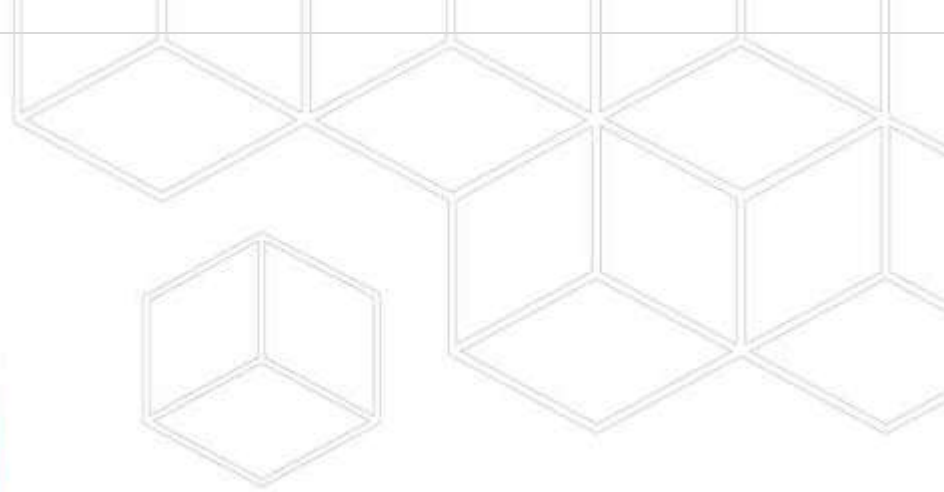
In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

# DOCUMENTS COPIES

---







### Tourism Accommodation Operation License

المملكة العربية السعودية  
Kingdom of Saudi Arabia

رقم الترخيص: ٤١٠١٤٠٦  
تاريخ الإصدار: ١٤٣٥/٣/٠٤ هـ

الهيئة العامة للسياحة والآثار  
Saudi Commission for Tourism & Antiquities

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي  
TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE

فندق  
HOTEL

Trade Name: **Eskan 4**

Owner's Name: **Eskan Company**

Operator's Name: **Eskan Company**

الاسم التجاري: اسكان ٤  
اسم المالك: شركة اسكان  
اسم المشغل: شركة اسكان  
العنوان:  
رقم المبنى: \_\_\_\_\_ الشارع: العام الحيز: العزيزية المدينة: مكة المكرمة

تمنح بهذا الهيئة العامة للسياحة والآثار ترخيصا للمنشأة الموضحة أعلاه بمزاولة نشاط تشغيل مرافق الإيواء السياحي بمدينة: مكة المكرمة

المدير التنفيذي  
لفرع الهيئة العامة للسياحة والآثار بمكة المكرمة

الختم

٢٠٢٥/٠٣/٠٤

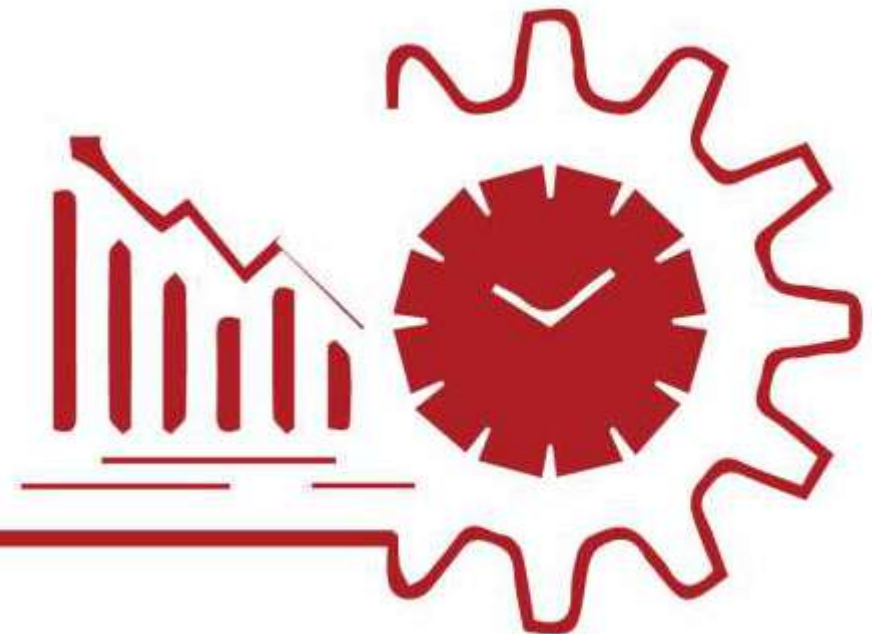
# ESKAN TOWER 5 MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

JULY 2021



# Valuation Report





**REF:** 2211354-2  
**Date:** 14/07/2021  
**M/S** MUSCAT CAPITAL

**Subject: Valuation Report for Eskan Tower 5 in Makkah City, Saudi Arabia.**

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on July 14, 2021 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 5) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

***Issued without prejudice and liabilities***

**WHITE CUBES REAL ESTATE**

**Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA**

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





**Table of Contents**  
(Please Click on the Title for Direct Access)

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	6
1.2	VALUATION REFERENCE	8
1.3	BASIS OF VALUATION	8
1.4	CLIENT APPROVAL DATE	10
1.5	INSPECTION DATE	10
1.6	VALUATION DATE	10
1.7	REPORT DATE	10
1.8	OPINION OF VALUE	10
1.9	PURPOSE OF VALUATION	10
1.10	INSPECTION ROLE	10
1.11	MARKET SURVEY	11
1.12	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	13
1.13	INFRASTRUCTURE FACILITIES	13
1.14	LOCATION	14
1.15	PROPERTY ACCESS	15
1.16	TITLE DEED & OWNERSHIP	16
1.17	CONSTRUCTION & BUILDINGS	16
1.18	PILGRIMS PERMIT	17
1.19	PHOTO RECORD	18
1.20	STATUS & CONDITION	19
1.21	INSURANCE	19
1.22	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	21
1.23	BUDGET ALLOCATION FOR 2020	21
1.24	SWOT ANALYSIS	22
1.25	SECTOR BRIEF	22
1.26	RISK ANALYSIS	24
1.27	DOCUMENTS RECIEVED	26
1.28	GENERAL ASSUMPTIONS	26
1.29	LEGAL NOTICES	26
1.30	INFORMATION SOURCE	27
1.31	STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)	27
1.32	VALUATION APPROACH	27

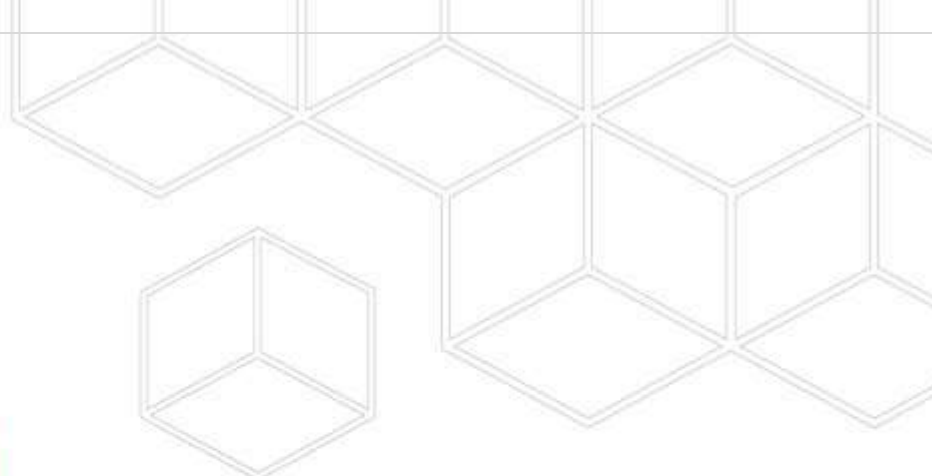




<b>1.33</b>	<b>INPUT VALUATION PROCESS</b>	<b>29</b>
<b>1.34</b>	<b>COMPARABLE APPROACH</b>	<b>29</b>
<b>1.35</b>	<b>COST APPROACH (DRC)</b>	<b>30</b>
<b>1.36</b>	<b>INCOME APPROACH- MARKET RATES</b>	<b>33</b>
<b>1.37</b>	<b>INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT</b>	<b>36</b>
<b>1.38</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES</b>	<b>37</b>
<b>1.39</b>	<b>VALUATION NOTES</b>	<b>38</b>
<b>1.40</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE</b>	<b>38</b>
<b>1.41</b>	<b>REPORT USE</b>	<b>38</b>
<b>1.42</b>	<b>DISCLAIMER</b>	<b>38</b>
<b>1.43</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>38</b>
<b>1.44</b>	<b>CONSULTANT STATUS</b>	<b>41</b>
<b>1.45</b>	<b>DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST</b>	<b>41</b>
<b>1.46</b>	<b>CONFIDENTIALITY</b>	<b>41</b>
<b>1.47</b>	<b>ENVIRONMENTAL MATTERS</b>	<b>41</b>

# EXECUTIVE SUMMARY

---



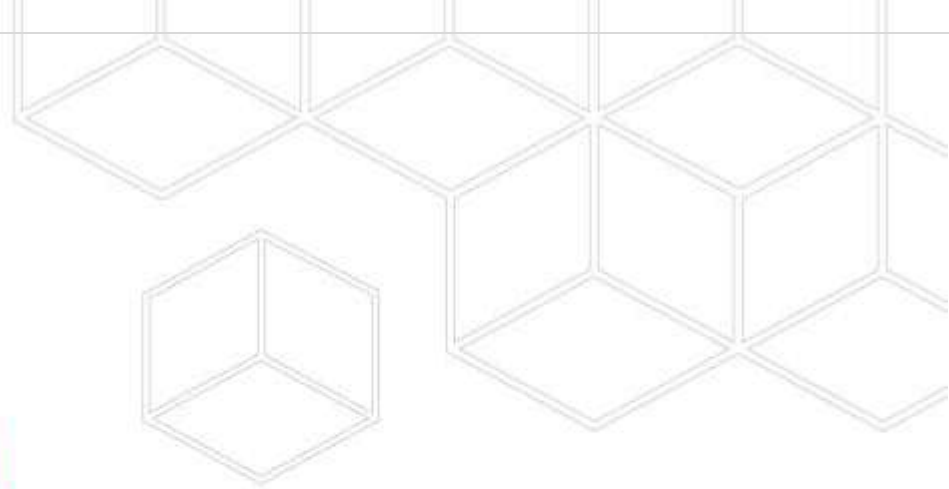


## 1.1 EXECUTIVE SUMMARY

<b>Introduction</b>	We received instructions from the client on 14/07/2021 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
<b>Client</b>	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law.
<b>Reference No.</b>	2211354-2
<b>Purpose of Valuation</b>	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes
<b>Subject Property</b>	Hospitality Tower
<b>Property Location</b>	The property is located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City.
<b>Title Deed Information</b>	Title Deed No: 920121009575, Title Deed Date: 09/04/1439, Issued from Makkah Notary
<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Owner</b>	Machaer REIT for Real Estate
<b>Land Use</b>	Commercial
<b>Land Area (Sqm)</b>	Based on the title deed, the land has an area size of 1,382.73 Sqm
<b>BUA (Sqm)</b>	The building is composed of 20 floors with a total BUA of 19,905 Sqm
<b>No. of Rooms</b>	The total number of rooms is 428 Rooms
<b>Pilgrim's Capacity</b>	1976 Pilgrims
<b>Vacancy Rate</b>	The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,312,000 SAR
<b>Valuation Approach</b>	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach
<b>Final Property Value</b>	164,200,000 SAR
<b>Valuation Date</b>	14/07/2021
<b>Inspection Date</b>	23/06/2021

# TERMS OF REFERENCE & VALUATION

---





## 1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

## 1.3 BASIS OF VALUATION

### Market Value

Market Value is defined as: -

**The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.**

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

*"The estimated amount"* refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

### AN ASSET SHOULD EXCHANGE

***"an asset should exchange"*** refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

### ON THE VALUATION DATE

***"on the valuation date"*** requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

### BETWEEN WILLING BUYER

***"between a willing buyer"*** refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";



AND  
WILLING  
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S  
LENGTH  
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER  
PROPER  
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY  
AND  
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND  
WITHOUT  
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



**1.4 CLIENT APPROVAL DATE**

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

**July 14, 2021.**

**1.5 INSPECTION DATE**

The inspection date reflects the exact date of the property’s inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

**June 23, 2021.**

**1.6 VALUATION DATE**

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

**July 14, 2021.**

**1.7 REPORT DATE**

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

**July 14, 2021.**

**1.8 OPINION OF VALUE**

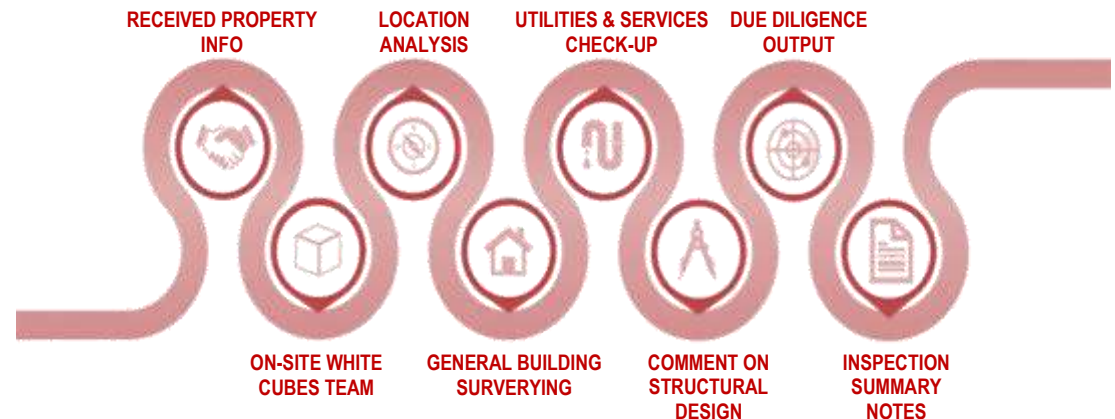
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

**1.9 PURPOSE OF VALUATION**

The client requested to know the current market value of the subject property for Real Estate Investment trust (REIT) Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The Income Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

**1.10 INSPECTION ROLE**

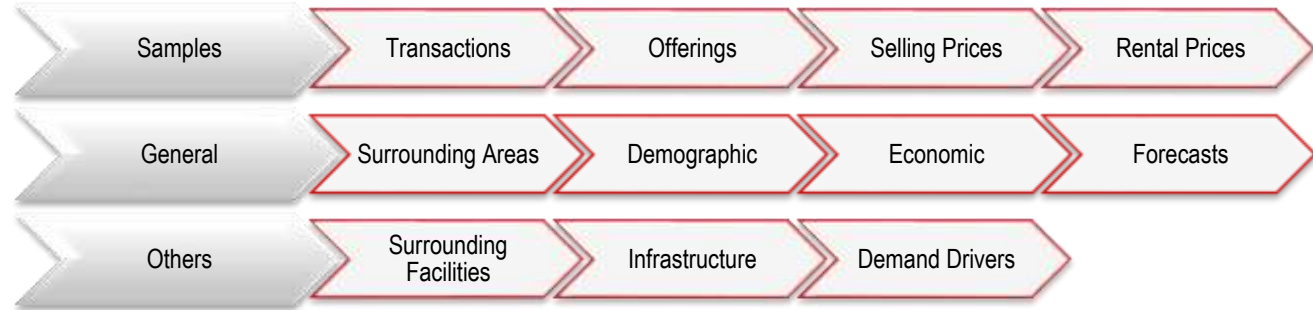
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.





### 1.11 MARKET SURVEY

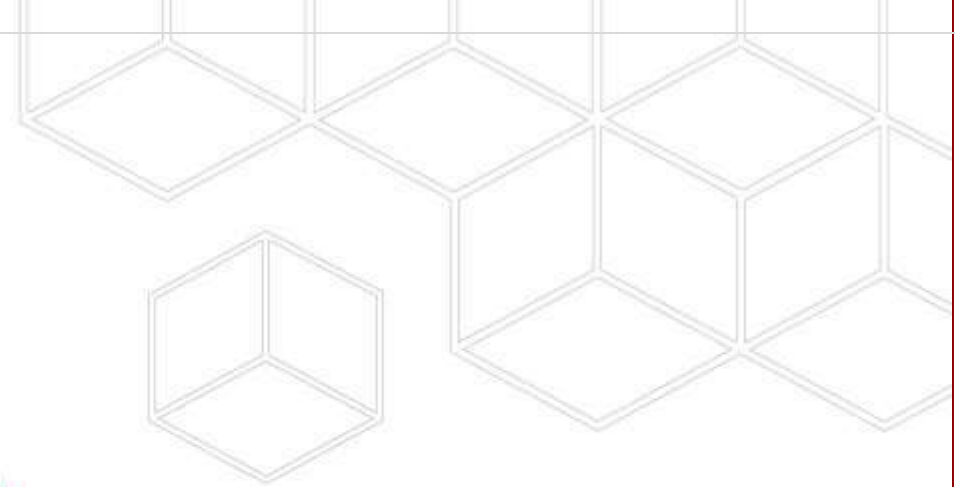
During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.





# PROPERTY DETAILS

---





## 1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

### Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 20 floors and located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,382.73 Sqm and a total BUA of 19,905 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from 1 side with a direct view on Al Rida Street from the west side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

### Location Description

The property subject of valuation is a hospitality tower located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City.  
 The property is bordered from the north by a private property  
 The property is bordered from the south by a private property  
 The Property is bordered from the east by a private property  
 The property is bordered to the west by Al Rida Street

### Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is medium since it is located near Al Hajj Road.

### Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential and mix-use buildings.

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Hospitality Tower
No. of Streets	1	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	No Direct View on the main road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Al Rida Street	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

## 1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.



## 1.14 LOCATION

The subject property is located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah city and surrounded by several landmarks as follows:

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



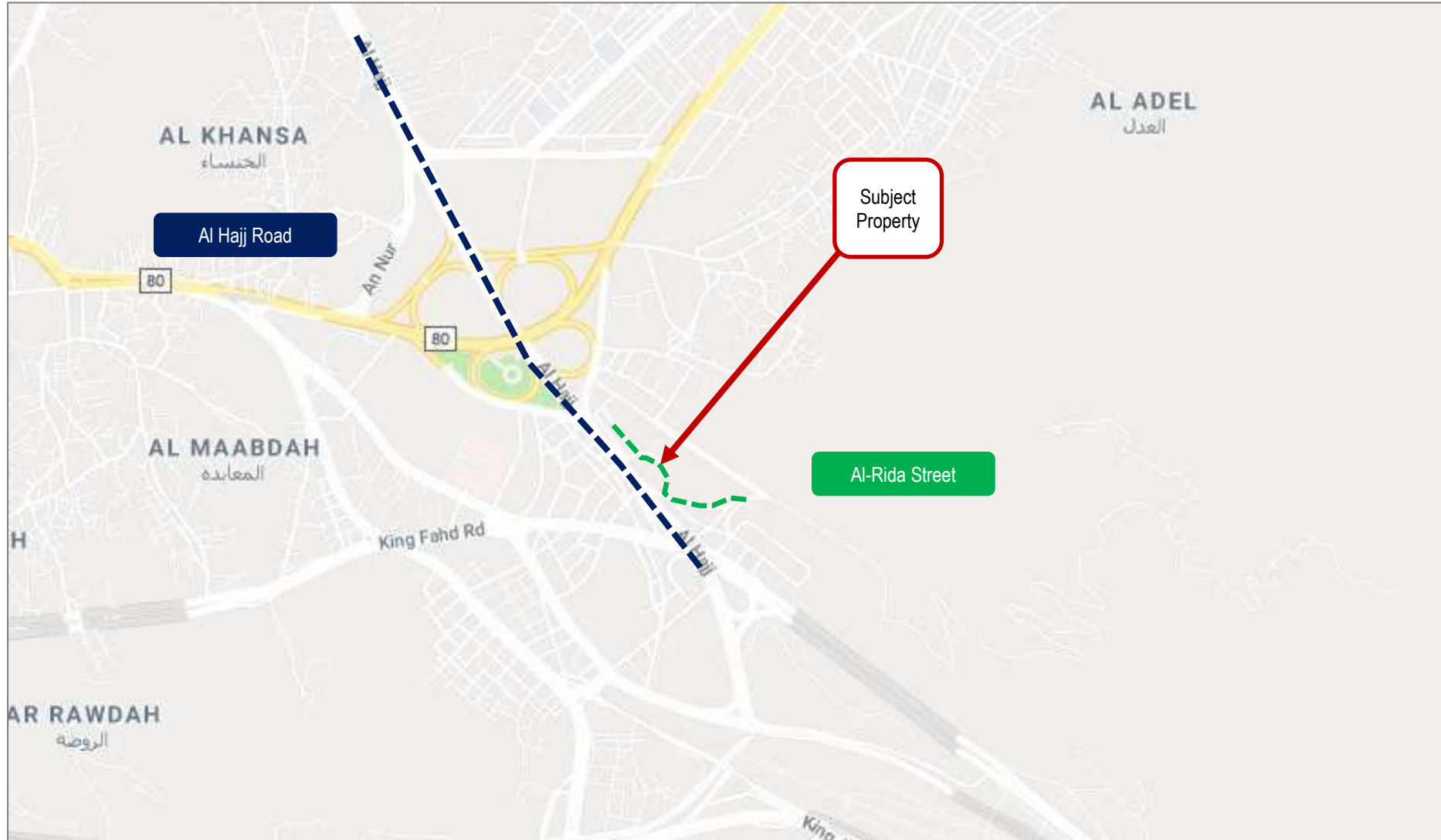
### Surrounding Landmarks

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Faculty Alchp (0.5 Kilometre)</li> <li>2- Makarim Albait (0.7 Kilometre)</li> <li>3- Al Saad Flower Hotel 3 (0.5 Kilometre)</li> <li>4- Retaj Al Rayyan (0.9 Kilometre)</li> <li>5- King Faisal Hospital (0.6 Kilometre)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>6- Zajil (0.7 Kilometre)</li> <li>7- Jarir Bookstore (1 Kilometre)</li> <li>8- Bin Dawood Shisha (1 Kilometre)</li> <li>9- Makkah Province Emirate (1.1 Kilometres)</li> <li>10- Noor (1.2 Kilometres)</li> </ul> |
|---|--|



### 1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:





### 1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by one title deed. The details of the subject property:

<b>City</b>	Makkah	<b>Land Area</b>	1,382.73
<b>District</b>	Prince Abdullah Faisal	<b>Plot No.</b>	166
<b>T.D Type</b>	Electronic	<b>Block No.</b>	N/A
<b>T.D Number</b>	920121009575	<b>Layout No.</b>	1/15/23/ب
<b>T.D Date</b>	09/04/1439 H. D	<b>Owner</b>	Machaer REIT For Real Estate
<b>T.D Value</b>	182,400,000	<b>Ownership Type</b>	FreeHold
<b>Date of Last Transaction Issued From</b>	N/A Makkah Notary	<b>Limitation of Document</b>	N/A
<b>North Side</b>	Private Property	<b>East Side</b>	Private Property
<b>South Side</b>	Private Property	<b>West Side</b>	Al Rida Street

**Notes** The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.

### 1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will valuate them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	✓	Construction Permit	✓	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	-----	Under Construction	-----
Verbal Information	-----	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		



The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 20 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property			
Construction Permit Type			New Permit
Property Type			Residential commercial
Construction Permit No.			68942
Construction Permit Date			23/12/1434 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,382.73	Parking Spots
Ground Floor	1	1,018.74	Reception + Commercial
Mezzanine	1	758.78	Reception
Restaurant Floor	1	1,016.88	Restaurant
Mosque Floor	1	1,016.88	Mosque
14 Typical Floors	14	12,780.6	Residential
Annex Floor	1	755.03	Residential
Stair Case & Elevators	1	44.19	Staircase & Elevators
Sewage Tanks	1	6	Sewage Tanks
<b>Total BAU (sqm)</b>		<b>19,905</b>	

### 1.18 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrims permit which was assumed to be correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. The details are shown below:

Pilgrims Permit	
Permit No.	13702
Permit Issuance Date	02/07/1434 H. D
Total Number of Rooms	428
Number of Pilgrims	1976
Number of Elevators	6
Number of Internal Emergency Staircases	3
Number of Electrical Generators	1

Means of Safety Available in the property	
Automatic Sprinkler System	Fire Alarm System
Fire Extinguishing System	Fire Pump



## 1.19 PHOTO RECORD





## 1.20 STATUS & CONDITION

The subject property is a fully constructed hospitality tower. It is composed of 20 floors in total, 14 of which are typical residential floors with a total capacity of 428 rooms units. It has six elevators and three internal emergency staircases. The property is equipped with variety of safety means such as an automatic sprinkler system, fire alarm system, fire extinguishing system and a fire pump.

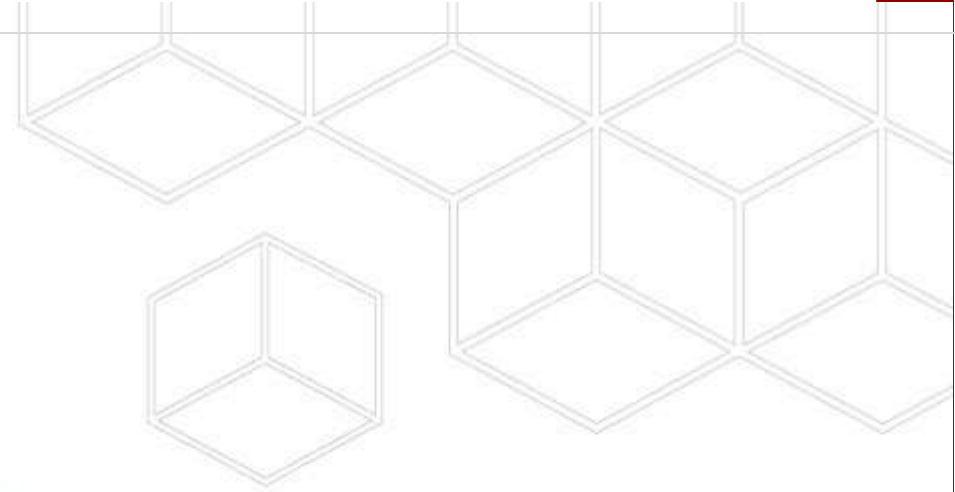
## 1.21 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.



# MARKET INDICATORS

---





## 1.22 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1 (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,068 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.86% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

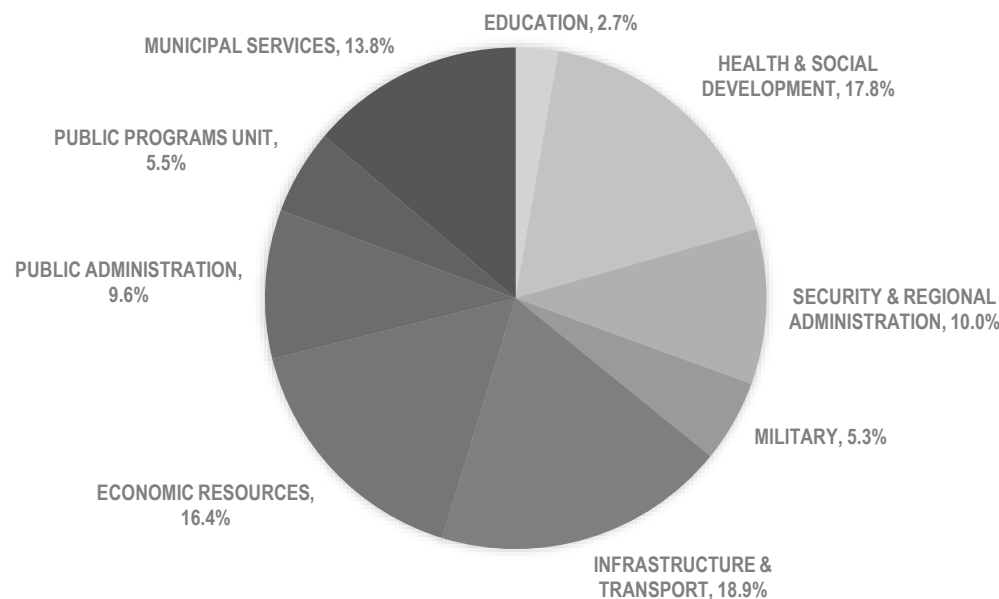
## 1.23 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

Public Administration	28 SAR bn
Military	182 SAR bn
Security & Regional Adm.	102 SAR bn

Municipal Services	54 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	167 SAR bn

Economic Resources	98 SAR bn
Infrastructure & Transport	56 SAR bn
General Items	141 SAR bn

Source: Ministry of Economy





### 1.24 SWOT ANALYSIS

<b>Strength</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Good quality of finishing</li> <li>- Newly Constructed Project</li> </ul>	<b>Weakness</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- No direct view on the main road</li> <li>- It is open on 1 side only</li> </ul>
<b>Opportunities</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- High demand of hospitality project due to the nature of the city</li> </ul>	<b>Threats</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existing and upcoming hospitality projects</li> <li>- High Competition in the area</li> </ul>

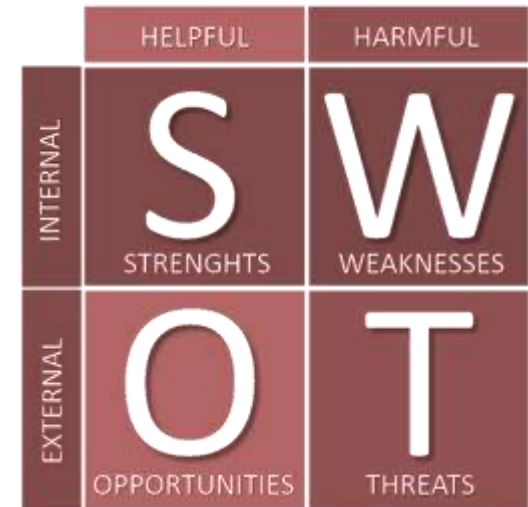
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

### 1.25 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2020 to 2021



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2020 to 2021



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector rental Income

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector Demand

From 2020 to 2021

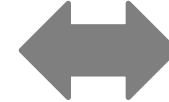


Future Expectations



Investors' Appetite

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sectors Positive Changes

From 2020 to 2021



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis



### 1.26 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>16 Risk Points - Medium Risk</b>				

**Sector Analysis**

Risk Category- 16 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	-----	✓	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	-----	✓	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>11 Risk Points – Medium Risk</b>				

**Land Analysis**

Risk Category- 11 Risk Points – Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>6 Risk Points - Minimal Risk</b>				

**Property Analysis**

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk

# PROPERTY VALUATION

---





### 1.27 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Pilgrims Permit ✓
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Operational Cost - OPEX

### 1.28 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

### 1.29 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



**1.30 INFORMATION SOURCE**

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valued
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

**1.31 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)**

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

**1.32 VALUATION APPROACH**

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	✓	-----	-----

**COMPARABLE METHOD**

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.





## DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

## CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

The income approach values property by the amount of income that it can potentially generate. Hence, this method is used for apartments, office buildings, malls, and other property that generates a regular income.

The appraiser calculates the income according to the following steps:

- Estimate the potential annual gross income by doing market studies to determine what the property could earn, which may not be the same as what it is currently earning.
- The effective gross income is calculated by subtracting the vacancy rate and rent loss as estimated by the appraiser using market studies.
- The net operating income (NOI) is then calculated by subtracting the annual operating expenses from the effective gross income. Annual operating expenses include real estate taxes, insurance, utilities, maintenance, repairs, advertising and management expenses. Management expenses are included even if the owner is going to manage it, since the owner incurs an opportunity cost by managing it herself. The cost of capital items is not included, since it is not an operating expense. Hence, it does not include mortgage and interest, since this is a debt payment on a capital item.

Estimate the capitalization rate (aka cap rate), which is the rate of return, or yield, that other investors of property are getting in the local market.



### 1.33 INPUT VALUATION PROCESS

After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

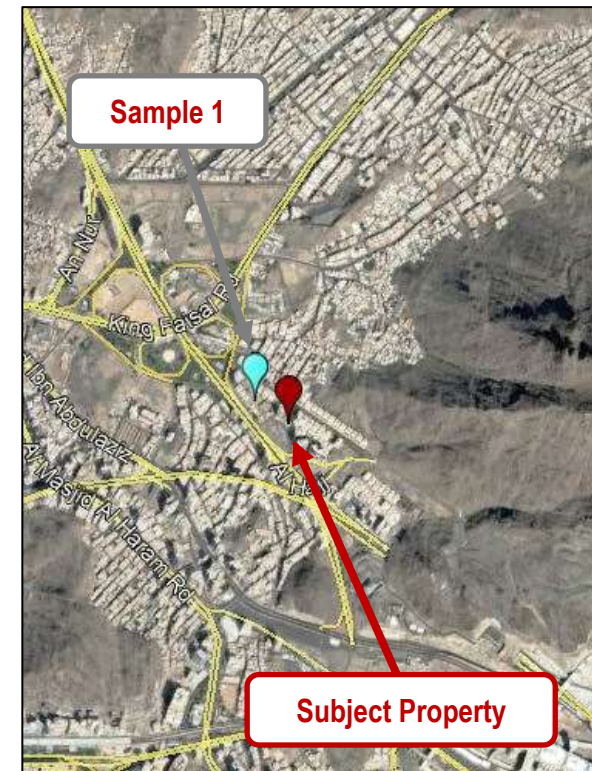
### 1.34 COMPARABLE APPROACH

This method aims to collect data and information on actual sales and / or current offers of similar properties within the surrounding market, and then make the necessary adjustments to these comparisons in terms of area, location, shape, quality, content and others. Below is a summary of the valuation process using the comparable method and the amendments made to the available comparisons

Characteristics of Samples			
Feature	Subject Property	Sample 1	
Quoting	-----	Offering	
District	Prince Abdullah	Prince Abdullah	
Sale Price	-----	SAR 17,800,000	
Data Source	Title Deed	Market Survey	
Area Size	1,382.73	1,252.00	
SAR / Sqm	-----	SAR 14,217	
Sides Open	1	1	

Adjustment Analysis			
		SAMPLE 1	
Area size	1,382.73	1,252.00	0.00%
Location Desirability	Average	Average	0.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%
Main Street Width (m)	15	15	0.00%
Sides Open	1	1	0.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%
Negotiable	-----	No	0.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%
Total Adjustments Ratio			0.00%
Total Adjustment Amount			SAR 0.0
Net After Adjustment			SAR 14,217.3
SAR / Sqm		<b>SAR 14,217</b>	
Rounded Value		<b>SAR 14,200</b>	





SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383
SAR / Sqm	SAR 12,780.0	SAR 13,490.0	SAR 14,200.0	SAR 14,910.0	SAR 15,620.0
Property Value	SAR 17,671,289	SAR 18,653,028	SAR 19,634,766	SAR 20,616,504	SAR 21,598,243
	<b>PROPERTY VALUE</b>				

Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 14,000 - 14,500 SAR / Sqm with an average of 14,250 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

### 1.35 COST APPROACH (DRC)

As a first step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	SAR 450	SAR 550	SAR 500
Finishing Materials	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs & Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	280	320	300
Owner Profit	28%	32%	30%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
920121009575	1,383.00	SAR 14,200	SAR 19,638,600



Building			
	Unit	No of Floors	Total BUA
Basement	Sqm	1	1,382.73
Ground Floor	Sqm	1	1,018.74
Mezzanine	Sqm	1	758.78
Restaurant Floor	Sqm	1	1,016.88
Mosque Floor	Sqm	1	1,016.88
14 Typical Floors	Sqm	14	12,780.60
Annex Floor	Sqm	1	755.03
Stair Case & Elevators	Sqm	1	44.19
Sewage Tanks	Sqm	1	6
<b>Total (SQM)</b>			<b>19,905.00</b>

**HARD COSTS ESTIMATES**  
G + M + Upper Floors + Annex

	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	18,522.27	SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270
Electro Mechanic	18,522.27	SAR 500	SAR 9,261,135	100%	SAR 9,261,135
Finishing	18,522.27	SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270
Fit outs & Appliances	18,522.27	SAR 300	SAR 5,556,681	100%	SAR 5,556,681
Furniture	18,522.27	SAR 800	SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816
<b>Total</b>			<b>SAR 66,680,172</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 66,680,172</b>

Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,382.73	SAR 1,500	SAR 2,074,095	100%	SAR 2,074,095
Electro Mechanic	1,382.73	SAR 500	SAR 691,365	100%	SAR 691,365
Finishing	1,382.73	SAR 400	SAR 553,092	100%	SAR 553,092
<b>Total</b>			<b>SAR 3,318,552</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 3,318,552</b>

General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,382.73	SAR 80	SAR 110,618	100%	SAR 110,618
External Landscape	363.99	SAR 200	SAR 72,798	100%	SAR 72,798
Fences	0.00	SAR 250	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvements	363.99	SAR 300	SAR 109,197	100%	SAR 109,197
<b>Total</b>			<b>SAR 292,613</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 292,613</b>

	Actual Completion %	Total BUA	Total Hard Cost
G+M + Upper Floor	100.00%		<b>19,905.00</b>
Under Ground	100.00%		<b>SAR 70,291,337</b>
General Site Dev.	100.00%		<b>SAR 3,531</b>
		Average SAR / Sqm	<b>100.00%</b>
		Overall Completion	



### SOFT COSTS ESTIMATES

	Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost
Initial Project Pre Cost	SAR 70,291,337	0.10%	SAR 70,291.34
Design	SAR 70,291,337	0.50%	SAR 351,456.69
Eng Consultant	SAR 70,291,337	1.00%	SAR 702,913.37
Management	SAR 70,291,337	5.00%	SAR 3,514,566.87
Contingency	SAR 70,291,337	5.00%	SAR 3,514,566.87
Others	SAR 70,291,337	0.00%	SAR 0.00
<b>TOTAL</b>			<b>SAR 8,153,795.14</b>

After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 3,941 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

### DEVELOPMENT VALUE

Hard Cost	SAR 70,291,337	Economic Age	50
Soft Cost	SAR 8,153,795	Annual Dep Rate	2.00%
<b>Total Dev Cost</b>	<b>SAR 78,445,133</b>		
		Actual Age	7
Net Dep Rate	14.00%	Total Dep Rate	14.00%
Dev Cost After Depreciation	<b>SAR 67,462,814</b>	Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	<b>14.00%</b>
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 20%	30.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 20,238,844		
<b>Development Value</b>	<b>SAR 87,701,658</b>		

The total value of the building is 87,702,662 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 87,702,662	SAR 19,638,600	SAR 107,341,262	SAR 107,300,000



## 1.36 INCOME APPROACH- MARKET RATES

### Market Rental Analysis

#### PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,650 to SAR 1,750, which we have applied the rate of SAR 1,700 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (20 DAYS)

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). The average ADR falls in the range of SAR 130 to SAR 190 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 80% occupancy rate for the same mentioned season.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (10 DAYS)

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 200 to SAR 400 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 90%.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 45%. Yet we have assumed 45% occupancy rate due to the property's location with an ADR of SAR 130 / Night.

### Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 10% to 20% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%



## Property Operation and Maintenance Expenses

The owner did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 15% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

## Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

## The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
<b>Average</b>				<b>7.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>				
<b>Item</b>	<b>Status</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 7 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
<b>Total</b>		<b>-0.25%</b>		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>		-0.25%		
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>		7.50%		
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>		<b>7.25%</b>		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,976	SAR 1,800	Seasonal	10	SAR 3,556,800
Ramadan (20 Days)	Keys	428	SAR 180	Daily	20	SAR 1,540,800
Ramadan (10 Days)	Keys	428	SAR 350	Daily	10	SAR 1,498,000
Other Seasons	Keys	428	SAR 140	Daily	325	SAR 19,474,000
<b>Total Revenues</b>						<b>SAR 26,069,600</b>
EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	20.00%	30.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	10.00%	20.00%
Other Seasons	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	55.00%	65.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
NET OPERATING INCOME						
Season Type	Total Revenues	Total Deduction			NOI	
Hajj Season	SAR 3,556,800	15.00%			SAR 3,023,280	
Ramadan (20 Days)	SAR 1,540,800	30.00%			SAR 1,078,560	
Ramadan (10 Days)	SAR 1,498,000	20.00%			SAR 1,198,400	
Other Seasons	SAR 19,474,000	65.00%			SAR 6,815,900	
Showrooms	SAR 0	2.50%			SAR 0	
<b>Total</b>					<b>SAR 12,116,140</b>	
<b>Revenues</b>					SAR 26,069,600	
<b>Deductions</b>					-SAR 13,953,460	
<b>Net Operating Income</b>					<b>SAR 12,116,140.00</b>	
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value		
SAR 12,116,140.00	7.25%	167,119,172.41 SAR		<b>167,100,000.00 SAR</b>		





## 1.37 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

### Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 12,312,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

### Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

### The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate		7%
Maximum capitalization rate		8%
<b>Average</b>		<b>7.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>		
<b>Item</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>
Ease of access to the property	0.00%	several major methods
General condition of the property	0.25%	The actual age of the property is 7 years
The general location of the property	0.00%	The area is served good
Quality and finishes	0.00%	Good quality finishes
Project Management Team	0.00%	Good management and operational team level
Tenant Status	-0.25%	Stronghold tenant
<b>Total</b>	<b>0.00%</b>	
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>		
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>		0.00%
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>		7.50%
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>		<b>7.50%</b>

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.5%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES					
Unit Type	Quantity	Revenues			
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Project		The subject property is Fully leased to 1 tenant			SAR 12,312,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
<b>Total Revenues</b>					<b>SAR 12,312,000</b>
EXPENSES					
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses
Hospitality Project	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NET OPERATING INCOME					
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI		
Hospitality Project	SAR 12,312,000	0.00%	SAR 12,312,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
<b>Total</b>					<b>SAR 12,312,000</b>
<b>Total Property Revenues</b>					SAR 12,312,000
<b>Total Property Expenses</b>					SAR 0
<b>Net Operating Income</b>					<b>SAR 12,312,000.00</b>
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value	
SAR 12,312,000.00	7.50%	164,160,000.00 SAR		<b>164,200,000.00 SAR</b>	

### 1.38 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
<b>Income- Market</b>	Property	SAR 167,100,000	One Hundred Sixty-Seven Million and One Hundred Thousand Saudi Riyals
<b>Income- Actual</b>	Property	SAR 164,200,000	One Hundred Sixty-Four Million and Two Hundred Thousand Saudi Riyals
<b>DRC Approach</b>	Land + Building	SAR 107,300,000	One Hundred Seven Million and Three Hundred Thousand Saudi Riyals



### 1.39 VALUATION NOTES

The achieved value from the income approach is based the leasing contract. In case there were modifications in the contract value and terms between the owner and the tenant, this may cause a direct impact on the final value of the subject property based on the Income approach.

### 1.40 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the Income Approach based on the leasing contract is:

**Property Value: 164,200,000 SAR**  
**One Hundred Sixty-Four Million and Two Hundred Thousand Saudi Riyals**

### 1.41 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

### 1.42 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.

### 1.43 CONCLUSION

We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.



---

**Essam Hussaini**  
**Site Inspection Check**

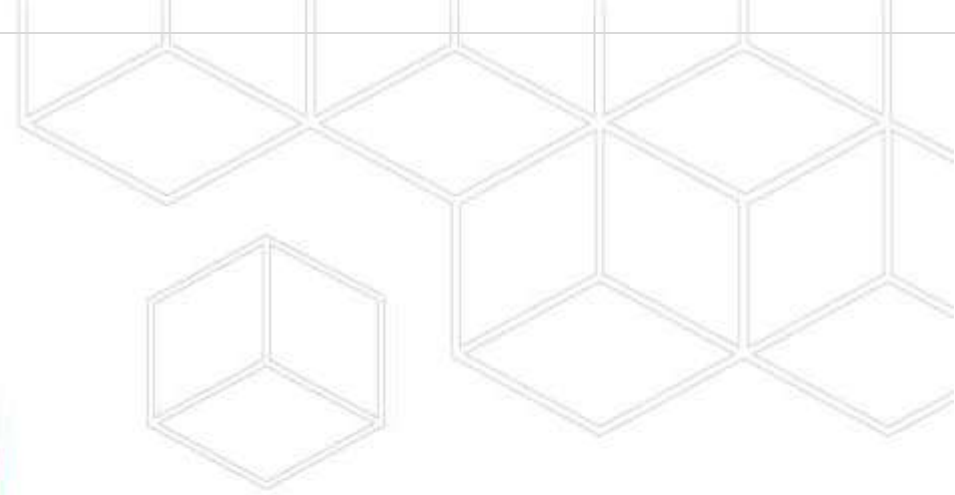


**Member of (Taqeem)**  
**License No. 121000474**



# GENERAL NOTES

---





### 1.44 CONSULTANT STATUS

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

### 1.45 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

*The subject property was previously valued by White Cubes  
 White Cubes was previously involved in selling activities related to the property  
 White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	June 2021	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

### 1.46 CONFIDENTIALITY

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



### 1.47 ENVIRONMENTAL MATTERS

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

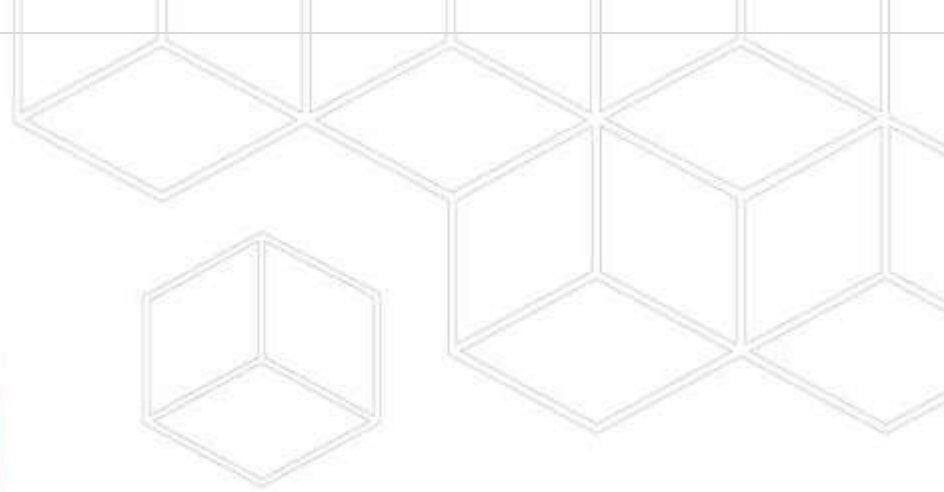
In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

# DOCUMENTS COPIES

---





Title Deed

**جمهورية البحرين**  
**المملكة العربية السعودية**  
**كتابة العدل والأحوال وحقوق المحكمين**  
 [٢٧٧]

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :-  
 إن الأرض رقم ١٥٧ من المخطط رقم ١٠٠ / ١٠٠ / ١٢٢ الواقع في حي منطقة الأمير عبدالله الفيصل بمدينة منطقة المنصورة  
 وحدودها وأطرافها مسطحة هي :-  
 شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: ٤٧٦ متراً و أربعين سنتاً  
 جنوباً: قطعة رقم ١٦٧ بطول: ٤٧٦ متراً و أربعين سنتاً  
 شرقاً: قطعة رقم ١٦٨ بطول: ٣٠٦ متراً و خمسة و ثلاثون سنتاً  
 غرباً: شارع عرض ١٢ متر بطول: ١٦٦ متراً و ثمانين سنتاً و عشرين سنتاً  
 ومساحتها: (١,٣٨٦,٢٣) ألف و ثلاثمائة و اثنين و ثمانون متراً مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتماً مربعاً فقط  
 والمثبت في ارفاقها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٧٧٢ - ١٢١ - ٢٧٠ في ١٤٢٥ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها في: شريطة مشاركة ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٠٩٢٤٤٩٠ في ٢٠ / ١٠ / ١٤٢٦ هـ وثانيتها في ٢٠ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ  
 وتضمن قدره ١٨٢٤٠٠٠٠٠ مائة و اثنين و ثمانون مليوناً و اربعمائة و ألفاً ريالاً وعليه جرى التصديق لهجره في ١٠ / ١٠ / ١٤٢٦ هـ  
 واستناداً إلى: وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

مختصة بفتح المحاكمات ٢٧٧٢٠٠  
 (هذا الصك قيد التسجيل في دفتر التسجيل بالمحكمة التي يفتح لتخليده)  
 نسخة من دفتر المحاكمات رقم ١٢١ - ٢٧٠ - ٢٧٧٢

Construction Permit

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**أساسة العاصمة المقدسة**

**رخصة بناء**  
**رخصة بناء جديد**

رقم الطلب الإلكتروني: 3402500791  
 رقم الرخصة: 88942  
 تاريخ الرخصة: 1434/12/23  
 صلاحيتها: سنة

الإسم: شركة إسكان للتنمية والاستثمار	رقم السجل التجاري: 4031068573	بمقرها: 141300415	تاريخها: 1423/03/01
رقم الترخيص: 00160	رقم الصك: 6190/254	تاريخه: 1423/03/01	تاريخه: 1423/03/01
رقم السجل العقاري: 1/7838	رقم المخطط التنظيمي: 1405/04/25	تاريخه: 1423/03/01	تاريخه: 1423/03/01

البلدية: البقيق  
 الموقع: الأمير عبد الله الفيصل / 671 / الحي:

الارتفاع	إرتداد (م)	الحدود	الحدود رقم	المساحة
حقل	46.00	الحدود رقم 160	شمال	1048.34
شرف	35.00	الحدود رقم 160	شمال	766.78
جنوب	45.00	الحدود رقم 167	جنوب	1093.86
غرب	29.00	شارع عرض 12 م	غرب	1093.86

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البنود	1	1	1382.78	مركبات سيارات
دور أرضي	1	1	1048.34	إستخدام
مداخل	1	1	766.78	إستخدام
دور معلق	1	1	1093.86	مشار
دور مكتنزة	14	14	1093.86	مشار
دور أخير	1	1	766.03	سكني
بيوت برج 2 مصاعد	1	1	44.19	بيوت برج
طرائف	1	1	1126.57	مصاعد
بيوت عميقة	8	1	8	مشار
إجمالي			10603.06	

المالك: **شركة إسكان للتنمية والاستثمار**  
 رقم الترخيص: 00160  
 رقم السجل التجاري: 4031068573  
 رقم السجل العقاري: 1/7838  
 تاريخ الرخصة: 1434/12/23  
 رقم الصك: 6190/254  
 رقم المخطط التنظيمي: 1405/04/25

تعليمات: للتأكد من صحة الرخصة الموضوعة في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع [www.HolyMsharak.com](http://www.HolyMsharak.com) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تدقيقها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

مدير إدارة الرخص: **عبدالله بن محمد بن أحمد الزهراني**  
 مدير إدارة الرخص: **عبدالله بن محمد بن أحمد الزهراني**

رقم الرخصة: 88942 - 1434/12/23



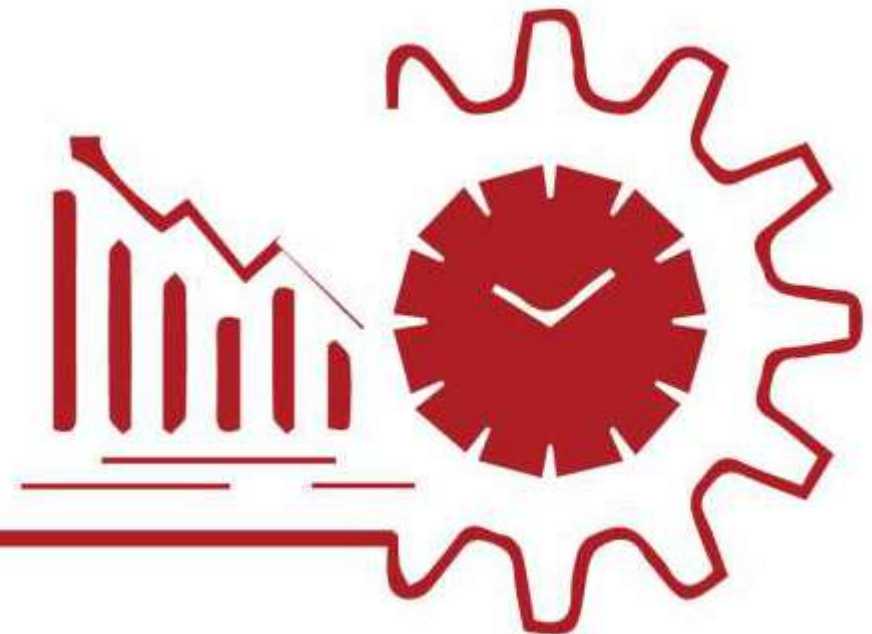
# ESKAN TOWER 6 MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

JULY 2021



# Valuation Report





**REF:** 2011354-3  
**Date:** 14/07/2021  
**M/S** MUSCAT CAPITAL

**Subject: Valuation Report for Eskan Tower 6 in Makkah City, Saudi Arabia.**

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on July 14, 2021 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 6) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

***Issued without prejudice and liabilities***

**WHITE CUBES REAL ESTATE**

**Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA**

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





**Table of Contents**  
(Please Click on the Title for Direct Access)

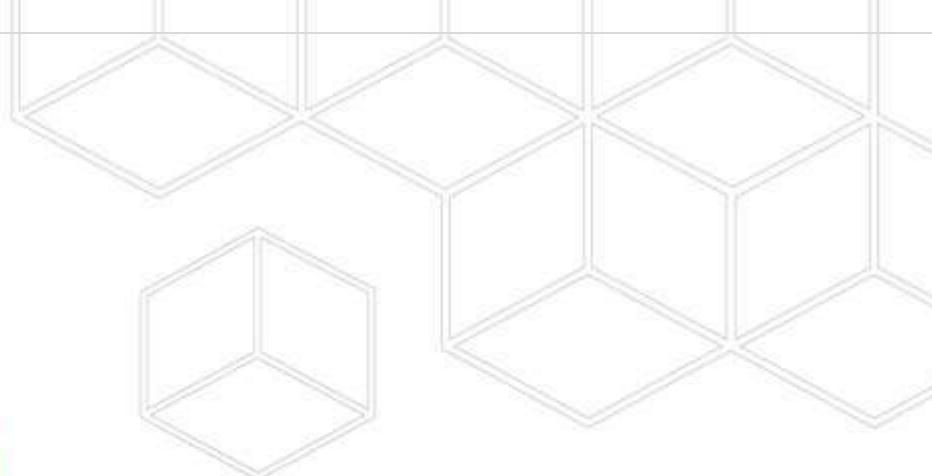
<b>1.1</b>	<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>VALUATION REFERENCE</b>	<b>8</b>
<b>1.3</b>	<b>BASIS OF VALUATION</b>	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>CLIENT APPROVAL DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.5</b>	<b>INSPECTION DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.6</b>	<b>VALUATION DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.7</b>	<b>REPORT DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.8</b>	<b>OPINION OF VALUE</b>	<b>10</b>
<b>1.9</b>	<b>PURPOSE OF VALUATION</b>	<b>10</b>
<b>1.10</b>	<b>INSPECTION ROLE</b>	<b>10</b>
<b>1.11</b>	<b>MARKET SURVEY</b>	<b>11</b>
<b>1.12</b>	<b>PROPERTY &amp; LOCATION DESCRIPTION</b>	<b>13</b>
<b>1.13</b>	<b>INFRASTRUCTURE FACILITIES</b>	<b>13</b>
<b>1.14</b>	<b>LOCATION</b>	<b>14</b>
<b>1.15</b>	<b>PROPERTY ACCESS</b>	<b>15</b>
<b>1.16</b>	<b>TITLE DEED &amp; OWNERSHIP</b>	<b>16</b>
<b>1.17</b>	<b>CONSTRUCTION &amp; BUILDINGS</b>	<b>17</b>
<b>1.18</b>	<b>PILGRIMS PERMIT</b>	<b>18</b>
<b>1.19</b>	<b>INSURANCE</b>	<b>18</b>
<b>1.20</b>	<b>PHOTO RECORD</b>	<b>19</b>
<b>1.21</b>	<b>SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS</b>	<b>21</b>
<b>1.22</b>	<b>BUDGET ALLOCATION FOR 2020</b>	<b>21</b>
<b>1.23</b>	<b>SWOT ANALYSIS</b>	<b>22</b>
<b>1.24</b>	<b>SECTOR BRIEF</b>	<b>22</b>
<b>1.25</b>	<b>RISK ANALYSIS</b>	<b>24</b>
<b>1.26</b>	<b>DOCUMENTS RECIEVED</b>	<b>26</b>
<b>1.27</b>	<b>GENERAL ASSUMPTIONS</b>	<b>26</b>
<b>1.28</b>	<b>LEGAL NOTICES</b>	<b>26</b>
<b>1.29</b>	<b>INFORMATION SOURCE</b>	<b>27</b>
<b>1.30</b>	<b>STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)</b>	<b>27</b>
<b>1.31</b>	<b>VALUATION APPROACH</b>	<b>27</b>
<b>1.32</b>	<b>INPUT VALUATION PROCESS</b>	<b>29</b>



<b>1.33</b>	<b>COMPARABLE APPROACH</b>	<b>29</b>
<b>1.34</b>	<b>COST APPROACH (DRC)</b>	<b>30</b>
<b>1.35</b>	<b>INCOME APPROACH- MARKET RATES</b>	<b>33</b>
<b>1.36</b>	<b>INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT</b>	<b>36</b>
<b>1.37</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES</b>	<b>37</b>
<b>1.38</b>	<b>VALUATION NOTES</b>	<b>38</b>
<b>1.39</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE</b>	<b>38</b>
<b>1.40</b>	<b>REPORT USE</b>	<b>38</b>
<b>1.41</b>	<b>DISCLAIMER</b>	<b>38</b>
<b>1.42</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>38</b>
<b>1.43</b>	<b>CONSULTANT STATUS</b>	<b>41</b>
<b>1.44</b>	<b>DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST</b>	<b>41</b>
<b>1.45</b>	<b>CONFIDENTIALITY</b>	<b>41</b>
<b>1.46</b>	<b>ENVIRONMENTAL MATTERS</b>	<b>41</b>

# EXECUTIVE SUMMARY

---



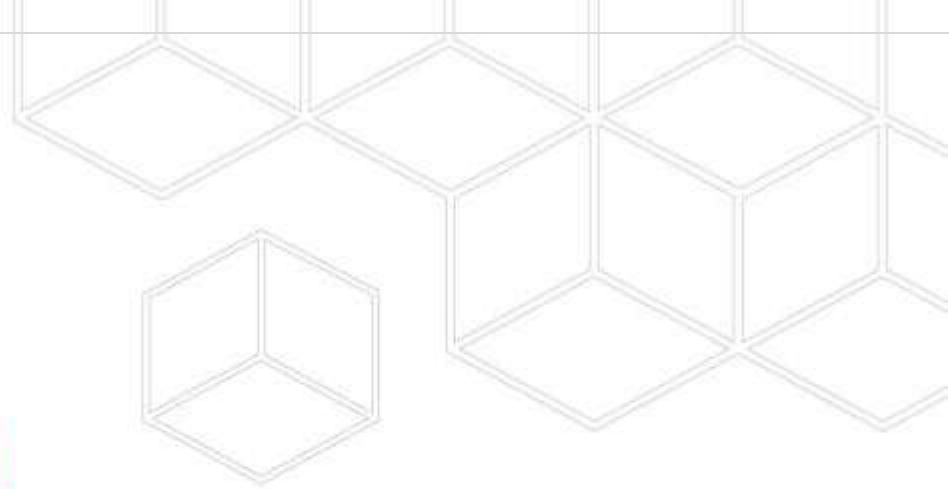


## 1.1 EXECUTIVE SUMMARY

<b>Introduction</b>	We received instructions from the client on 14/07/2021 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
<b>Client Reference No.</b>	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2011354-3
<b>Purpose of Valuation Subject Property</b>	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
<b>Property Location</b>	The property is located in Al Aziziah district, Makkah City.
<b>Title Deed Information</b>	Title Deed No: 220121009603 & 220121009602, Title Deed Date: 10/04/1439 & 10/04/1439, Issued from Makkah Notary
<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Owner</b>	Machaer REIT for Real Estate
<b>Land Use</b>	Commercial
<b>Land Area (Sqm)</b>	Based on the title deed, the land has an area size of 1,458 Sqm
<b>BUA (Sqm)</b>	The building is composed of 18 floors with a total BUA of 15,200.71 Sqm
<b>No. of Rooms</b>	The total number of rooms is 255 Rooms
<b>Pilgrim's Capacity</b>	1286 Pilgrims
<b>Vacancy Rate</b>	The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 13,500,000 SAR
<b>Valuation Approach</b>	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach
<b>Final Property Value</b>	180,000,000 SAR
<b>Valuation Date</b>	14/07/2021
<b>Inspection Date</b>	23/06/2021

# TERMS OF REFERENCE & VALUATION

---





## 1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

## 1.3 BASIS OF VALUATION

### Market Value

Market Value is defined as: -

**The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.**

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

"*The estimated amount*" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

### AN ASSET SHOULD EXCHANGE

"***an asset should exchange***" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

### ON THE VALUATION DATE

"***on the valuation date***" requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

### BETWEEN WILLING BUYER

"***between a willing buyer***" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";





AND  
WILLING  
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S  
LENGTH  
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER  
PROPER  
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY  
AND  
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND  
WITHOUT  
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



**1.4 CLIENT APPROVAL DATE**

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

**July 14, 2021.**

**1.5 INSPECTION DATE**

The inspection date reflects the exact date of the property’s inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

**June 23, 2021.**

**1.6 VALUATION DATE**

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

**July 14, 2021.**

**1.7 REPORT DATE**

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

**July 14, 2021.**

**1.8 OPINION OF VALUE**

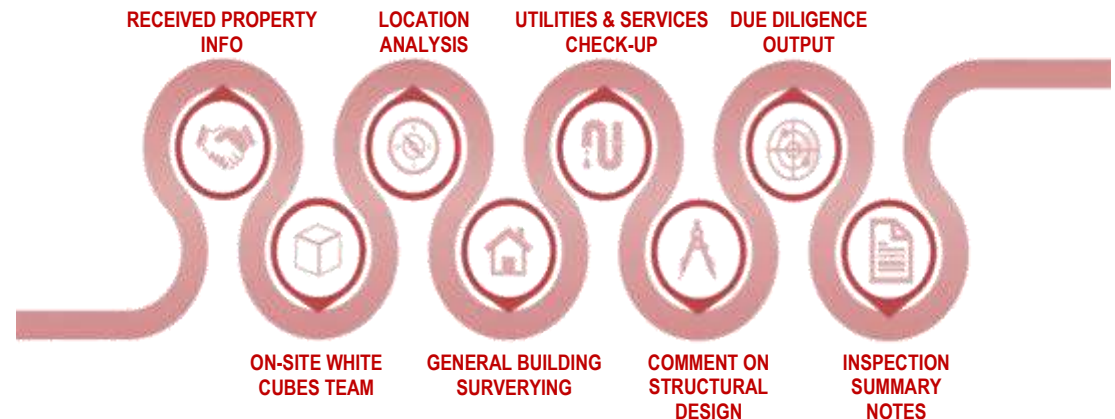
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

**1.9 PURPOSE OF VALUATION**

The client requested to know the current market value of the subject property for Real Estate Investment trust (REIT) Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The Income Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

**1.10 INSPECTION ROLE**

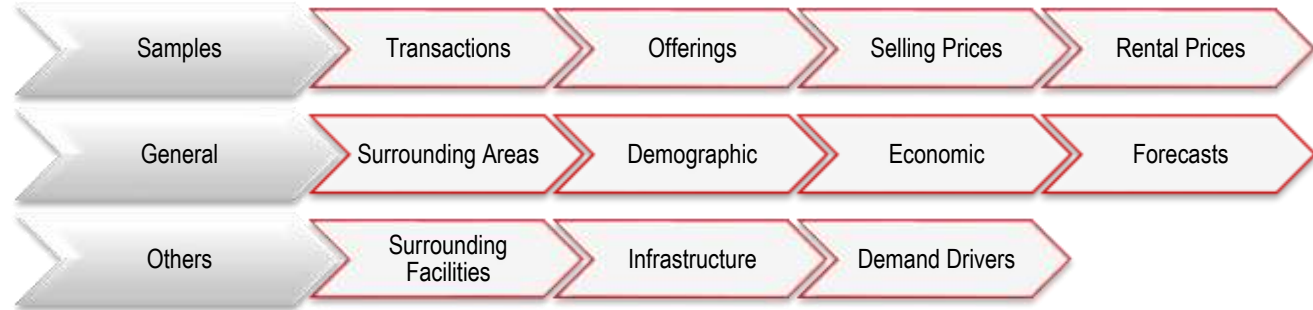
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.





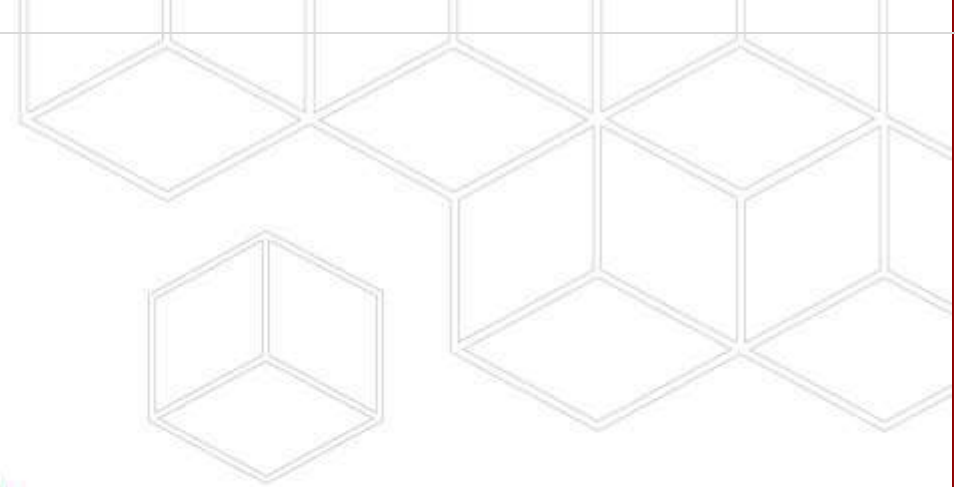
### 1.11 MARKET SURVEY

During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



# PROPERTY DETAILS

---





### 1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

#### Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 18 floors and located in Al Aziziah district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,458 Sqm and a total BUA of 15,200.71 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from 2 sides with a direct view on Masjid Al Haram Road from the southern side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

#### Location Description

The property subject of valuation is a hospitality tower located in Al Aziziah district, Makkah City.  
 The property is bordered from the north by a private property  
 The property is bordered from the south by Masjid Al Haram Road  
 The Property is bordered from the east by Al Tamour Street  
 The property is bordered to the west by a private property

#### Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is high since it is located on Masjid Al Haram Road.

#### Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential and mix-use buildings.

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Hospitality Tower
No. of Streets	2	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	Masjid Al Haram Road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Al Tamour Street	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

### 1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

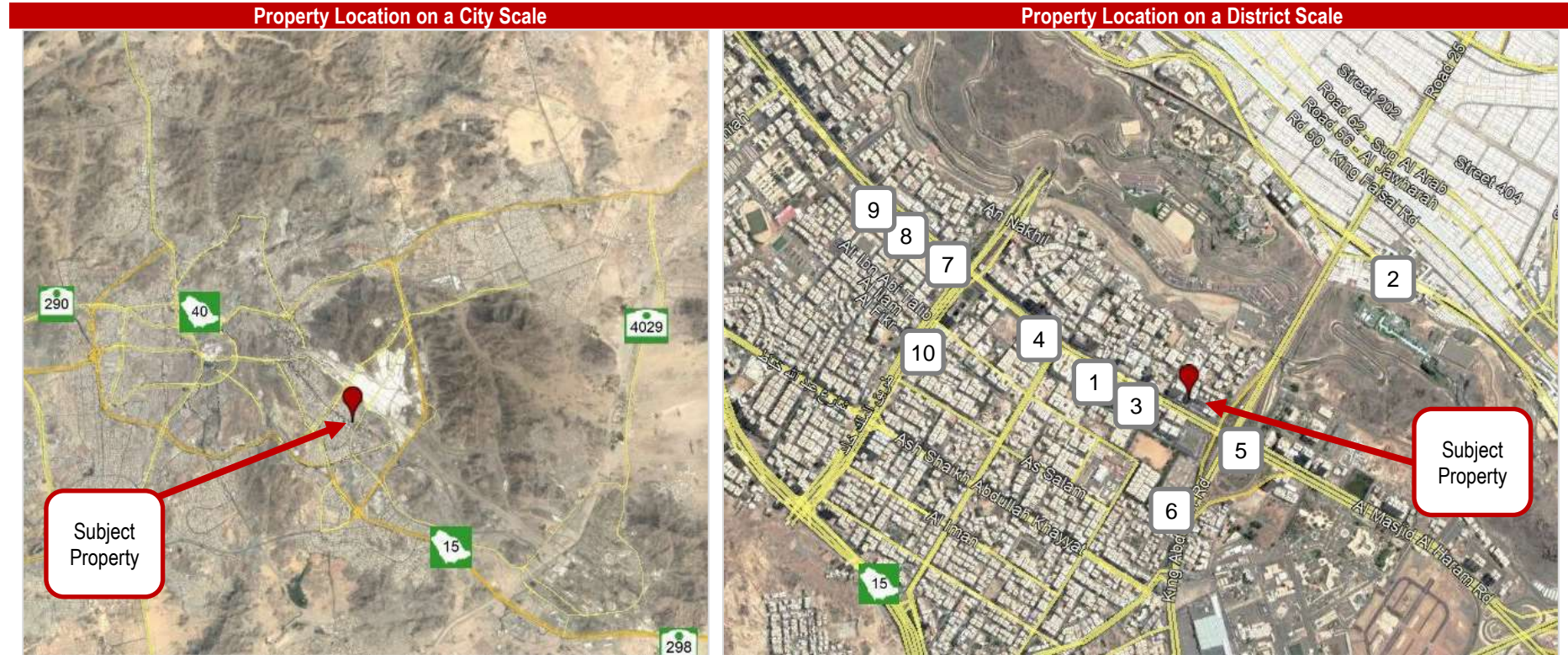
	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.



## 1.14 LOCATION

The subject property is located in Al Aziziah district, Makkah city and surrounded by several landmarks as follows:



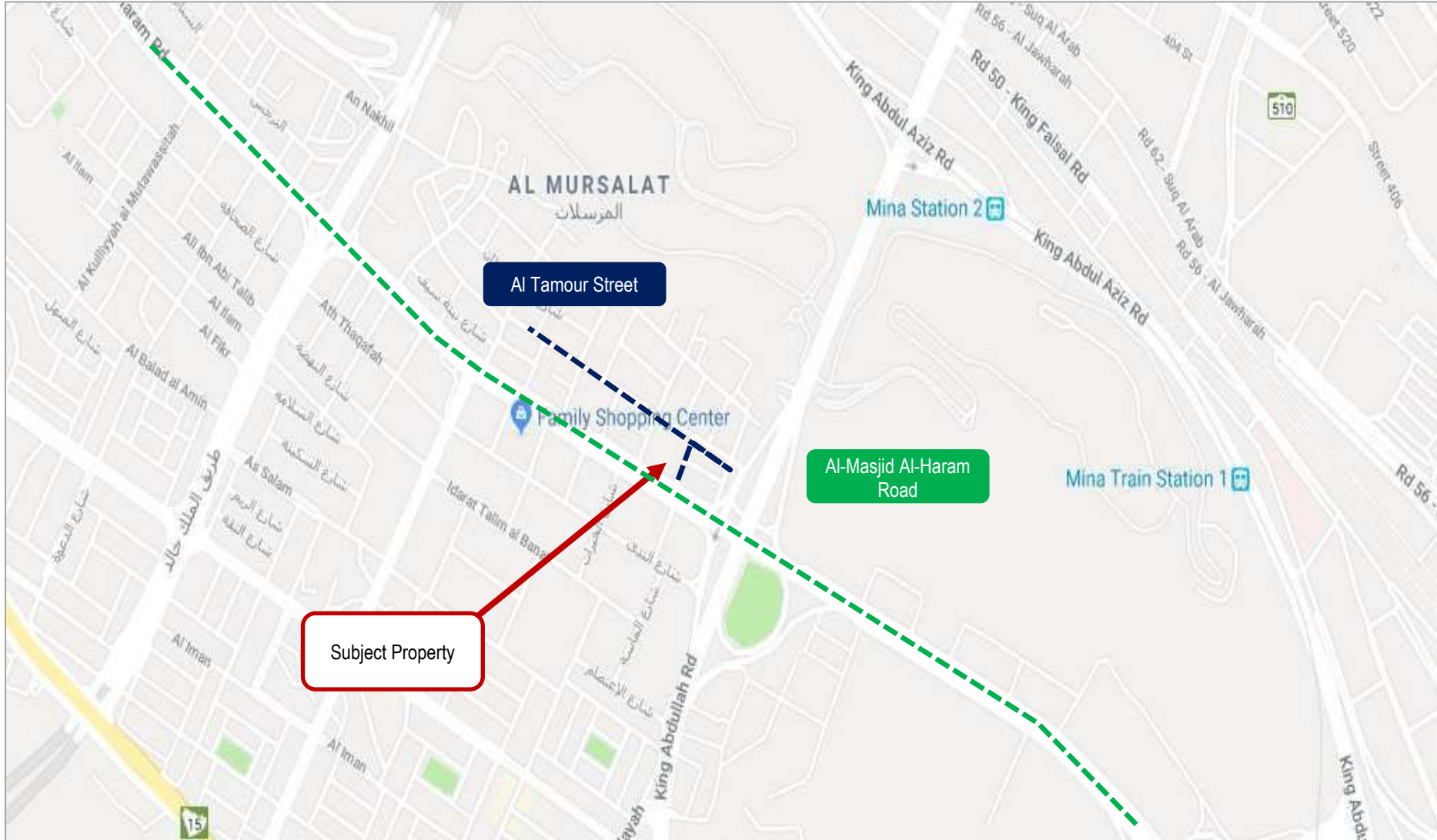
### Surrounding Landmarks

- |   |   |
|---|---|
| 1- Family Shopping Center (0.5 Kilometre) | 6- Azaziah Industry (0.4 Kilometre)         |
| 2- Mina Station (1 kilometre)             | 7- Centrepont (1.1 Kilometres)              |
| 3- Barawith Plaza (0.2kilometre)          | 8- Azaziah Market (1.3 Kilometres)          |
| 4- Alqaraat Mall (0.7 Kilometre)          | 9- Salam Commercial Market (1.5 Kilometres) |
| 5- Amid Almouhilat (0.3 Kilometre)        | 10- Retaj (1.1 Kilometres)                  |



### 1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:





### 1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by two title deeds The details of the subject property:

<b>City</b>	Makkah	<b>Land Area</b>	738
<b>District</b>	Azaziah	<b>Plot No.</b>	11/3
<b>T.D Type</b>	Electronic	<b>Block No.</b>	N/A
<b>T.D Number</b>	220121009603	<b>Layout No.</b>	1 /21 /2/ج
<b>T.D Date</b>	10/04/1439 H. D	<b>Owner</b>	Machaer REIT For Real Estate
<b>T.D Value</b>	100,000,000	<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Date of Last Transaction Issued From</b>	N/A Makkah Notary	<b>Limitation of Document</b>	N/A
<b>North Side</b>	Plot# 3/12	<b>East Side</b>	Street 12 meters width
<b>South Side</b>	Road 60 meters width	<b>West Side</b>	Plot# 3/10
<b>Notes</b>	The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.		

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by one title deed. The details of the subject property:

<b>City</b>	Makkah	<b>Land Area</b>	720
<b>District</b>	Azaziah	<b>Plot No.</b>	12/3
<b>T.D Type</b>	Electronic	<b>Block No.</b>	N/A
<b>T.D Number</b>	220121009602	<b>Layout No.</b>	1 /21 /2/ج
<b>T.D Date</b>	10/04/1439 H. D	<b>Owner</b>	Machaer REIT For Real Estate
<b>T.D Value</b>	100,000,000	<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Date of Last Transaction Issued From</b>	N/A Makkah Notary	<b>Limitation of Document</b>	N/A
<b>North Side</b>	Pathway	<b>East Side</b>	Plot# 3/10
<b>South Side</b>	Plot# 3/11	<b>West Side</b>	Street 12 meters width
<b>Notes</b>	The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.		





## 1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will value them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	✓	Construction Permit	✓	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	-----	Under Construction	-----
Verbal Information	-----	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		

The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 18 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property	
Construction Permit Type	Renewal
Property Type	Residential commercial
Construction Permit No.	70879
Construction Permit Date	24/08/1433 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,248.49	Parking Spots
Ground Floor	6	689.4	Reception + Commercial
Mezzanine	6	396.27	Reception + Commercial
Restaurant Floor	1	647.96	Restaurant
Mosque Floor	1	832.07	Mosque
Service Floor	1	825.5	Services
12 Typical Floors	21	9,307.56	Residential
Annex	6	213.66	Residential
Stairs & Elevators	1	177.22	Stairs & Elevators
Tanks	1	862.58	Tanks
<b>Total BAU (sqm)</b>		<b>15,200.71</b>	



## 1.18 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrim's license that has the following details:

<b>License Number</b>	14055/ز
<b>License Date</b>	11/04/1435
<b>District</b>	Azaziah
<b>Issued By</b>	Holly City of Makkah Municipality
<b>Title Deed No</b>	16/491/3
<b>Construction Permit No</b>	70879
<b>Electricity Meter No.</b>	From 1885704 to 1885704
<b>Wasel No.</b>	2928242477406
<b>Validity</b>	3 years
<b>Total No of Floors</b>	16 + Ground Floor
<b>Used no Of Floors</b>	12
<b>Building Components</b>	B + G + Me + R + Mo + S + 11 Typical Floors + Annex
<b>No of Central Kitchens</b>	0
<b>No of Kitchens</b>	0
<b>No of Rooms</b>	255
<b>Allowed No of Pilgrims</b>	1286
<b>Fire alarm system</b>	Available
<b>Fire Fighting Systems</b>	Available
<b>Electricity Generator</b>	Available
<b>No of Elevators</b>	8

The client has provided us with copy of the pilgrims' certificate which was assumed to correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. As in the valuation process, we will use the number of pilgrims and number of keys mentioned in this certificate.

## 1.19 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.

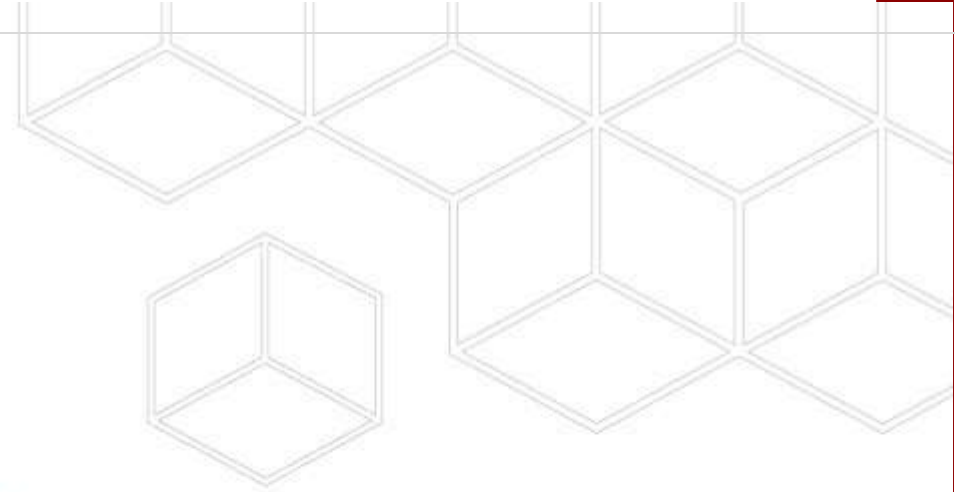


## 1.20 PHOTO RECORD



# MARKET INDICATORS

---





## 1.21 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1 (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,068 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.86% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

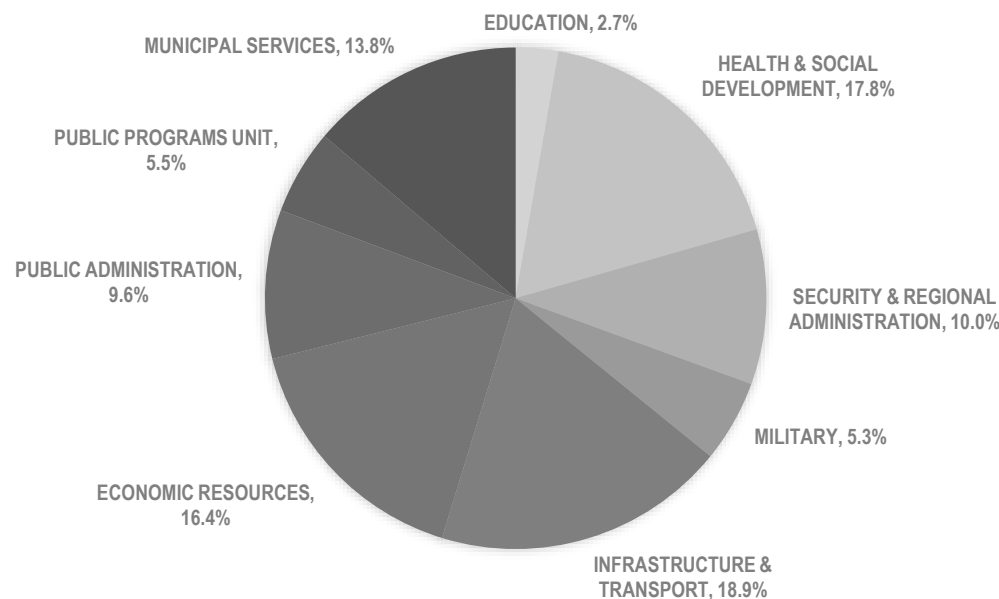
## 1.22 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

Public Administration	28 SAR bn
Military	182 SAR bn
Security & Regional Adm.	102 SAR bn

Municipal Services	54 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	167 SAR bn

Economic Resources	98 SAR bn
Infrastructure & Transport	56 SAR bn
General Items	141 SAR bn

Source: Ministry of Economy





### 1.23 SWOT ANALYSIS

<b>Strength</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Newly Constructed Project</li> <li>- Direct view on Al Masjid Al Haram Road</li> </ul>	<b>Weakness</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- It is open on 2 sides only</li> <li>- Located with a distance from the holy mosque (6.5 Km)</li> </ul>
<b>Opportunities</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- High demand of hospitality project due to the nature of the city</li> </ul>	<b>Threats</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existing and upcoming hospitality projects</li> <li>- High Competition in the area</li> </ul>

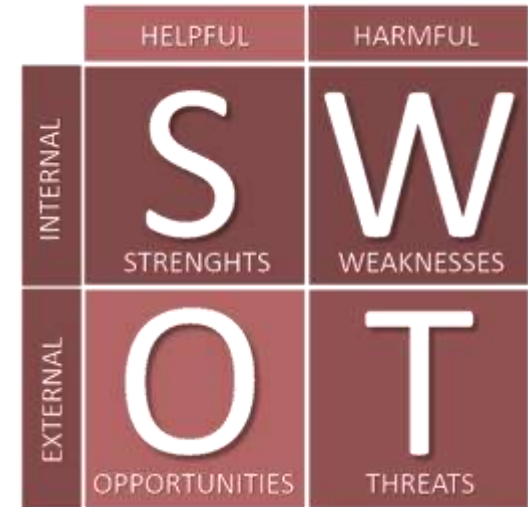
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

### 1.24 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2020 to 2021



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2020 to 2021



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector rental Income

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector Demand

From 2020 to 2021

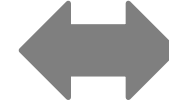


Future Expectations



Investors' Appetite

From 2020 to 2021

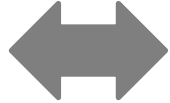


Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2020 to 2021

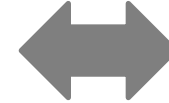


Future Expectations



Sectors Positive Changes

From 2020 to 2021



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis



### 1.25 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>16 Risk Points - Medium Risk</b>				

**Sector Analysis**

Risk Category- 16 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>9 Risk Points – Minimal Risk</b>				

**Land Analysis**

Risk Category- 9 Risk Points – Minimal Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>6 Risk Points - Minimal Risk</b>				

**Property Analysis**

Risk Category- 6 Risk Points - Minimal Risk



# PROPERTY VALUATION

---





### 1.26 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Pilgrims Permit
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Operational Cost - OPEX

### 1.27 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

### 1.28 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



### 1.29 INFORMATION SOURCE

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valued
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

### 1.30 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

### 1.31 VALUATION APPROACH

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	✓	-----	-----

#### COMPARABLE METHOD

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.



## DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

## CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

The income approach values property by the amount of income that it can potentially generate. Hence, this method is used for apartments, office buildings, malls, and other property that generates a regular income.

The appraiser calculates the income according to the following steps:

- Estimate the potential annual gross income by doing market studies to determine what the property could earn, which may not be the same as what it is currently earning.
- The effective gross income is calculated by subtracting the vacancy rate and rent loss as estimated by the appraiser using market studies.
- The net operating income (NOI) is then calculated by subtracting the annual operating expenses from the effective gross income. Annual operating expenses include real estate taxes, insurance, utilities, maintenance, repairs, advertising and management expenses. Management expenses are included even if the owner is going to manage it, since the owner incurs an opportunity cost by managing it herself. The cost of capital items is not included, since it is not an operating expense. Hence, it does not include mortgage and interest, since this is a debt payment on a capital item.

Estimate the capitalization rate (aka cap rate), which is the rate of return, or yield, that other investors of property are getting in the local market.



### 1.32 INPUT VALUATION PROCESS

After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

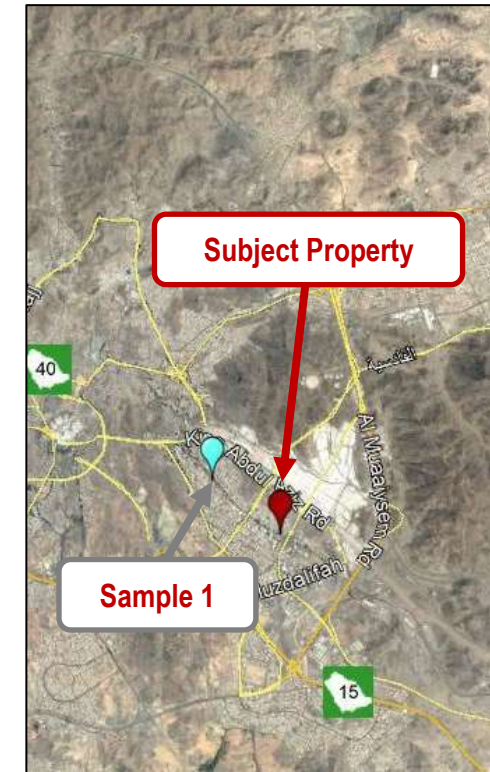
### 1.33 COMPARABLE APPROACH

This method aims to collect data and information on actual sales and / or current offers of similar properties within the surrounding market, and then make the necessary adjustments to these comparisons in terms of area, location, shape, quality, content and others. Below is a summary of the valuation process using the comparable method and the amendments made to the available comparisons

Characteristics of Samples		
Feature	Subject Property	Sample 1
Quoting	-----	Offering
District	Al Aziziah	Al Aziziah
Sale Price	-----	SAR 66,500,000
Data Source	Title Deed	Market Survey
Area Size	1,458.00	1,200.00
SAR / Sqm	-----	SAR 55,417
Sides Open	2	2

Adjustment Analysis				
	Subject Property	Sample 1	Adjustment	Adjusted Value
Area size	1,458.00	1,200.00	0.00%	
Location Desirability	Average	Average	0.00%	
Accessibility	Average	Average	0.00%	
Main Street Width (m)	60	60	0.00%	
Sides Open	2	2	0.00%	
Land Shape	Regular	Regular	0.00%	
Close to main street	Yes	Yes	0.00%	
Negotiable	-----	Yes	-10.00%	
Other Factor	-----	-----	0.00%	
<b>Total Adjustments Ratio</b>			<b>-10.00%</b>	
<b>Total Adjustment Amount</b>			<b>-SAR 5,541.7</b>	
<b>Net After Adjustment</b>			<b>SAR 49,875.0</b>	
<b>SAR / Sqm</b>				<b>SAR 49,875</b>
<b>Rounded Value</b>				<b>SAR 49,850</b>





SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458
SAR / Sqm	SAR 44,865.0	SAR 47,357.5	SAR 49,850.0	SAR 52,342.5	SAR 54,835.0
Property Value	SAR 65,413,170	SAR 69,047,235	SAR 72,681,300	SAR 76,315,365	SAR 79,949,430
	<b>PROPERTY VALUE</b>				

Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 45,000 - 55,000 SAR / Sqm with an average of 50,000 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

### 1.34 COST APPROACH (DRC)

As a first step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	500	700	SAR 600
Finishing Materials	900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs & Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	380	420	400
Owner Profit	18%	22%	20%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
220121009602 & 220121009603	1,458.00	SAR 49,850	SAR 72,681,300



Building		
	Unit	Total BUA
Basement	Sqm	1,248.49
Ground Floor	Sqm	689.4
Mezzanine	Sqm	396.27
Restaurant Floor	Sqm	647.96
Mosque Floor	Sqm	832.07
Service Floor	Sqm	825.5
12 Typical Floors	Sqm	9,307.56
Annex	Sqm	213.66
Stairs & Elevators	Sqm	177.22
Tanks	Sqm	862.58
<b>Total (SQM)</b>	<b>15,200.71</b>	

HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	13,952.22	SAR 1,000	SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220
Electro Mechanic	13,952.22	SAR 600	SAR 8,371,332	100%	SAR 8,371,332
Finishing	13,952.22	SAR 1,000	SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220
Fit outs & Appliances	13,952.22	SAR 300	SAR 4,185,666	100%	SAR 4,185,666
Furniture	13,952.22	SAR 800	SAR 11,161,776	100%	SAR 11,161,776
<b>Total</b>			<b>SAR 51,623,214</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 51,623,214</b>
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,248.49	SAR 1,500	SAR 1,872,735	100%	SAR 1,872,735
Electro Mechanic	1,248.49	SAR 500	SAR 624,245	100%	SAR 624,245
Finishing	1,248.49	SAR 400	SAR 499,396	100%	SAR 499,396
<b>Total</b>			<b>SAR 2,996,376</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 2,996,376</b>
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,458.00	SAR 80	SAR 116,640	100%	SAR 116,640
External Landscape	768.60	SAR 200	SAR 153,720	100%	SAR 153,720
Fences	0.00	SAR 250	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvements	768.60	SAR 300	SAR 230,580	100%	SAR 230,580
<b>Total</b>			<b>SAR 500,940</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 500,940</b>
	Actual Completion %			Total BUA	15,200.71
G+M + Upper Floor	100.00%			Total Hard Cost	SAR 55,120,530
Under Ground	100.00%			Average SAR / Sqm	SAR 3,626
General Site Dev.	100.00%			Overall Completion	100.00%



After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 4,116 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE			
Hard Cost	SAR 55,120,530	Economic Age	40
Soft Cost	SAR 7,441,272	Annual Dep Rate	2.50%
<b>Total Dev Cost</b>	<b>SAR 62,561,802</b>		
Net Dep Rate	15.00%	Actual Age	6
Dev Cost After Depreciation	<b>SAR 53,177,531</b>	Total Dep Rate	15.00%
		Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	<b>15.00%</b>
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 20%	20.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 10,635,506		
<b>Development Value</b>	<b>SAR 63,813,038</b>		

The total value of the building is 63,808,563 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 63,813,038	SAR 72,681,300	SAR 136,494,338	SAR 136,500,000





## 1.35 INCOME APPROACH- MARKET RATES

### Market Rental Analysis

#### PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,900 to SAR 2,100, which we have applied the rate of SAR 2,000 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (20 DAYS)

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). Since the subject property is a 4 stars project, the average ADR falls in the range of SAR 300 to SAR 350 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 75% occupancy rate for the same mentioned season.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – RAMADAN SEASON (10 DAYS)

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 500 to SAR 550 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 85%.

#### AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 50%. Same rate will be applied on the subject property with an ADR of SAR 230 / Night.

### Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 10% to 20% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%



## Property Operation and Maintenance Expenses

The owner did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 15% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

## Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

## The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
<b>Average</b>				<b>7.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>				
<b>Item</b>	<b>Status</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 6 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
<b>Total</b>		<b>-0.25%</b>		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>		-0.25%		
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>		7.50%		
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>		<b>7.25%</b>		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
Quantity			Revenues			
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,286	SAR 2,000	Seasonal	10	SAR 2,572,000
Ramadan (20 Days)	Keys	255	SAR 335	Daily	20	SAR 1,708,500
Ramadan (10 Days)	Keys	255	SAR 520	Daily	10	SAR 1,326,000
Other Seasons	Keys	255	SAR 230	Daily	325	SAR 19,061,250
<b>Total Revenues</b>						<b>SAR 24,667,750</b>
EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	25.00%	35.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	15.00%	25.00%
Other Seasons	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	50.00%	60.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
NET OPERATING INCOME						
Season Type	Total Revenues	Total Deduction			NOI	
Hajj Season	SAR 2,572,000	15.00%			SAR 2,186,200	
Ramadan (20 Days)	SAR 1,708,500	35.00%			SAR 1,110,525	
Ramadan (10 Days)	SAR 1,326,000	25.00%			SAR 994,500	
Other Seasons	SAR 19,061,250	60.00%			SAR 7,624,500	
Showrooms	SAR 0	2.50%			SAR 0	
<b>Total</b>					<b>SAR 11,915,725</b>	
<b>Revenues</b>					SAR 24,667,750	
<b>Deductions</b>					-SAR 12,752,025	
<b>Net Operating Income</b>					<b>SAR 11,915,725.00</b>	
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value		
SAR 11,915,725.00	7.25%	164,354,827.59 SAR		<b>164,400,000.00 SAR</b>		



## 1.36 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

### Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 13,500,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

### Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

### The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
<b>Average</b>				<b>7.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>				
<b>Item</b>	<b>Status</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>	
Ease of access to the property	-----	0.00%	Several major methods	
General condition of the property	-----	0.00%	The actual age of the property is 6 years	
The general location of the property	-----	0.00%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	0.00%	Good management and operational team level	
Stronghold tenant	-----	0.00%	Level and availability of services is average	
<b>Total</b>		<b>0.00%</b>		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>		0.00%		
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>		7.50%		
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>		<b>7.50%</b>		

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7.5%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES					
Unit Type	Quantity	Revenues			
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues
Hospitality Project		The subject property is Fully leased to 1 tenant			SAR 13,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
<b>Total Revenues</b>					<b>SAR 13,500,000</b>
EXPENSES					
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses
Hospitality Project	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
NET OPERATING INCOME					
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI		
Hospitality Project	SAR 13,500,000	0.00%	SAR 13,500,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
<b>Total</b>					<b>SAR 13,500,000</b>
<b>Total Property Revenues</b>					SAR 13,500,000
<b>Total Property Expenses</b>					SAR 0
<b>Net Operating Income</b>					<b>SAR 13,500,000.00</b>
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value	
SAR 13,500,000.00	7.50%	180,000,000.00 SAR		<b>180,000,000.00 SAR</b>	

### 1.37 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
<b>Income- Market</b>	Property	SAR 164,400,000	One Hundred Sixty-Four Million and Four Hundred Thousand Saudi Riyals
<b>Income- Actual</b>	Property	SAR 180,000,000	One Hundred Eighty Million Saudi Riyals
<b>DRC Approach</b>	Land + Building	SAR 136,500,000	One Hundred Thirty-Six Million and Five Hundred Thousand Saudi Riyals



### 1.38 VALUATION NOTES

The achieved value from the income approach is based the leasing contract. In case there were modifications in the contract value and terms between the owner and the tenant, this may cause a direct impact on the final value of the subject property based on the Income approach.

### 1.39 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the Income Approach based on the leasing contract is:

**Property Value: 180,000,000 SAR**  
**One Hundred Eighty Million Saudi Riyals**

### 1.40 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

### 1.41 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.

### 1.42 CONCLUSION

We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.



---

**Essam Hussaini**  
**Site Inspection Check**

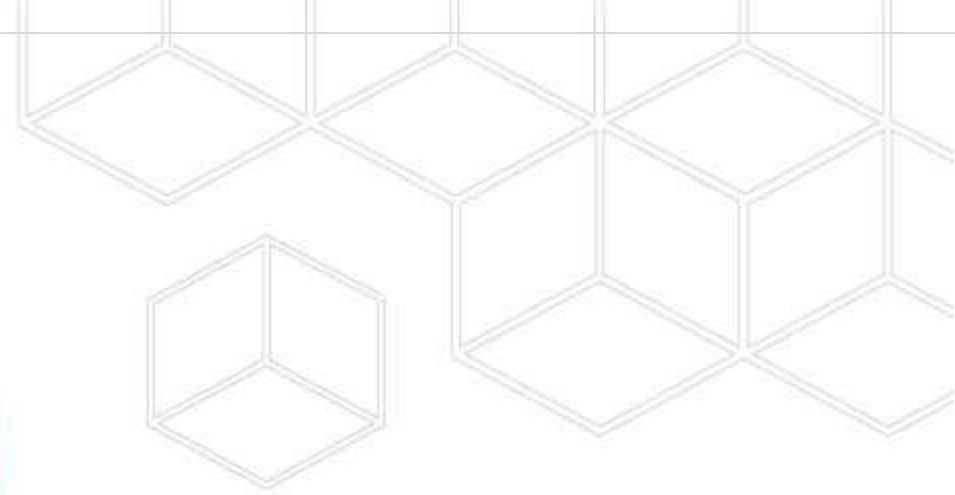


**Member of (Taqeem)**  
**License No. 121000474**



# GENERAL NOTES

---







**1.43 CONSULTANT STATUS**

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

**1.44 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST**

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

*The subject property was previously valued by White Cubes  
 White Cubes was previously involved in selling activities related to the property  
 White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	June 2021	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

**1.45 CONFIDENTIALITY**

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



**1.46 ENVIRONMENTAL MATTERS**

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

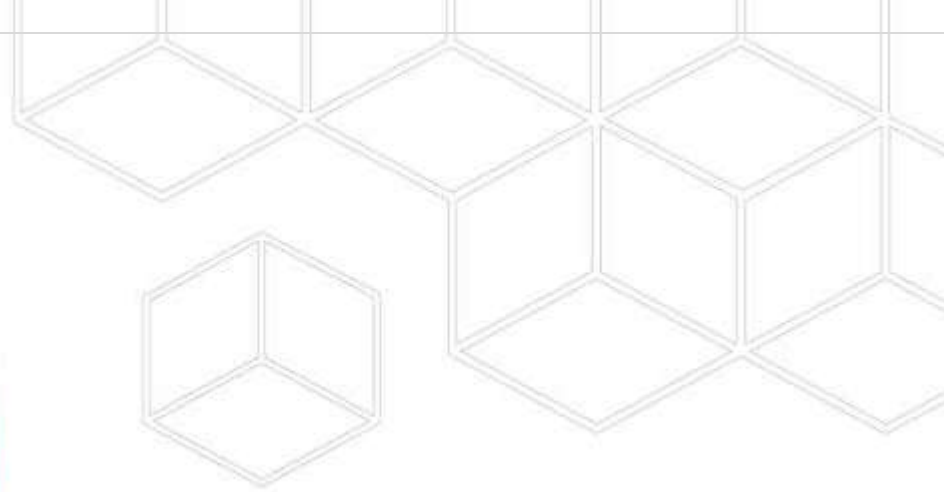
In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

# DOCUMENTS COPIES

---







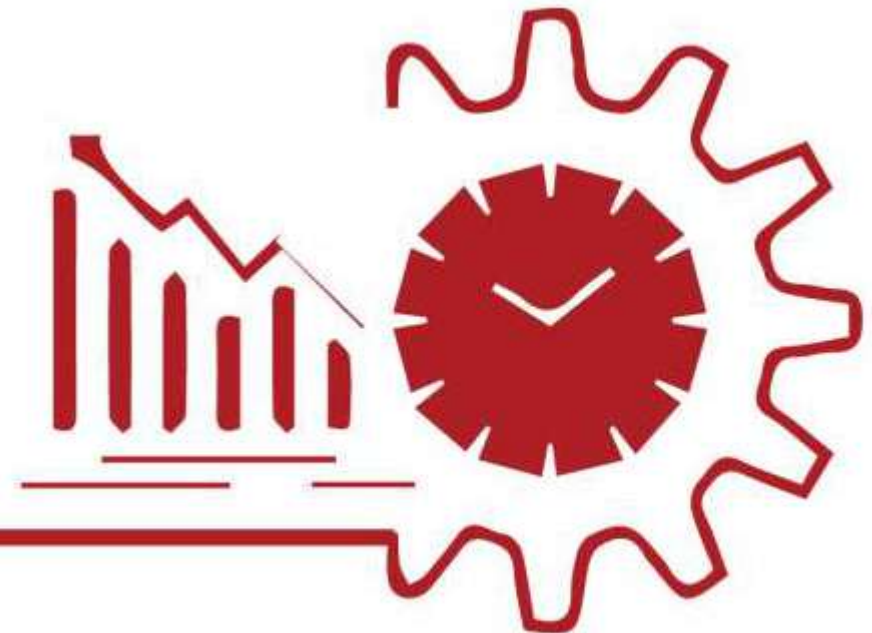
# MUSCAT CAPITAL OFFICE BUILDING

RIYADH CITY

JULY 2021



# Valuation Report





**REF:** 2011354-4  
**Date:** 14/07/2021  
**M/S** Muscat Capital

**Subject: Valuation Report for an office building in Riyadh City, Saudi Arabia.**

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on July 14, 2021 for valuation service of the office building located in Riyadh city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

***Issued without prejudice and liabilities***

**WHITE CUBES REAL ESTATE**

**Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA**

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)





## Table of Contents

(Please Click on the Title for Direct Access)

<b>1.1</b>	<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>VALUATION REFERENCE</b>	<b>8</b>
<b>1.3</b>	<b>BASIS OF VALUATION</b>	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>CLIENT APPROVAL DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.5</b>	<b>INSPECTION DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.6</b>	<b>VALUATION DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.7</b>	<b>REPORT DATE</b>	<b>10</b>
<b>1.8</b>	<b>OPINION OF VALUE</b>	<b>10</b>
<b>1.9</b>	<b>PURPOSE OF VALUATION</b>	<b>10</b>
<b>1.10</b>	<b>INSPECTION ROLE</b>	<b>10</b>
<b>1.11</b>	<b>MARKET SURVEY</b>	<b>11</b>
<b>1.12</b>	<b>PROPERTY &amp; LOCATION DESCRIPTION</b>	<b>13</b>
<b>1.13</b>	<b>INFRASTRUCTURE FACILITIES</b>	<b>13</b>
<b>1.14</b>	<b>LOCATION</b>	<b>14</b>
<b>1.15</b>	<b>PROPERTY ACCESS</b>	<b>15</b>
<b>1.16</b>	<b>TITLE DEED &amp; OWNERSHIP</b>	<b>16</b>
<b>1.17</b>	<b>CONSTRUCTION &amp; BUILDINGS</b>	<b>17</b>
<b>1.18</b>	<b>INSURANCE</b>	<b>17</b>
<b>1.19</b>	<b>PHOTO RECORD</b>	<b>18</b>
<b>1.20</b>	<b>SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS</b>	<b>21</b>
<b>1.21</b>	<b>BUDGET ALLOCATION FOR 2020</b>	<b>21</b>
<b>1.22</b>	<b>SWOT ANALYSIS</b>	<b>22</b>
<b>1.23</b>	<b>SECTOR BRIEF</b>	<b>22</b>
<b>1.24</b>	<b>RISK ANALYSIS</b>	<b>24</b>
<b>1.25</b>	<b>DOCUMENTS RECIEVED</b>	<b>26</b>
<b>1.26</b>	<b>GENERAL ASSUMPTIONS</b>	<b>26</b>
<b>1.27</b>	<b>LEGAL NOTICES</b>	<b>26</b>
<b>1.28</b>	<b>INFORMATION SOURCE</b>	<b>27</b>
<b>1.29</b>	<b>STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)</b>	<b>27</b>
<b>1.30</b>	<b>VALUATION APPROACH</b>	<b>27</b>
<b>1.31</b>	<b>INPUT VALUATION PROCESS</b>	<b>29</b>
<b>1.32</b>	<b>COMPARABLE APPROACH</b>	<b>29</b>

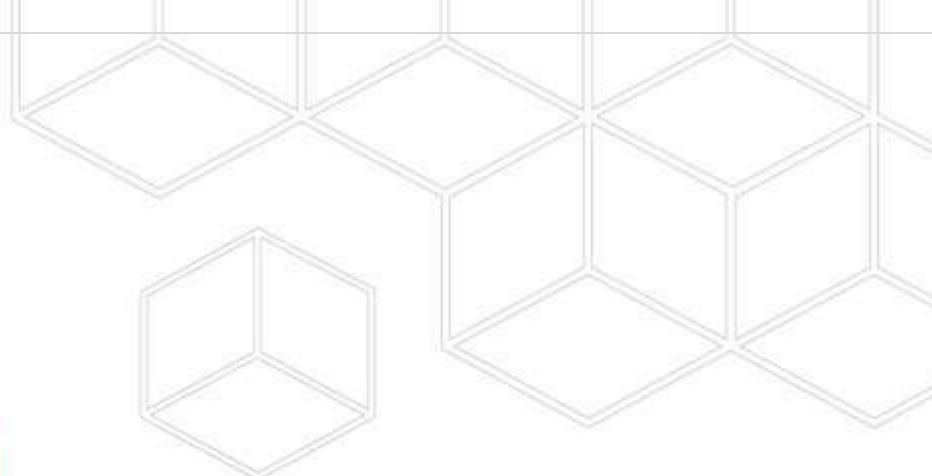


<b>1.33</b>	<b>COST APPROACH (DRC)</b>	<b>30</b>
<b>1.34</b>	<b>DCF APPROACH- LEASING CONTRACTS</b>	<b>32</b>
<b>1.35</b>	<b>INCOME APPROACH- MARKET RATES</b>	<b>34</b>
<b>1.36</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES</b>	<b>37</b>
<b>1.37</b>	<b>SUBJECT PROPERTY VALUE</b>	<b>37</b>
<b>1.38</b>	<b>REPORT USE</b>	<b>37</b>
<b>1.39</b>	<b>DISCLAIMER</b>	<b>37</b>
<b>1.40</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>38</b>
<b>1.41</b>	<b>CONSULTANT STATUS</b>	<b>40</b>
<b>1.42</b>	<b>DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST</b>	<b>40</b>
<b>1.43</b>	<b>CONFIDENTIALITY</b>	<b>40</b>
<b>1.44</b>	<b>ENVIRONMENTAL MATTERS</b>	<b>40</b>



# EXECUTIVE SUMMARY

---



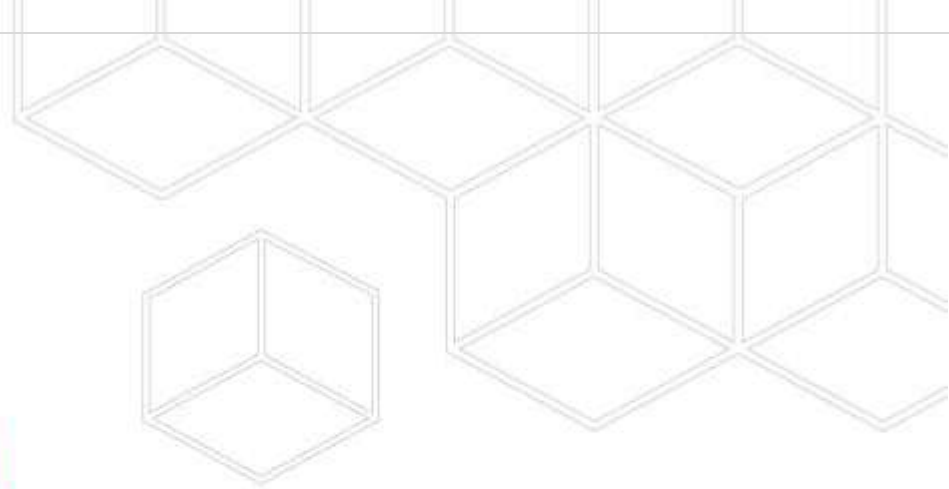


## 1.1 EXECUTIVE SUMMARY

<b>Introduction</b>	We received instructions from the client on 14/07/2021 to implement valuation service for an office building in Riyadh city.
<b>Client</b>	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law.
<b>Reference No.</b>	2011354
<b>Purpose of Valuation</b>	Auditing Purposes
<b>Subject Property</b>	Office building
<b>Property Location</b>	The property is located in Al Rabih district, Riyadh City.
<b>Title Deed Information</b>	Title Deed No: 393140003190 & 393140003189, Title Deed Date: 02/09/1442, Issued from Riyadh Notary
<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Owner</b>	شركة مشاعر ريت العقارية (mortgaged)
<b>Land Use</b>	Commercial use
<b>Land Area (Sqm)</b>	Based on the title deeds, the land has an area size of 6,155.8 Sqm
<b>BUA (Sqm)</b>	The building has total BUA of 23,220 Sqm
<b>GLA (Sqm)</b>	The total gross leasable area is 10,700 Sqm composed of offices.
<b>Valuation Approach</b>	Comparable Approach, Cost Approach & DCF Approach
<b>Final Property Value</b>	137,000,000 SAR
<b>Valuation Date</b>	14/07/2021
<b>Inspection Date</b>	27/06/2021

# TERMS OF REFERENCE & VALUATION

---





## 1.2 VALUATION REFERENCE

This report was prepared based on the instructions issued to us by Muscat Capital (the customer) to estimate the market value of the property / real estate that is the subject of this report for the mentioned purpose only. This report may not be used for other purposes. The valuation was prepared in accordance to the regulations and standards issued by the Saudi Authority of Accredited Valuers and the International valuation Standards of the Council of International Assessment Standards (IVSC).

## 1.3 BASIS OF VALUATION

### Market Value

Market Value is defined as: -

**The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.**

The definition of Market Value is applied in accordance with the following conceptual framework:

"*The estimated amount*" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value:

### AN ASSET SHOULD EXCHANGE

"***an asset should exchange***" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date;

### ON THE VALUATION DATE

"***on the valuation date***" requires that the value is time specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date;

### BETWEEN WILLING BUYER

"***between a willing buyer***" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";



AND  
WILLING  
SELLER

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

IN AN ARM'S  
LENGTH  
TRANSACTION

“**in an arm's-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

AFTER  
PROPER  
MARKETING

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date;

KNOWLEDGEABLY  
AND  
PRUDENTLY

‘**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

AND  
WITHOUT  
COMPULSION

‘**and without compulsion**’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.



**1.4 CLIENT APPROVAL DATE**

The client approval date reflects the green light given to us by the client to start the inspection procedures of the property / properties subject to the valuation process.

**July 14, 2021.**

**1.5 INSPECTION DATE**

The inspection date reflects the exact date of the property’s inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property / properties will be based on the findings at the inspection date.

**June 27, 2021.**

**1.6 VALUATION DATE**

The Valuation date is the date on which the opinion of value/s applies. The date of valuation is the date were the value/s of the subject property / properties is reflected. The valuation date is at

**July 14, 2021.**

**1.7 REPORT DATE**

The valuation reports usually dated exactly as the valuation date. Yet, and in some cases, the report date can be after the valuation date depending on the nature, size and location of the subject property.

**July 14, 2021.**

**1.8 OPINION OF VALUE**

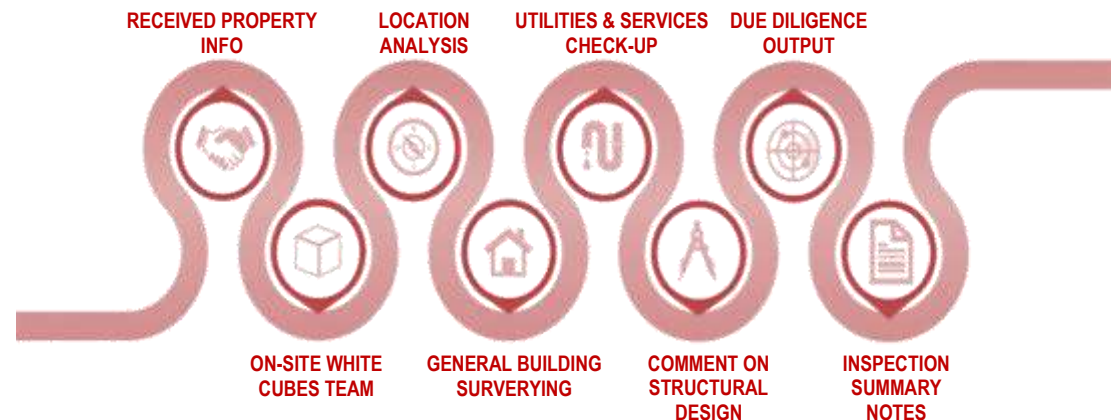
All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Yet, the estimated values of the subject property / properties express our opinion of values based on the previously mentioned findings.

**1.9 PURPOSE OF VALUATION**

The client requested to know the current market value of the subject property for Auditing Purposes. Therefore, and according to the valuation purpose, and as requested by the client, we will adapt the valuation methodologies of The Comparable Approach, The DCF Approach & Depreciated Replacement Cost (DRC)

**1.10 INSPECTION ROLE**

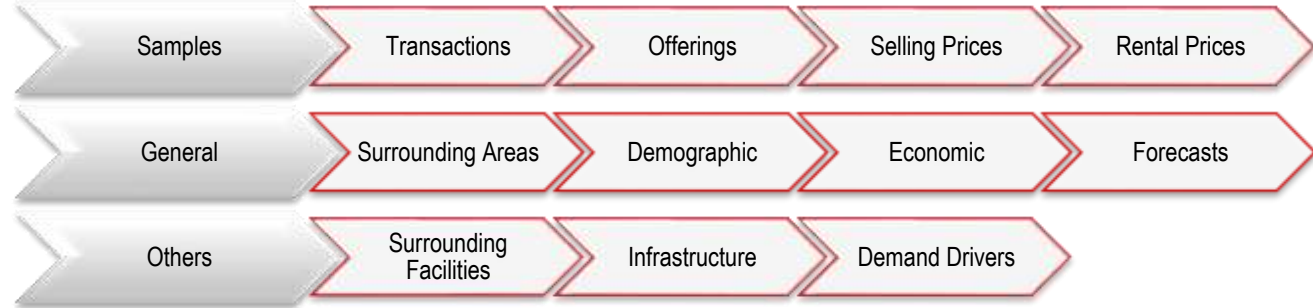
A visit to a property or inspection of an asset, to examine it and obtain relevant information, in order to express a professional opinion of its value. We hereby confirm that we have inspected the subject property / Asset at the date of inspection. Our inspection procedure covers only the surface / boundaries / out layers of the property. No technical inspection has been made such as soil test, construction durability, etc. the following shows the findings from the inspection procedures.





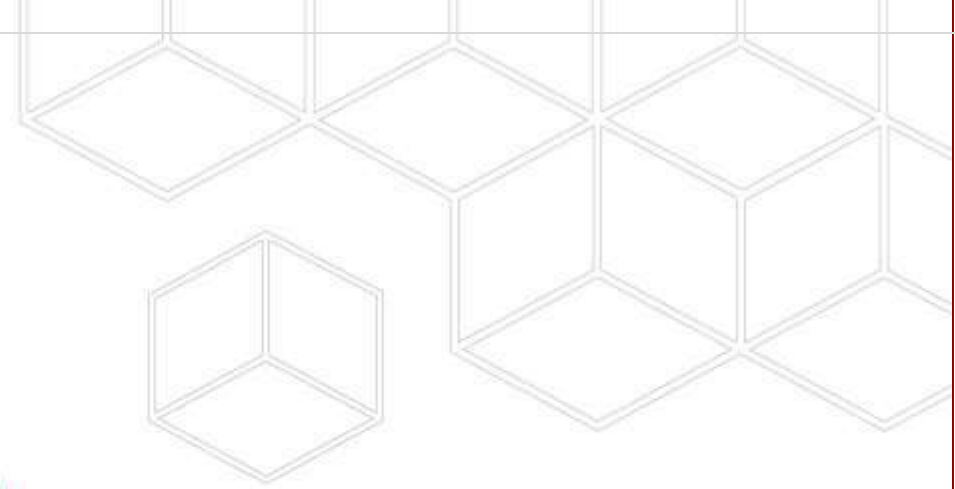
### 1.11 MARKET SURVEY

During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



# PROPERTY DETAILS

---







## 1.12 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

### Property Description

The subject property is an office building located in Al Rabih district, Riyadh city. Based on the provided copies of the title deeds and information provided by the client, the project has total land area of 6,155.8 Sqm and total BUA of 23,220 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, we have found that the building is open from 3 sides with a direct view on Al Thumamah road. The property is surrounding by several residential and commercial buildings where all infrastructural facilities such as water, electricity sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

### Location Description

The property subject of valuation is a commercial plot of land in Al- Rabih district, Riyadh city.  
 The property is bordered from the north by a 60 meters street  
 The property is bordered from the south by a 20 meters street  
 The Property is bordered from the east by a private property  
 The property is bordered to the west by a 20 meters street

### Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is high, since it is located on Al Thumamah road.

### Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential & commercial buildings

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Office building
No. of Streets	3	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	Al Thumamah road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Internal streets	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

## 1.13 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property	
Water	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.
Electricity	✓	✓	
Tele-Communication	✓	✓	
Sewage	✓	✓	



## 1.14 LOCATION

The subject property is located in Al Rabi district, Riyadh city and surrounded by several landmarks as follows:

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



### Surrounding Landmarks

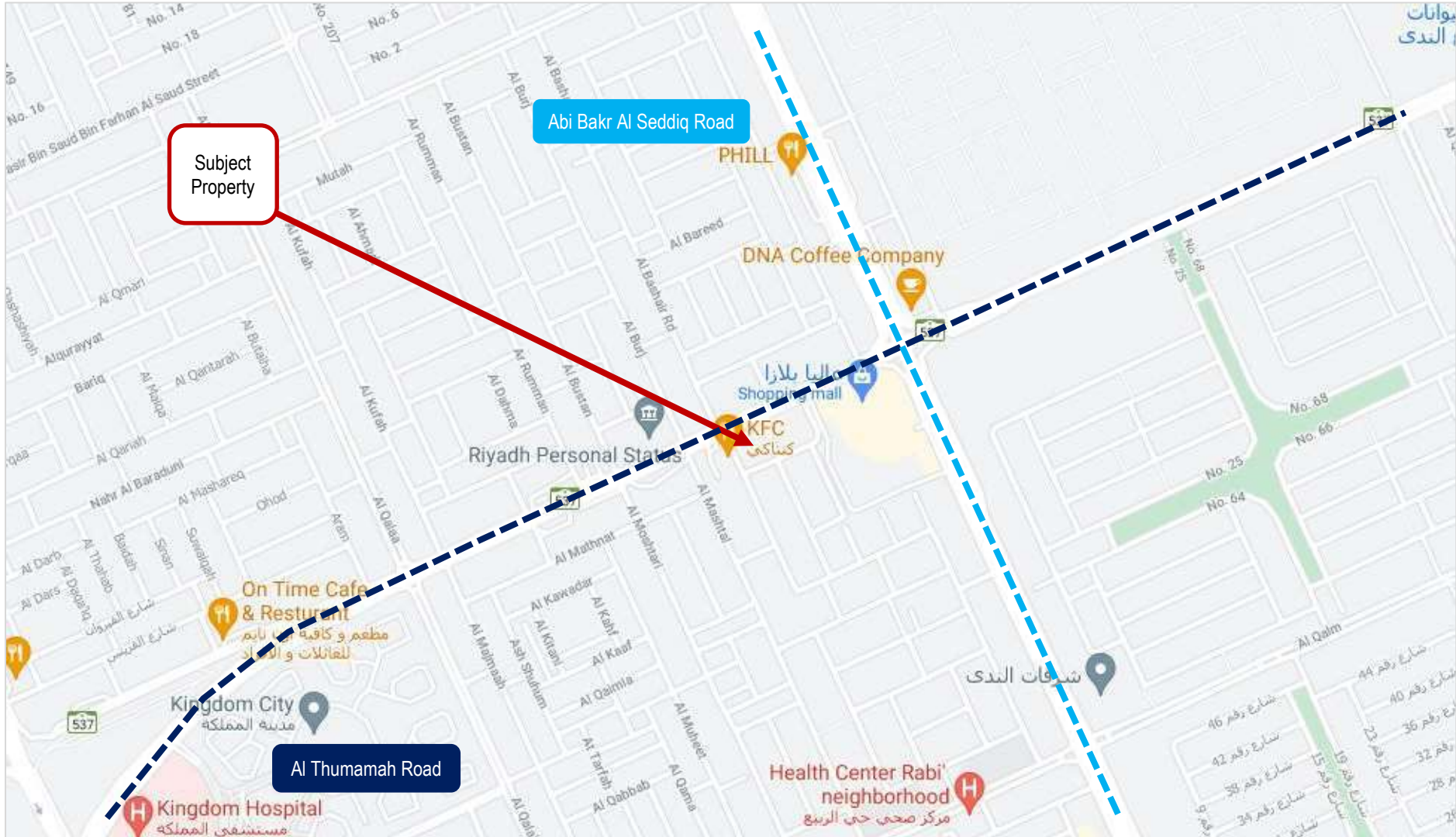
- 1- Alia Plaza (0.1 Kilometers)
- 2- Riyadh Bank (0.2 Kilometers)
- 3- Hayat Convention Hall (0.5 Kilometers)
- 4- Saudi Electronic University (0.6 Kilometers)

- 5- Umarah Bint Hamza Middle School (0.6 Kilometers)
- 6- Kingdom City (1.1 Kilometers)
- 7- Al Rabi Grand Mosque (20.74 Kilometers)
- 8- Kingdom Hospital (1.5 Kilometers)



### 1.15 PROPERTY ACCESS

The subject property can be accessed as shown in the map below:





## 1.16 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by 2 title deeds. The details of the subject property:

<b>City</b>	Riyadh	<b>Land Area</b>	3,079.38 Sqm
<b>District</b>	Al Rabih	<b>Plot No.</b>	2
<b>T.D Type</b>	Electronic	<b>Block No.</b>	2
<b>T.D Number</b>	393140003190	<b>Layout No.</b>	3090
<b>T.D Date</b>	02/09/1442	<b>Owner</b>	شركة مشاعر ريت العقارية
<b>T.D Value</b>	-	<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Date of Last Transaction Issued From</b>	02/09/1442 Riyadh notary	<b>Limitation of Document</b>	Motgaged
<b>North Side</b>	60 meters street	<b>East Side</b>	Plot# 3
<b>South Side</b>	20 meters street	<b>West Side</b>	20 meters street
<b>Notes</b>		The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.	

<b>City</b>	Riyadh	<b>Land Area</b>	3,076.42 Sqm
<b>District</b>	Al Rabih	<b>Plot No.</b>	3
<b>T.D Type</b>	Electronic	<b>Block No.</b>	2
<b>T.D Number</b>	393140003189	<b>Layout No.</b>	3090
<b>T.D Date</b>	02/09/1442	<b>Owner</b>	شركة مشاعر ريت العقارية
<b>T.D Value</b>	-	<b>Ownership Type</b>	Freehold
<b>Date of Last Transaction Issued From</b>	02/09/1442 Riyadh notary	<b>Limitation of Document</b>	Motgaged
<b>North Side</b>	60 meters street	<b>East Side</b>	Plot# 4
<b>South Side</b>	Plot# 2	<b>West Side</b>	20 meters street
<b>Notes</b>		The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.	



### 1.17 CONSTRUCTION & BUILDINGS

The building permit indicates the maximum permissible BUA approved by the city municipality. However, the actual area may differ from the area mentioned in the building permit. Therefore, if the customer did not provide us with a copy of the approved plans, the valuation will be done based on the building permit provided by the customer. In the event that the customer does not provide us with a copy of the legal documents that show the total building surfaces, we will value them using the skills of our team along with the municipality's laws and regulations, and therefore the building surfaces will be estimated only roughly.

Source of BUA		Actual Age of the Property		Status of the property	
Construction Permit	-----	Construction Permit	-----	New	-----
As Built Drawings	-----	As Built Drawings	-----	Fully Constructed	✓
Other Documents	-----	Other Documents	✓	Under Construction	-----
Verbal Information	✓	Verbal Information	-----		
Estimation	-----	Estimation	-----		

The client did not provide us with a copy of the construction permit related to the subject property, yet he informed us that the total BUA of the building is 23,220 Sqm.

### 1.18 INSURANCE

We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.



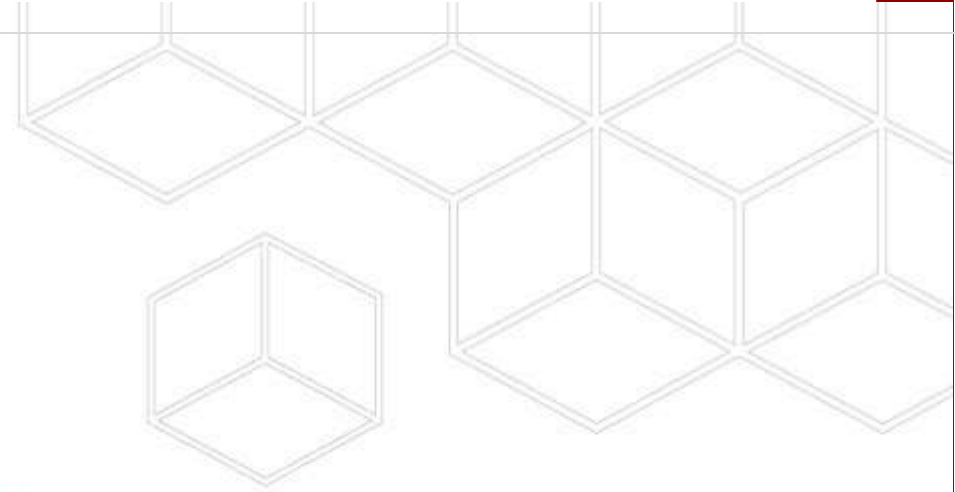
## 1.19 PHOTO RECORD





# MARKET INDICATORS

---







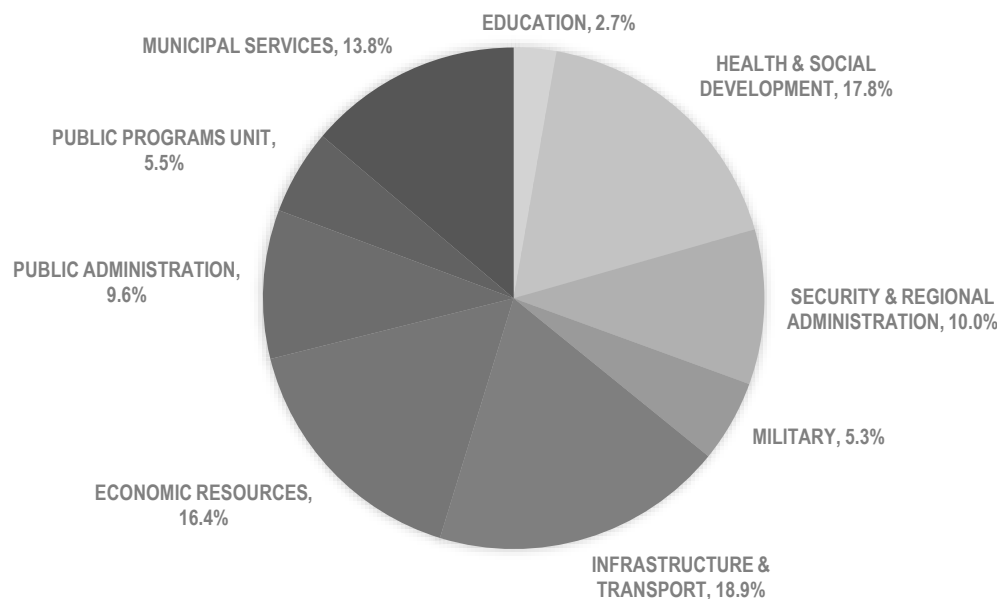
## 1.20 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1 (E)
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	2% (E)
Inflation Rate (Source: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	833 Bn
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,068 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: General Authority for Statistics)	6%	5.6%	5.86% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,218,169

## 1.21 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

Public Administration	28 SAR bn
Military	182 SAR bn
Security & Regional Adm.	102 SAR bn
Municipal Services	54 SAR bn
Education	193 SAR bn
Health & Social Dev.	167 SAR bn
Economic Resources	98 SAR bn
Infrastructure & Transport	56 SAR bn
General Items	141 SAR bn

Source: Ministry of Economy





### 1.22 SWOT ANALYSIS

<p><b>Strength</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- The property is open from 3 sides with a direct view on Al Thumamah Road</li> <li>- High ease of access</li> </ul>	<p><b>Weakness</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- High traffic Area</li> <li>- The property far from city center</li> </ul>
<p><b>Opportunities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- High demand on the property type due to its location and ease of access</li> </ul>	<p><b>Threats</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existing and potential similar projects in the area</li> </ul>

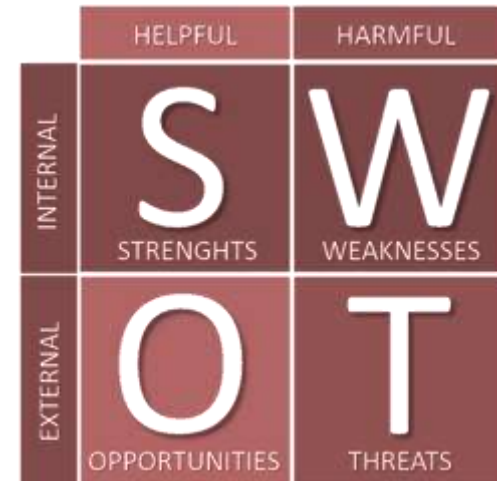
The strength and weakness points mentioned above are considered as an indicator only, where no full market study was conducted in this matter. Yet, all the mentioned points are based only on the site inspection of the subject property.

### 1.23 SECTOR BRIEF

In the following we will insert general information about the real estate sector related to the property subject of our valuation and which is intended to give an initial indication on the sector. These information and indicators are estimated based on our experience, the current sector performance and some other historical data collected from our side, In addition to some current economic changes in general.



- Indicator showing a decrease in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing an increase in the current performance comparing to the last year
- Indicator showing a stable position in the current performance comparing to the last year





Overall Sector Performance

From 2020 to 2021



Future Expectations



Overall Sector Stability

From 2020 to 2021



Future Expectations



Values of Lands Related to The Sector

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector rental Income

From 2020 to 2021



Future Expectations

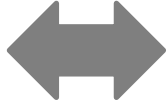


Sector Demand

From 2020 to 2021

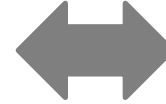


Future Expectations



Investors' Appetite

From 2020 to 2021



Future Expectations



Sector's occupancy ratios

From 2020 to 2021

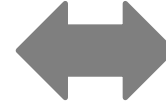


Future Expectations



Sectors Positive Changes

From 2020 to 2021



Future Expectations



White Cubes Team's Analysis



**1.24 RISK ANALYSIS**

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-6	Minimal Risk (2) 8-12	Medium Risk (3) 13-18	Elevated Risk (4) 19-24	Very High Risk (5) 25-30
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	-----	✓	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>17 Risk Points - Medium Risk</b>				

**Sector Analysis**

Risk Category- 17 Risk Points - Medium Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-5	Minimal Risk (2) 6-10	Medium Risk (3) 11-15	Elevated Risk (4) 16-20	Very High Risk (5) 21-25
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	✓	-----	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	-----	✓	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>9 Risk Points – Minimal Risk</b>				

**Land Analysis**

Risk Category- 9 Risk Points - Minimal Risk

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-3	Minimal Risk (2) 4-6	Medium Risk (3) 7-9	Elevated Risk (4) 10-12	Very High Risk (5) 13-15
Facilities & Amenities	-----	✓	-----	-----	-----
Management Skills	-----	✓	-----	-----	-----
Overall Condition	-----	✓	-----	-----	-----
<b>Total Risk</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risk Category</b>	<b>6 Risk Points - Medium Risk</b>				

**Property Analysis**

Risk Category- 6 Risk Points - Medium Risk

# PROPERTY VALUATION

---





### 1.25 DOCUMENTS RECIEVED

The client has provided us by clear copy of the following documents.

Title Deed Copy ✓	Construction Permit ✓	Krooki
Master Plan	Layouts	3D Design & Perspectives
Pictures	Presentation of the subject property	Location Map ✓
Location Link ✓	Contact Details ✓	Costing & Budget
Tenant List	Income & Revenues	Operational Cost - OPEX

### 1.26 GENERAL ASSUMPTIONS

- The subject property is valued under the assumption of freehold status unless otherwise stated in the report.
- All the written and verbal information provided to us by the Client assumed to be up to date, complete and correct in relation to elements such as title deed, construction permits, land area, and any other relevant matters that are set out in the report.
- This report is a valuation report and not structural / building survey. Therefore, we did not carry out any structural due diligence, utilities check, services check, soil test, etc.
- All the inputs used in the valuation methodologies are based on the collected market data using our best know how and experience in the related market.
- The output of this report (Final Value), is based on the used assumptions, received documents from the client and available market data. Yet, the output estimates show an indicative value of the subject property / properties.

### 1.27 LEGAL NOTICES

We are not aware of and have not been notified of any legal notices on the property, whether they are ongoing or pending in the courts.



**1.28 INFORMATION SOURCE**

Referring to the purpose of this report, it has been assumed that all information received from the client, whether verbal or written, is up-to-date and correct. Our team conducted a field research in order to ensure the validity of some market information for the purpose of valuation, which included the values of assets in the region, occupancy rates and market information related to the asset being valued in order to reach the market value of the asset being valued. During the field research process, some sources were relied on as follows:

- The field survey prepared by us
- Site inspection done by our team
- Our historical database for the similar assets of the property being valued
- Sales agents specialized with the same type of assets subject to valuation

**1.29 STRUCTURAL EXAMINATION OF BUILDINGS (IF ANY)**

Our service’s scope does not include any technical testing of buildings and / or structural examinations and does not include any quality assurance of these constructions. However, in the event of any visible and observed deficiencies in the structural structure, we will write it down in our report and reflect such effect on the value.

**1.30 VALUATION APPROACH**

With reference to the valuation purpose, taking into consideration the nature of the subject property, we will use the following ticked methods to estimate the market value of the subject property:

	DRC	Comparable	Income Cap	DCF	RLV
Land	-----	✓	-----	-----	-----
Building	✓	-----	-----	-----	-----
Overall Property	-----	-----	-----	✓	-----

**COMPARABLE METHOD**

This is the method most are familiar with as it is the accepted method for valuing residential real estate. Typically, this method involves selecting properties with similar characteristics in the same market area that have recently sold. Once those properties are found they are compared to the property in question and a professional appraiser will deduct value from the subject property for comparative deficiencies and increase value for advantages. Typically, this method is required if the investor is seeking conventional financing. For comparable information, property brokers, dealers and estate agents are contacted to ascertain the asking and selling prices for property of the nature in the immediate neighborhood and adjoining areas. Neighboring properties, which have been recently sold or purchased, are investigated to ascertain a reasonable selling price.



## DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

A cost approach is a real estate valuation method that surmises that the price someone should pay for a piece of property should not exceed what someone would have to pay to build an equivalent building. In cost approach pricing, the market price for the property is equivalent to the cost of land plus cost of construction, less depreciation. It is often most accurate for market value when the property is new. Generally, the cost approach considers what the land, devoid of any structures, would cost, then adds the cost of building the structures, then depreciation is subtracted. The cost approach is most often used for public buildings, such as schools and churches, because it is difficult to find recently sold comparable properties in the local market, and public buildings do not earn income, so the income approach cannot be used, either. A property that already has improvements will usually contribute a certain amount of value to the site, but improvements can also lower property value if the site's potential buyers wish to use the property for another use that would entail removing some of the improvements to the current site. The cost approach is best used when improvements are new and there is adequate pricing information to value the property components. The cost approach may be less desirable if there are no recent sales of vacant land for which to compare, since the major method of valuing vacant lands is to use the sales comparison approach, or when construction costs are not readily available. The cost approach method includes:

- Estimate what the vacant property would be worth.
- Estimate the current cost of building the structures, then add that value to the value of the vacant land.
- Estimate the amount of accrued depreciation of the subject property, then subtract it from the total to arrive at the property's worth.

## DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

The Discounted Cash Flow Method involves estimating net cash flows of an income generating property over specific period of time, and then calculating the present value of that series of cash flows by discounting those net cash flows using a selected "discount rate." A discounted cash flow method (DCF) is a valuation method used to estimate the attractiveness of an income generating property





### 1.31 INPUT VALUATION PROCESS

After carrying out the inspection process of the subject property, and based on the purpose of the valuation, we surveyed the surrounding area for the purpose of bringing in information related to the same sector to begin the actual assessment. This information may include similar land prices, residual values, income rates and other information that may be useful, depending on the assessment method to be followed in this report.

### 1.32 COMPARABLE APPROACH

This method aims to collect data and information on actual sales and / or current offers of similar properties within the surrounding market, and then make the necessary adjustments to these comparisons in terms of area, location, shape, quality, content and others. Below is a summary of the valuation process using the comparable method and the amendments made to the available comparisons

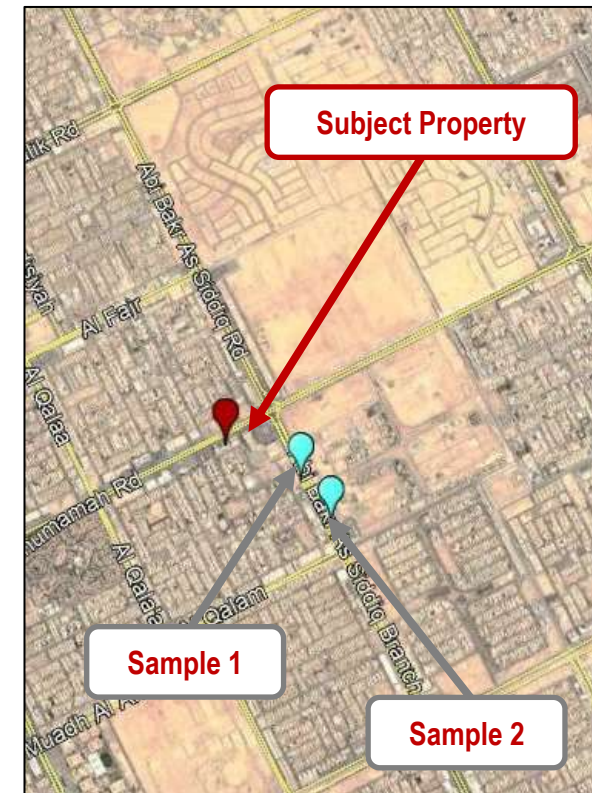
Characteristics of Samples			
Feature	Subject Property	Sample 1	Sample 2
Quoting	-----	Offering	Offering
District	Al Rabih	Al Rabih	Al Rabih
Sale Price	-----	SAR 94,000,000	SAR 54,500,000
Data Source	Title Deed	Market Survey	Market Survey
Area Size	6,155.80	17,202.00	9,190.00
SAR / Sqm	-----	SAR 5,464	SAR 5,930
Sides Open	3	2	1

Adjustment Analysis					
		SAMPLE 1		SAMPLE 2	
Area size	6,155.80	17,202.00	5.00%	9,190.00	0.00%
Location Desirability	Average	Average	0.00%	Average	0.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%	Average	0.00%
Main Street Width (m)	60	60	0.00%	60	0.00%
Sides Open	3	2	5.00%	1	10.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%	Yes	0.00%
Negotiable	-----	No	-5.00%	Yes	-5.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%	-----	0.00%
<b>Total Adjustments Ratio</b>			<b>5.00%</b>		<b>5.00%</b>
<b>Total Adjustment Amount</b>			SAR 273.2		SAR 296.5
<b>Net After Adjustment</b>			SAR 5,737.7		SAR 6,226.9

SAR / Sqm	<b>SAR 5,982</b>
Rounded Value	<b>SAR 6,000</b>





SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	6,156	6,156	6,156	6,156	6,156
SAR / Sqm	SAR 5,400.0	SAR 5,700.0	SAR 6,000.0	SAR 6,300.0	SAR 6,600.0
Property Value	SAR 33,241,320	SAR 35,088,060	SAR 36,934,800	SAR 38,781,540	SAR 40,628,280
<b>PROPERTY VALUE</b>					

Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 5,500 - 6,500 SAR / Sqm with an average of 6,000 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

### 1.33 COST APPROACH (DRC)

As a first step, the cost of reconstructing the building (the cost of replacement) was estimated, based on the average construction costs of similar properties and at the same level of finishes, services, utilities, and others. The opinion of some engineering experts was used in this regards. The following table shows the expected replacement costs for such property.

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 1,200	SAR 1,400	SAR 1,300
MEP	SAR 700	SAR 900	SAR 800
Finishing Materials	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
Site Improvements	SAR 80	SAR 120	SAR 100
Owner Profit	18%	22%	20%

In the following table, we will estimate the direct replacement cost of the property taking into consideration the main components of the building, such as the concrete structure, electromechanical work, finishes, site improvements, etc. Then we will estimate the value of the indirect costs as a percentage of the total direct costs to estimate the total construction costs of the project

LAND		
Land Area	SAR / Sqm	Total Value
6,155.80	SAR 6,000	SAR 36,934,800
Building		
Upper Floors	Unit Sqm	Total BUA
<b>Total (SQM)</b>	<b>23,220.00</b>	23,220.00



Development Cost					
Hard Cost - Upper Floors					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	23,220.00	SAR 1,300	SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000
Electro Mechanic	23,220.00	SAR 800	SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000
Finishing	23,220.00	SAR 1,000	SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000
Fit outs & Appliances	23,220.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
Furniture	23,220.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvement	6,155.80	SAR 100	SAR 615,580	100%	SAR 615,580
<b>Total</b>			<b>SAR 72,597,580</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 72,597,580</b>
Overall Soft Cost					
			Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost
Initial Project Pre Cost			SAR 72,597,580	0.10%	SAR 72,598
Design			SAR 72,597,580	0.50%	SAR 362,988
Eng Consultant			SAR 72,597,580	1.00%	SAR 725,976
Management			SAR 72,597,580	5.00%	SAR 3,629,879
Contingency			SAR 72,597,580	5.00%	SAR 3,629,879
Others			SAR 72,597,580	0.00%	SAR 0
<b>TOTAL</b>				<b>11.60%</b>	<b>SAR 8,421,319.28</b>
<b>Total Hard Cost</b>	<b>SAR 72,597,580</b>		<b>BUA</b>	<b>23,220.00</b>	
<b>Total Soft Cost</b>	<b>SAR 8,421,319.28</b>		<b>SAR / Sqm</b>	<b>SAR 3,489</b>	
<b>Total Construction Cost</b>	<b>SAR 81,018,899.28</b>		<b>Overall Completion</b>	<b>100.0%</b>	

After knowing the total construction costs at a rate of 3,824 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE			
<b>Total Dev Cost</b>	<b>SAR 81,018,899</b>	<b>Net Dep Rate</b>	<b>0.00%</b>
		<b>Dev Cost After Depreciation</b>	<b>SAR 81,018,899</b>
<b>Economic Age</b>	<b>40</b>	<b>Total Completion Rate</b>	<b>100.00%</b>
<b>Annual Dep Rate</b>	<b>2.50%</b>	<b>Developer Profit Rate</b>	<b>20.0%</b>
<b>Actual Age</b>	<b>0</b>	<b>Dev. Profit Amount</b>	<b>SAR 16,203,780</b>
<b>Total Dep Rate</b>	<b>0.00%</b>	<b>Development Value</b>	<b>SAR 97,222,679</b>
<b>Add Appr Rate</b>	<b>0.00%</b>		
<b>Net Dep Rate</b>	<b>0.00%</b>		

The total value of the building is 97,222,679 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 97,222,679	SAR 36,934,800	SAR 134,157,479	SAR 134,160,000
			SAR 97,222,679



### 1.34 DCF APPROACH- LEASING CONTRACTS

The client provided us with the leasing contracts related to the subject property.

#### Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 5% to 15% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%

#### Property Operation and Maintenance Expenses

The client did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 9% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

#### Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 7% to 8%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

#### The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.



Minimum capitalization rate		7.00%
Maximum capitalization rate		8.00%
<b>Average</b>		<b>7.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>		
<b>Item</b>	<b>Influence</b>	<b>Notes</b>
Ease of access to the property	-0.25%	several major methods
General condition of the property	-0.25%	The actual age of the property is 1 year
The general location of the property	0.00%	The area is served good
Quality and finishes	0.00%	Average quality finishes
Project Management Team	0.00%	Average management and operational team level
Services and public facilities	0.00%	Level and availability of services is average
<b>Total</b>	<b>-0.50%</b>	
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>		
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>	<b>-0.50%</b>	
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>	<b>7.5%</b>	
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>	<b>7.00%</b>	

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.

Based on the above, the value of the property using the DCF method is as follows:

Cash Flow		0	1	2	3	4
<b>Expected Revenues</b>						
Al Basma	SAR	3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500
Amlak	SAR	2,500,000	2,500,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000
Takaful	SAR	4,500,000	4,500,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
<b>Overall Revenues</b>		<b>10,162,500</b>	<b>10,162,500</b>	<b>10,912,500</b>	<b>10,912,500</b>	<b>10,912,500</b>
<b>Expenses</b>						
OPEX	9.0%	914,625	914,625	982,125	982,125	982,125
<b>Overall Expenses</b>		<b>914,625</b>	<b>914,625</b>	<b>982,125</b>	<b>982,125</b>	<b>982,125</b>
<b>NOI</b>		<b>9,247,875</b>	<b>9,247,875</b>	<b>9,930,375</b>	<b>9,930,375</b>	<b>9,930,375</b>
<b>Terminal Value @ -----&gt;</b>	<b>7.0%</b>					<b>141,862,500</b>
Discount Rate	10.00%	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
<b>Present Value</b>		<b>9,247,875</b>	<b>8,407,159</b>	<b>8,206,921</b>	<b>7,460,838</b>	<b>103,676,576</b>
<b>Market Rate / Net Present Value</b>						<b>136,999,369</b>
<b>Discount Rate</b>						
<b>Discount Rate</b>		<b>8.50%</b>	<b>9.50%</b>	<b>10.50%</b>	<b>11.5%</b>	<b>12.5%</b>
<b>Market Value</b>		<b>145,779,765</b>	<b>141,292,333</b>	<b>136,999,369</b>	<b>132,890,682</b>	<b>128,956,701</b>



### 1.35 INCOME APPROACH- MARKET RATES

#### Market Rental Analysis

By studying the rental rates for similar properties in the surrounding area of the subject property, we have found that the average renting rates for office units range from 800 to 900 SAR / Sqm. The following is a table that shows some of the comparisons that were used in analysing the market rental rates for similar properties:

Comparable No.	Office Units Rental Rate/ Unit
Comparable 1	830 SAR/ Sqm
Comparable 2	800 SAR/ Sqm
Comparable 3	1,000 SAR/ Sqm
Comparable 4	750 SAR/ Sqm
Average	850 SAR/ Sqm





### Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 5% to 10% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

Management expenses	5% to 7%
Operating and maintenance expenses	5% to 6%
General service bills expenses	3% to 4%
Other incidental expenses	2% to 3%

### Property Operation and Maintenance Expenses

The client did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 9% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

### Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 8% to 9%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

### The Capitalization Rate Used for the Valuation

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will base our analysis on the average capitalization rates based on the market and then make some adjustments based on the property situation in terms of its characteristics, location and some other important elements.

With regard to the capitalization rate used in the valuation, we will rely on the averages of the capitalization rate by market and then make some adjustments based on the real estate situation in terms of the following:

- Easy access to the property
- The general condition of the property
- The general location of the property
- Quality of finishes
- Quality and presence of management team
- Services and public utilities

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 6.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Minimum capitalization rate	8.00%
Maximum capitalization rate	9.00%
<b>Average</b>	<b>8.50%</b>
<b>The effect of the property specifications on the property</b>	
<b>Item</b>	<b>Influence</b> <b>Notes</b>
Ease of access to the property	-0.25%      several major methods
General condition of the property	-0.25%      The actual age of the property is 1 year
The general location of the property	0.00%      The area is served good
Quality and finishes	0.00%      Average quality finishes
Project Management Team	0.00%      Average management and operational team level
Services and public facilities	0.00%      Level and availability of services is average
<b>Total</b>	<b>-0.50%</b>
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>	
<b>Total adjustments on capitalization rate</b>	<b>-0.50%</b>
<b>Capitalization rate, according to market averages</b>	<b>9%</b>
<b>Estimated capitalization rate of the property valuation</b>	<b>8.00%</b>

Based on the above, the value of the property using the income capitalization method is as follows:

REVENUES						
Unit Type	Quantity		Revenues			
	Total GLA	No of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit		Total Revenues
Offices	10,700	0	SAR 850	SAR 0		SAR 9,095,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0		SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0		SAR 0
					<b>Total Revenues</b>	<b>SAR 9,095,000</b>
EXPENSES						
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses	
Offices	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
NET OPERATING INCOME						
Unit Type	Total Revenues		Total Expenses		NOI	
Offices	SAR 9,095,000		19.00%		SAR 7,366,950	
-----	SAR 0		0.00%		SAR 0	
-----	SAR 0		0.00%		SAR 0	
			<b>Total</b>		<b>SAR 7,366,950</b>	
<b>Total Property Revenues</b>						SAR 9,095,000
<b>Total Property Expenses</b>						-SAR 1,728,050
<b>Net Operating Income</b>						<b>SAR 7,366,950.00</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>Cap Rate</b>	<b>Property Value</b>			<b>Rounded Value</b>	
SAR 7,366,950.00	8.00%	92,086,875.00 SAR			<b>92,100,000.00 SAR</b>	





### 1.36 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
<b>DRC Approach</b>	Land + Building	SAR 137,160,000	One Hundred Thirty-Seven Million and One Hundred Sixty Thousand Saudi Riyals
<b>DCF- Contracts</b>	Property	SAR 137,000,000	One Hundred Thirty-Seven Million Saudi Riyals
<b>Income- Market</b>	Property	SAR 92,100,000	Ninety- Two Million and One Hundred Thousand Saudi Riyals

### 1.37 SUBJECT PROPERTY VALUE

We are of an opinion that the total market value of the subject property taking into consideration the purpose of valuation by using the DCF Approach based on the leasing contracts is:

**Property Value: 137,000,000 SAR**  
**One Hundred Thirty-Seven Million Saudi Riyals**

### 1.38 REPORT USE

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorized.

### 1.39 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, extreme care and precaution has been exercised. This report is based on the information supplied by the bank and or the owner/s of the property. The values may differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc. It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.



## 1.40 CONCLUSION

We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the client. The valuer's approval is required in writing to reproduce this report either electronically or otherwise and for further onward distribution, hence no part of this report may be copied without prior consent. We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright.

---

**Essam Hussaini**  
**Site Inspection Check**

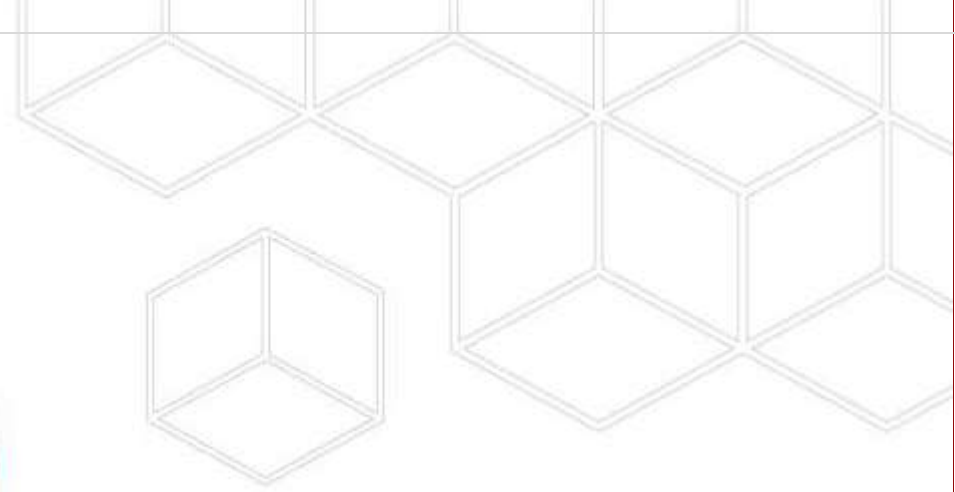
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Essam Hussaini'.

**Member of (Taqeem)**  
**License No. 1210000474**



# GENERAL NOTES

---





### 1.41 CONSULTANT STATUS

We confirm that the consultant / valuator has no physical contact or affiliation with the original subject matter of valuation or with the client and can provide objective, unbiased valuation. We confirm that the valuator is competent to carry out the valuation task and has sufficient skills and market knowledge concerned to conduct the valuation.

### 1.42 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

We affirm that we are completely independent of the customer and the subject of the valuation, and nothing contained in this agreement must be interpreted as constituting any relationship with the customer except for the normal official relationship of work, or that it aims to establish any business relationship whatsoever between the customer and Whitecubes employees. We also confirm that we do not have any conflicts of interest with the customer's property. We would like to draw your attention to the following:

*The subject property was previously valued by White Cubes*  
*White Cubes was previously involved in selling activities related to the property*  
*White Cubes was previously involved in advisory services related to the property*

No	If Yes		Remarks
	Client	Date	
✓	Muscat Capital	June 2021	-----
✓	-----	-----	-----
✓	-----	-----	-----

### 1.43 CONFIDENTIALITY

This document and / or any other documents received from the client are confidential between White Cubes Est. and the client. Except as may be required by any court or authority, the subject service shall not disclose or use or cause to be disclosed or used, at any time during the Term.

Any of the Client's secrets and/or confidential information, any other non-public information relating to the client business, financial or other affairs acquired by the subject service during the process remain confidential.



### 1.44 ENVIRONMENTAL MATTERS

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination. In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property.

We have not carried out any investigation into past or present uses, either of the properties or of any neighboring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject properties from the use or site and have therefore assumed that none exists.

However, should it be established subsequently that contamination exists at the properties or on any neighboring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.