

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 قِيمُنَا

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	393140003189	3,076.42	23,037	مركز I-Office الإداري
2	39314000319	3,079.38		
الإجمالي		6,155.8	23,037	

• 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
142,310,000	القيمة السوقية (ريال)
23,118	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

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
3,079.3 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
3,076.4 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
23,037 متر مربع	
39314000319	رقم الصك
02/09/1442	تاريخ الصك
مطلقة - شركة مشاعريت العقارية	نوع الملكية

قائمة المحتويات

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



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 الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الربيع).

4



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التـدفقات 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 مركز مكتبي، مدينة الرياض.

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 تقرر لسنهر 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 الأوربي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، 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)

هيكل الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030

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 إستراتيجي 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.

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



مشروع نيوم



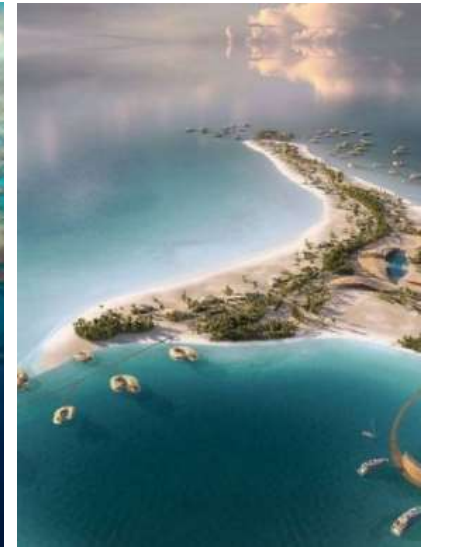
المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية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

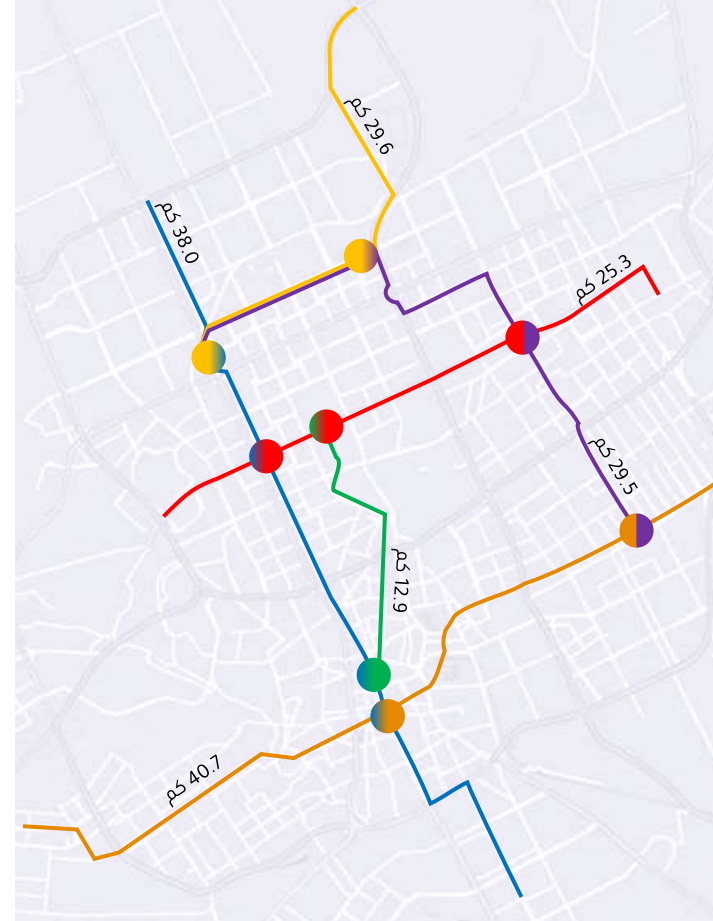
مترو الرياض

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.



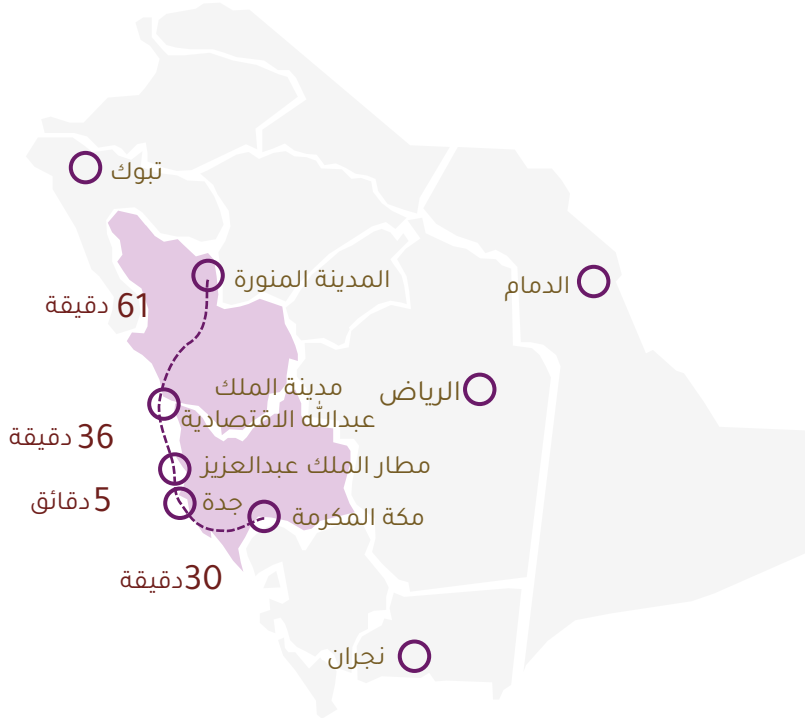
مسار قطار الحرمين

المعلومات

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

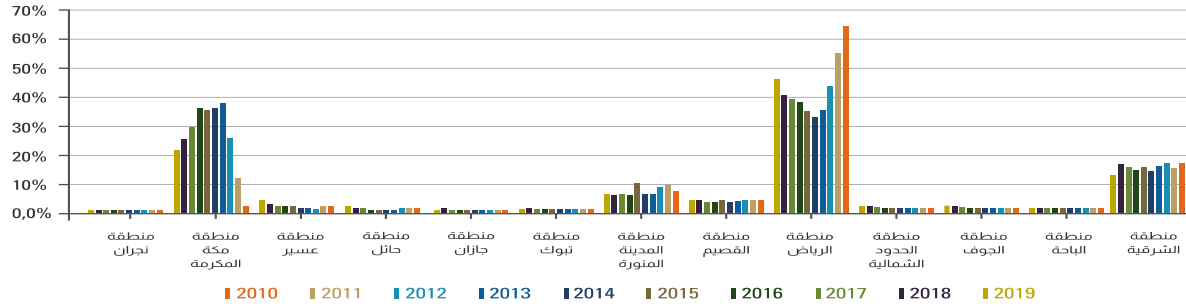
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

• 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.



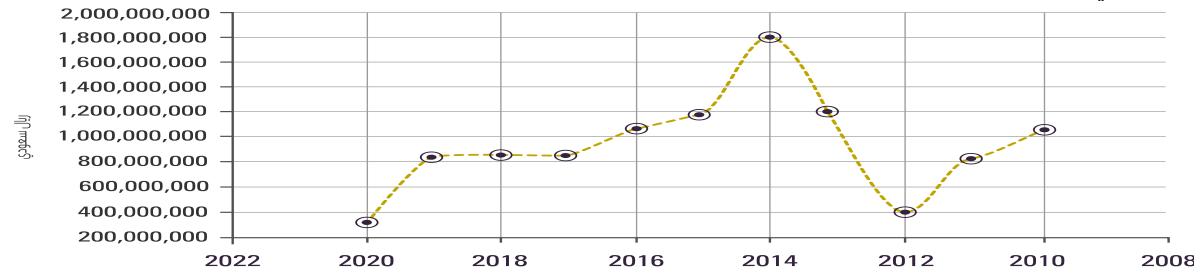
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

وجد 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

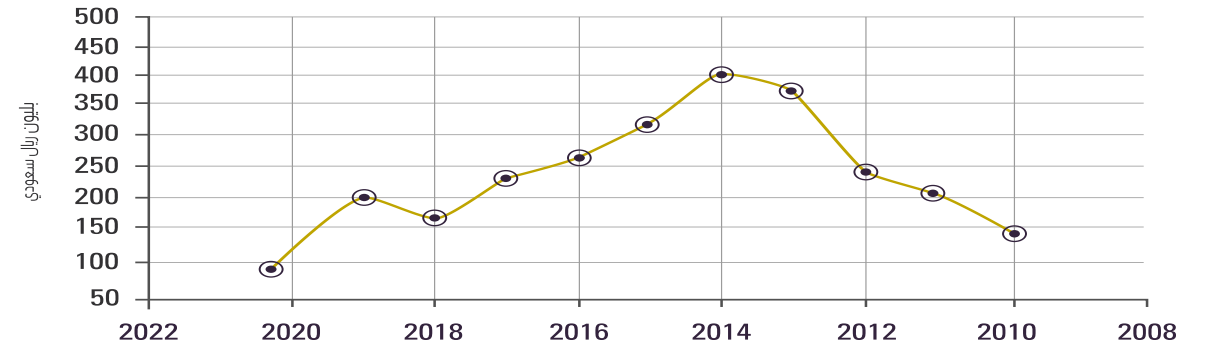
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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.

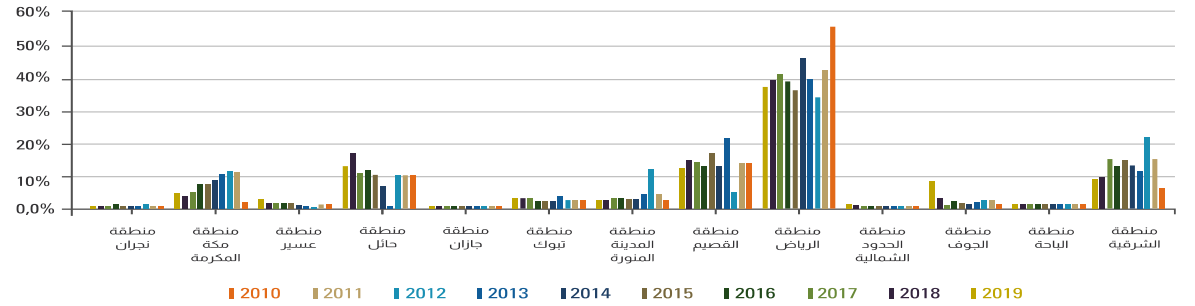
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.

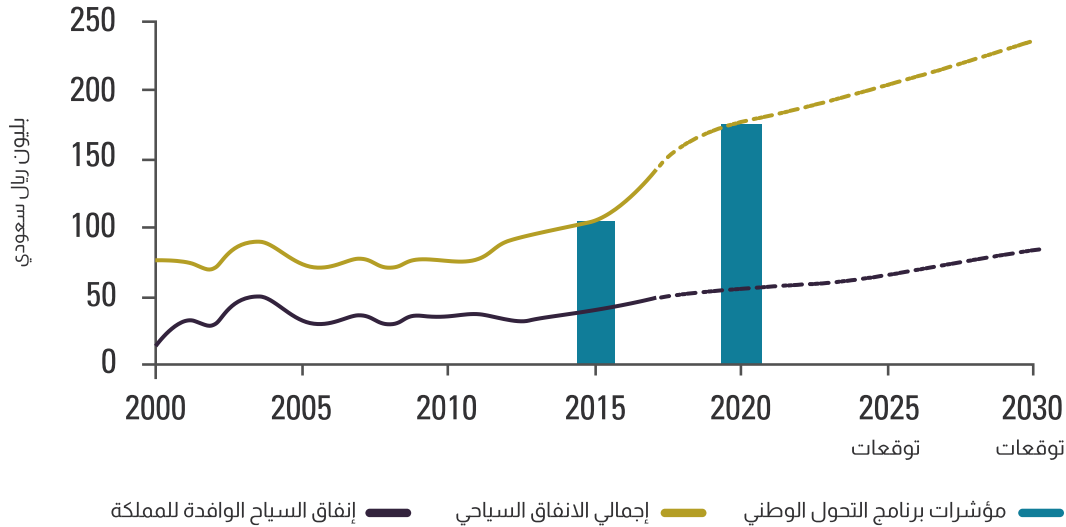


نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

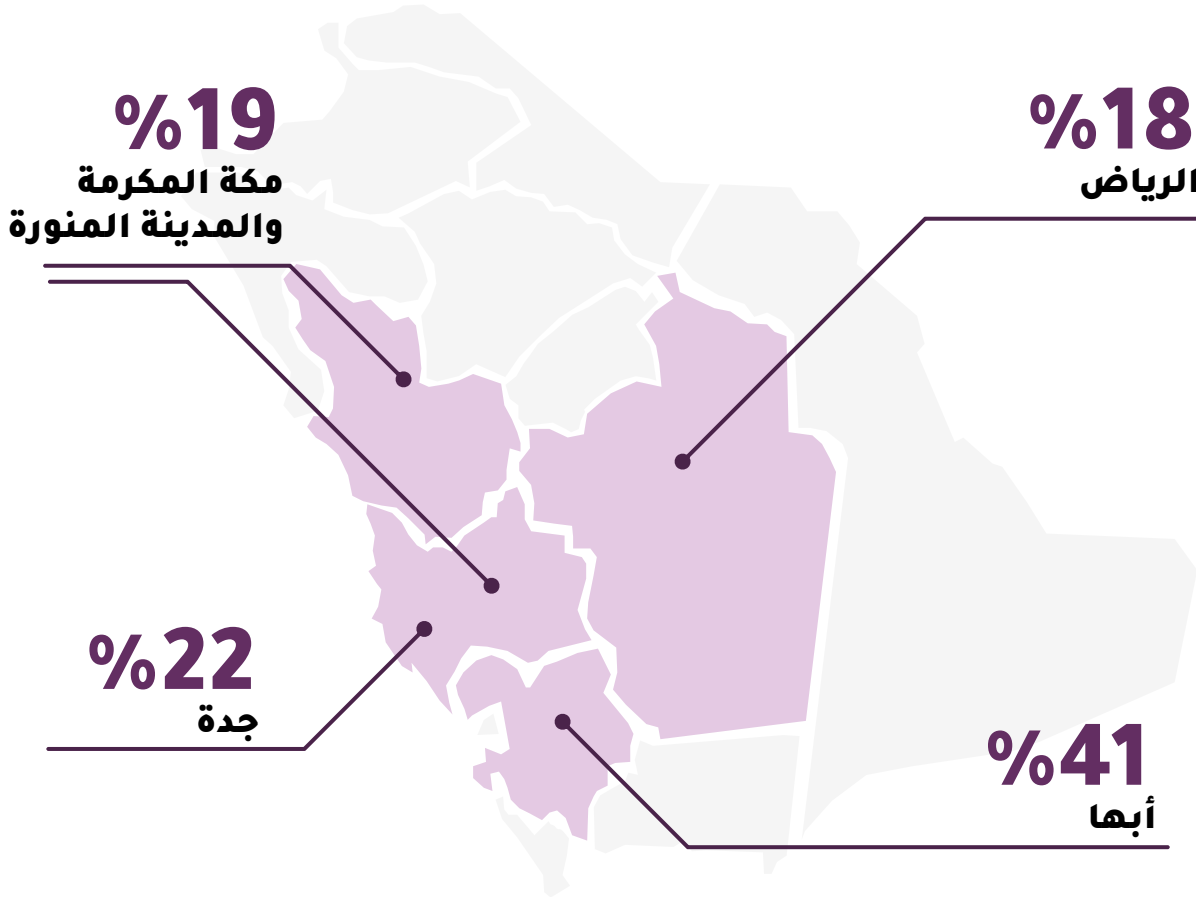
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. 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 ألفي منشأة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في 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
الإجمالي	18	1,182	2,176	2,284

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
الإجمالي	171,210	49,782	478	193	155

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.

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

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	إسم المشروع
92,000	الرياض بارك
16,000	مشروع بوابة الرياض
18,000	سدرة
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

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.

معدلات الإيجارات

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الطريق الدائري الشرقي	550	650	طريق عثمان بن عفان	600	750
طريق خريص	600	750	طريق العليا (وسط)	550	700
طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي	450	550	طريق السويدي العام	380	450
طريق خالد بن الوليد	550	600	طريق عائشة بن ابي بكر	350	400
طريق الملك عبدالله (شرق)	550	700	طريق الملك فهد وسط	800	1000
طريق الملك فهد (شمال)	900	1200	شارع العليا (وسط)	650	850
الطريق الدائري الشمالي	1000	1300	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	850	900
طريق أنس بن مالك	550	700	طريق العروبة	650	800
طريق أبو بكر الصديق	550	650	طريق التخصصي	650	800

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 وراذن سنتر الذي تبلغ مساحته 7,000 متر مربع خلال العام. وسيضيف برج ذا بوس والمكون من 35 طابقاً مساحات إيجارية 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

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

الطلب

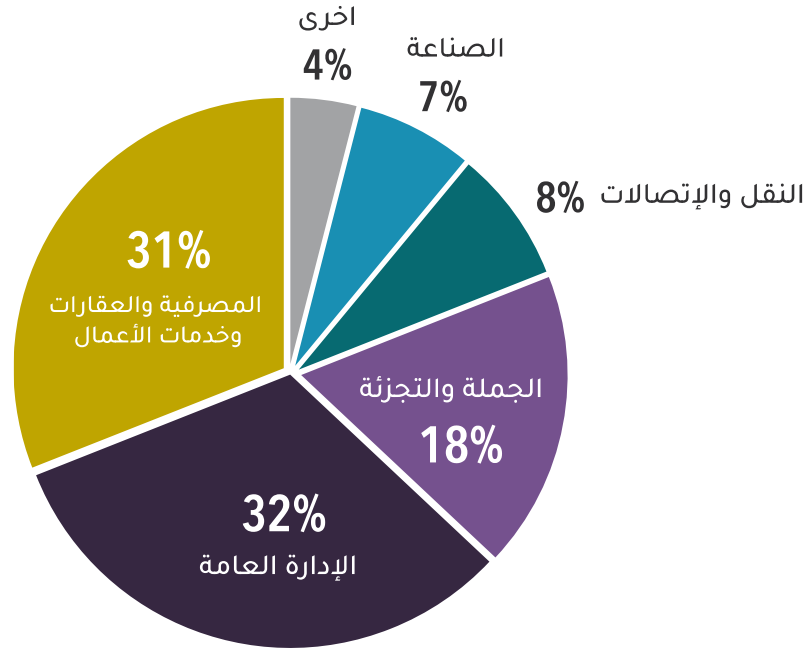
• مولدات الطلب الرئيسية من قبل القطاع:

- 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.

DESCRIPTION

of Property

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

صورة جوية للموقع قيد التقييم



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 / مكثبي.

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

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	
23,037		الإجمالي	

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)
3,478,750	2,500,000	4,750,000	إجمالي الدخل (ريال)

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
39314000319	تاريخ الصك
02/09/1442	مساحة المباني (بيان العميل)
23,037 متر مربع	رقم رخصة البناء
-	تاريخ رخصة البناء
-	نوع الملكية
مطلقة - شركة مشاعرييت العقارية	



صور العقار

ESTI
VALUE
MATED



تقدير القيمة



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> • يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول. • 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. • 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. 	للمباني	إسلوب 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:

- 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)	
97,145,000	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)	
15,781		

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

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
	الإجمالي	23,037		56,817,040

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
معدل الخصم	9.0%

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%
الإجمالي	10,710	-	0%

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)
					142,310,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					21,283	سعر المتر (ريال/م²)

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

142,310,000SR

• 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					التوقيع
1010469884	سجل تجاري					

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

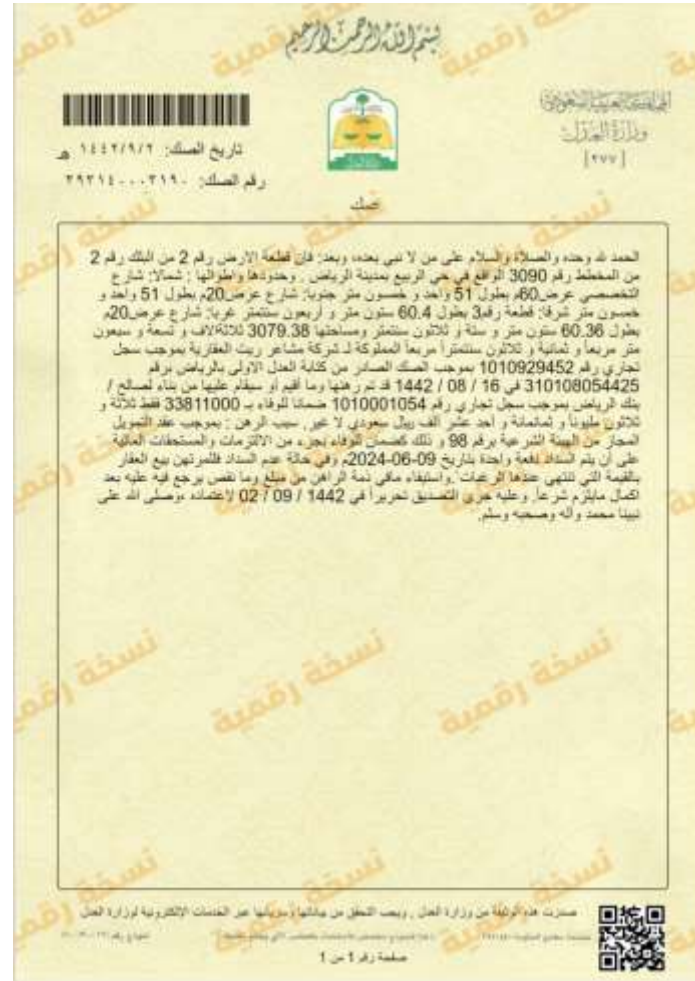
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

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.



11 of 8Page

11 of 8Page

11 of 27page

المادة الخامسة عشر (الطابق الجانبي):

في حال إبرام أي مادة من مواد هذا العقد تُعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبلاغ يقتصر على تلك المادة ويبقى العقد وسائر مواده الأخرى سارية المفعول، ويتم إضافة مادة أو مواد جديدة للمدة الممثلة لإفادة الطرفين إلى أقرب وضع كتابي عليه قبل الإبلاغ.

المادة الثالثة (قيمة التأمين وطريقة سداد الأجرة):

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي حسب الجدول التالي:

مبلغ الخدمات	مبلغ الأجر	مبلغ الأجر
السنة الأولى	4.500.000	أربعة مليون وخمسةمئة ألف
السنة الثانية	4.500.000	أربعة مليون وخمسةمئة ألف
السنة الثالثة	4.500.000	أربعة مليون وخمسةمئة ألف
السنة الرابعة	4.500.000	أربعة مليون وخمسةمئة ألف
السنة الخامسة	4.500.000	أربعة مليون وخمسةمئة ألف
السنة السادسة	5.000.000	خمس مليون
السنة السابعة	5.000.000	خمس مليون
السنة الثامنة	5.000.000	خمس مليون
السنة التاسعة	5.000.000	خمس مليون
السنة العاشرة	5.000.000	خمس مليون

يتم دفع القيمة الإيجارية ورسوم الخدمات دفعة كاملة عند بداية كل سنة إيجارية وبالنسبة للسنة الأولى يتم سداد دفعة واحدة عند توقيع العقد.

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة والقيمة المضافة:

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء، أو الهاتف أو رسوم القيمة المضافة أو غيرها من الرسوم الحكومية المستقلة التي تخص المستأجر ومن المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملتزم بسداد جميع تلك الرسوم، وما عدا ذلك فإنها تكون مستحقة على المالك.

المادة الخامسة (التزامات المالك):

أ- أن يمكن الطرف الأول من العبارة الهدانة والمستمرة للعين الموجرة وألا يعيق دخول أو خروج أي من مسوئلي أو عملاء الطرف الأول للعين الموجرة
ب- أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بأعمال الإصلاح أو إعادة البناء الناتجة عن العيوب في تنفيذ أو تشييد العين الموجرة بشكل فوري وأن يبدأ العمل على الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز 24 ساعة عمل من تاريخ الإبلاغ ، ويجوز للطرف الأول في الحالات الطارئة (الحالات التي يترتب عليها تعطّل المستأجر عن أداء عمله المعتاد) أو في حال نقائص الطرف الثاني عن القيام بهذه الأعمال خلال مدة المشار إليها في هذه الفقرة إجراء أعمال الصيانة والإصلاح أو إعادة البناء على نفقته ، والرجوع بتكلفة تلك النفقات على المالك بعد إشعار المالك بالتكاليف وأخذ الموافقة وفي حال عدم الرد خلال 24 ساعة من الإبلاغ فيجوز للطرف الأول القيام بالإصلاح على نفقة الطرف الثاني.

1. نسخة من سند ملكية العين الموجرة.
2. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يربح في تفويض طرف آخر للتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
3. المخططات الهندسية
4. فوجات البناء النهائية.
5. التصاميم ومخططات التشطيب (شاملة نوعية المواد).
6. شهادة إتمام البناء.
7. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية - إن وجد -
8. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع
9. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
10. مخططات المبني الموضحة لأجزاء المبني.

المادة الثانية (مدة العقد):

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

- 1.1. اتفق الطرفان على أن تكون مدة العقد الأصلية عشر سنوات ميلادية تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لاستلام الطرف الأول العين الموجرة وسنة العقد لا تتحدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.
- 1.2. يتزعم المالك بأن يشعر المستأجر قبل 24 شهراً من انتهاء العقد في حال كان يرغب بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الأصلية وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد فعليه إشعار المالك بعدم الرغبة بالتجديد قبل مدة لا تقل عن 180 يوم.
- 1.3. في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد عند انتهاء مدته الأصلية عندها يتم عمل عقد جديد بين الطرفين يوضح كافة الشروط.
- 1.4. يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها 90 يوم من تاريخ إصدار شهادة إتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة لبدء الطرف الأول بأعماله (التشطيبات الداخلية للعين الموجرة) بموجب محضر استلام ويتزعم المستأجر باستلام الموقع خلال أسبوع من تاريخ إشعاره من المؤجر بجاهزية المكان للتسليم.

المادة السابعة عشر (الاستقلالية وسرية المعلومات):
من المتوهم لدى الطرفين أن كل منهما له شخصيته القانونية المنفصلة عن الآخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الآخر بموجب هذا العقد أو أي من ملاحقه، كما أنه لا يعتبر أي من الطرفين وكيلًا عن الآخر. كما أن الطرفين ملتزمان بالمحافظة على مصالحهما المشتركة وعدم إنشاء أي بطرقت أو بيئات لأي طرف ثالث إلا بموافقة الطرف الآخر بإشياء ما يكون مطلوباً من الجهات المختصة. كما أن الطرفين ملتزمان بالمحافظة على سرية المعلومات التي يتحصل عليها من الطرف الآخر ولا يجوز لأي منهما الكشف عن تلك المعلومات أو استخدامها لأغراض أخرى غير الغرض الذي تم الاتفاق عليه من أجله. يجب المحافظة عليها وعدم الإفصاح عنها إلا في حدود ما تتطلبه الأنظمة. حذر هذا العقد من تسخين باللغة العربية، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وعلى هذا وقع الطرفان وانه ولي التفويض.

الطرف الأول (المستأجر)
شركة الراجحي للتأمين التعاوني تكافل الراجحي
الرئيس التنفيذي
عبد العزيز بن محمد السبيح

الطرف الثاني (المالك)
السيد/ تاييف عبد الله سعد الصفيان

التوقيع:

التاريخ: 2018/11/1

التوقيع:

التاريخ: 2018/11/1

التوقيع:

التاريخ: 2018/11/1

الصفهان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

الصفهان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

الصفهان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

عقد إيجار

انه في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٤ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٨، تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتيق والتراسي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كلاً من :

١) شركة البصمة المتقدمة (شركة شخص واحد) ، شركة ذات مسئولية محدودة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٢٥١٠ بتاريخ ١٤٣١/٣/٨ هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي: ١٣٣٢٢ ص.ب: ٤٤٤ هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المالك / عبد الله نايف عبد الله الصفهان ، ويشتر للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الأول.

٢) السيد/ نايف عبد الله سعد الصفهان سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٦٦ عنوانه الرياض ص.ب: ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٥٥٤٨٧٧٧٧٧ - إيميل: alsufiyan@live.com رقم ضريبي: ٣١٠١٧٢٠٧٠١٠٠٠٠٣

ويشار إليه في هذا العقد بـ المالك أو الطرف الثاني.

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً ونيسياً لنشاط الشركة ، وحيث ان الطرف الثاني يملك العقار المكاتب الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي للشامة وفق الاحداثيات (٤٦,٦٦٦٩١٣ ، ٢٤,٨٠٨٥١٧) وبموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٦٦٦٥٣ تاريخ ١٤٣٦.٠٢.٢٣ هـ و٣١٠١١٢٠٣٦٦٥٢ تاريخ ١٤٣٦.٠٢.٢٣ هـ.

وحيث أن الطرف الأول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معيئة ذائبة للجهالة، وأبدي رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٥٠٠ م^٢) متر مربع تقريبا من إجمالي المساحة المحددة من سلسلة المبني التجاري والتي تقع في المبنى رقم ٤ + جزء من مبنى ٣ في الأتوار ارجسي ١+٢+٣ ملحق (حسب ما هو موضح في المخططات المرفقة) . لذا فقد وجدت رغبة الطرف الأول قبولاً لدى الطرف الثاني، واتفق الطرفان وهما يكتمل الأهلية المعيرة شرعاً ونظاماً على التعاقد وفقاً للشرط والأحكام التالي بيانها:

التوقيع

(Handwritten signature)

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص.ب: ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ Tel: 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax: 4870392
ص.ب: ٤٨٧٧٧٧٧ C.R. 1010184667
رقم الضريبة: ٣١٠١٧٢٠٧٠١٠٠٠٠٣ C.C. No: 131818
E-mail: alsufiyan@gmail.com

المادة السامية عشر (نسخ العقد):

حور هذا العقد من ثلاثة نسخ باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ، وعلى هذا وقع الأطراف والله ولي التوفيق ...

الوسيط (مكتب الصفهان للإستثمارات العقارية)

Mediator: Al sufiyan Real Estate Investment

الاسم : عبد الله بن ابراهيم
الهاتف : ٠٥٠٠٢٦٠٩٦٤
التوقيع : *(Handwritten signature)*



الطرف الثاني : المأجر

second party : leasor

الاسم : نايف عبد الله الصفهان
الهاتف : ٥٥٤٨٧٧٧٧
التوقيع : *(Handwritten signature)*

الطرف الأول : المستأجر

first parties: renter

الاسم : شركة البصمة المتقدمة
الهاتف : ٠٥٧٠٤٨٧٧٧٧
التوقيع : *(Handwritten signature)*



المادة الثانية (مدة العقد):

١.١ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية مازمة على الطرف الأول تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللائحة لإستلام الطرف الأول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً الا بموجب عقد جديد.
١.٢ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ستة (٦) اشهر من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٥م على أن يقوم الطرف الأول بالإستلام فور توقيع العقد ويلتزم المستأجر بإستلام الموقع خلال اسبوع بعد انقضاء من تاريخ توقيع العقد وبموجب محضر استلام والا اعتبر التسليم قد تم من تاريخ توقيع العقد.

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة):

اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعين الموسومة في هذا العقد مبلغاً سنوي وقدره ٣,١٦٢,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومائة وأثنان وستون ألف وخمسةمئة ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% ، يتم دفع القيمة الإيجارية للسنة الأولى على دفعتين حسب التالي:

- تقسط الأول مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسةمئة وواحد وعشرون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند توقيع العقد.
- التقسط الثاني مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسةمئة وواحد وعشرون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند استحقاقها في تاريخ ٢٠٢٢.٠٢.٢٥ هـ.

بالتسوية لبقية سنوات العقد يتم سداد الأجر مقدماً على دفعتين متساويتين عند بداية منتصف كل سنة إيجارية.

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص.ب: ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ Tel: 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax: 4870392
ص.ب: ٤٨٧٧٧٧٧ C.R. 1010184667
رقم الضريبة: ٣١٠١٧٢٠٧٠١٠٠٠٠٣ C.C. No: 131818
E-mail: alsufiyan@gmail.com

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص.ب: ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ Tel: 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax: 4870392
ص.ب: ٤٨٧٧٧٧٧ C.R. 1010184667
رقم الضريبة: ٣١٠١٧٢٠٧٠١٠٠٠٠٣ C.C. No: 131818
E-mail: alsufiyan@gmail.com

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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





7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION