

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 قِيمُنَا

## 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 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 - 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 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.

• 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.



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 المشاعريت   |
| 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، كمخفظا 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 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 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 )                               |

## 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 العديد 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
  - 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<br>(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<br>(كيلومتر مربع) |
| 14 بليون ريال             | الميزانية                            |



## مشاريع رياضية

### النقل العام

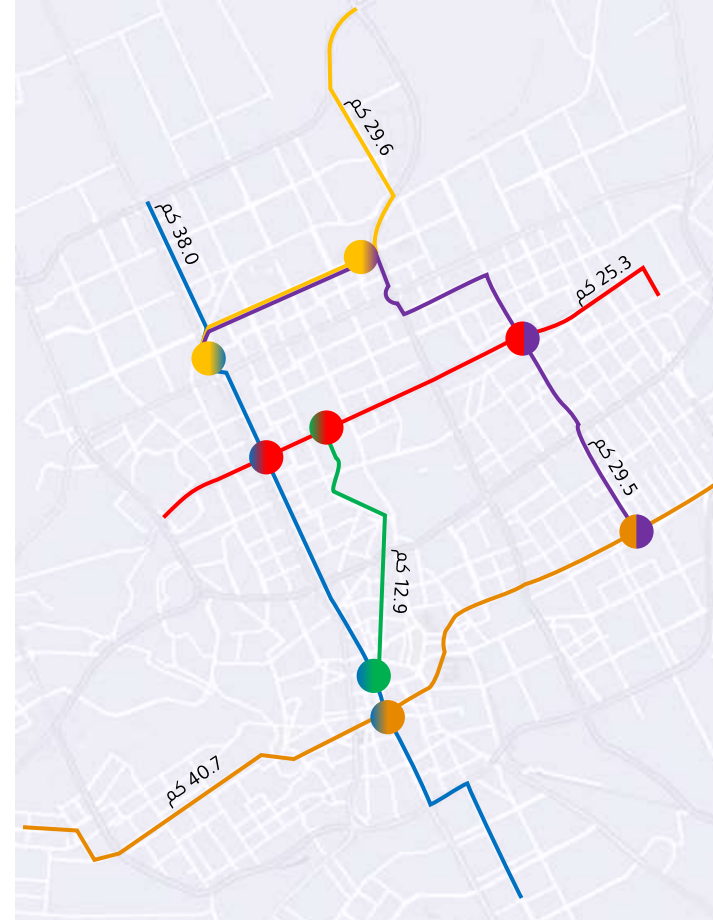
#### مترو الرياض

##### 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.



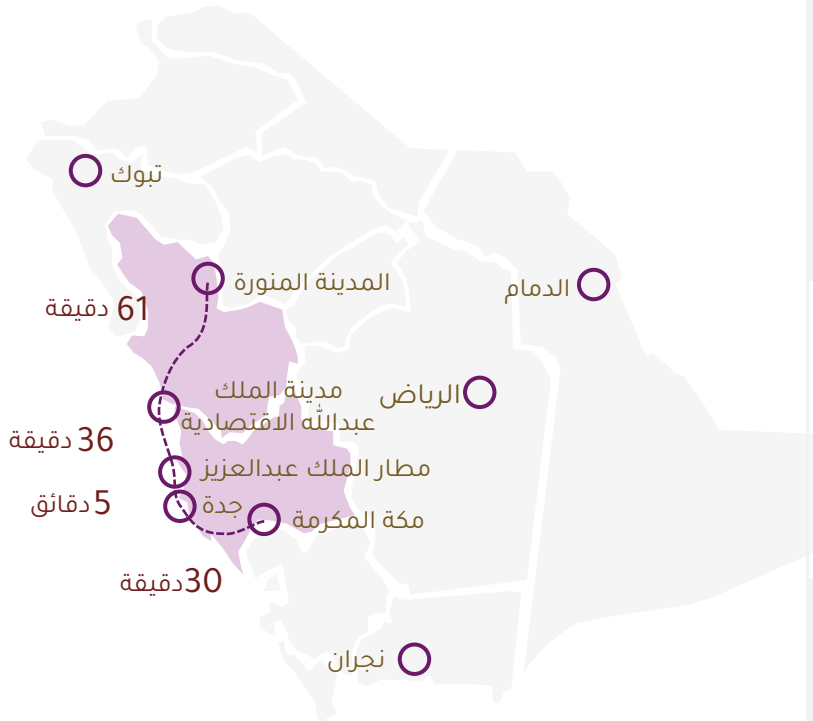
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

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

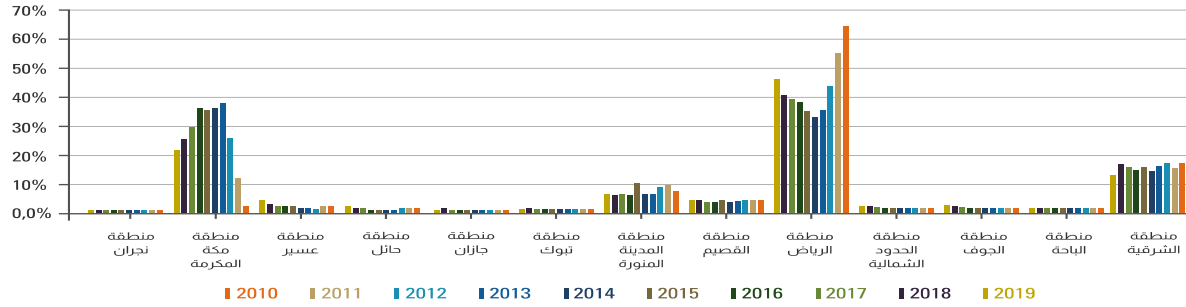
• للقطار خمس محطات:  
- محطة مكة المكرمة.  
- محطة جدة (السليمانية).  
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.  
- محطة مدينة الملك عبدالله.  
- محطة المدينة المنورة.

• 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.



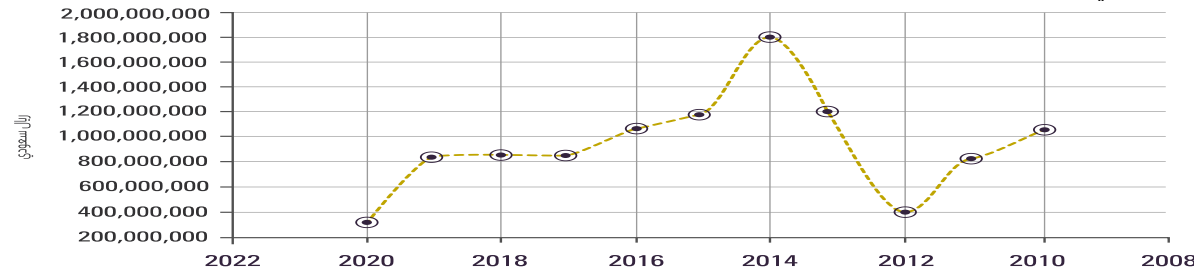
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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

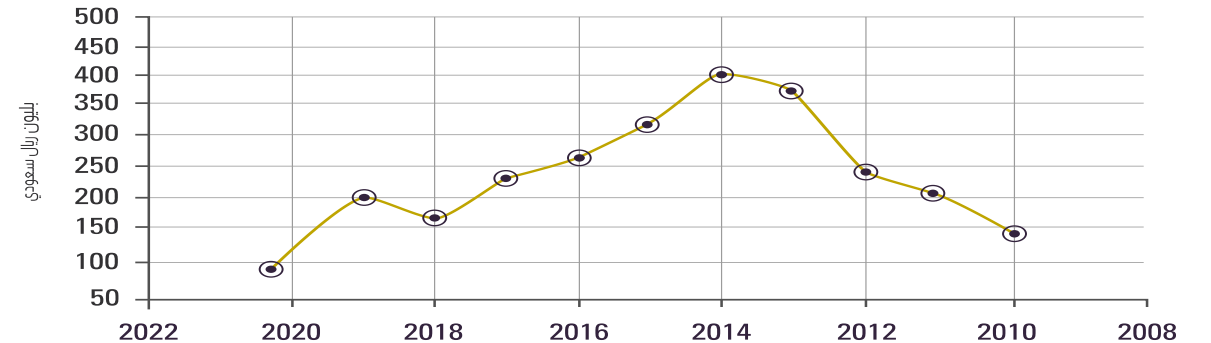
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الاربعة سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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.

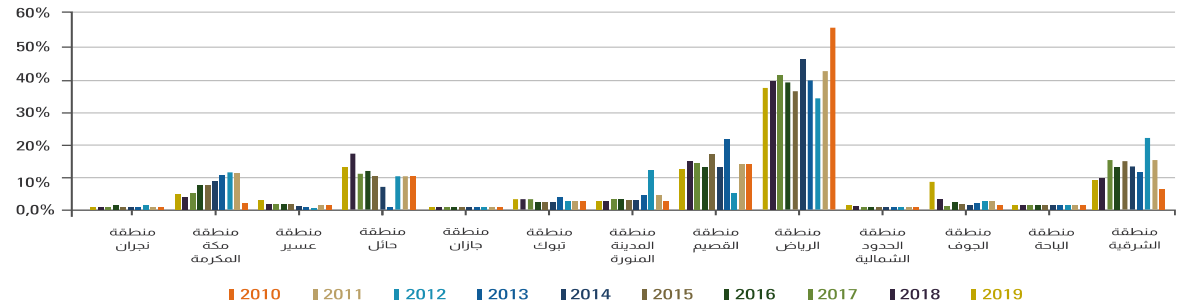
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.

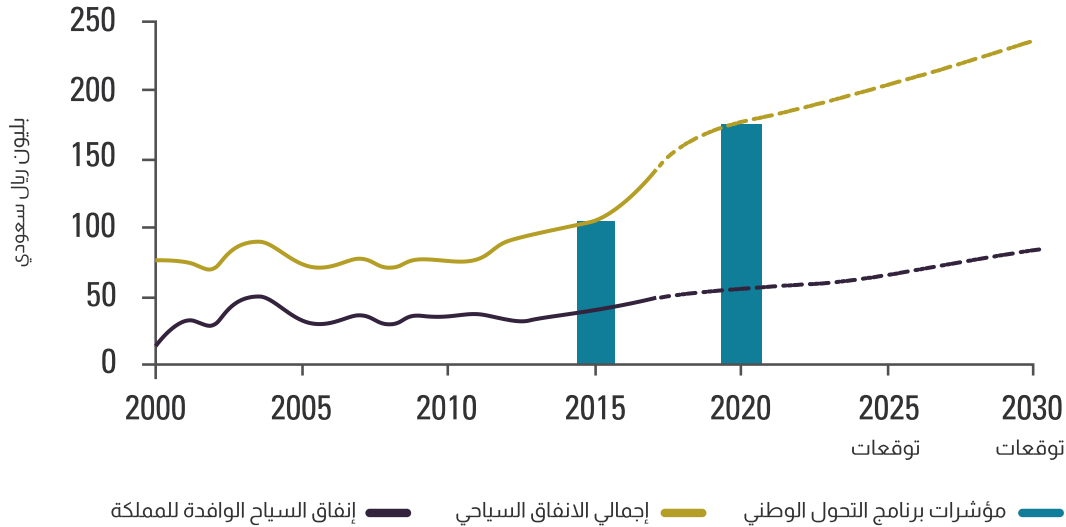


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### السياحة والترفيه

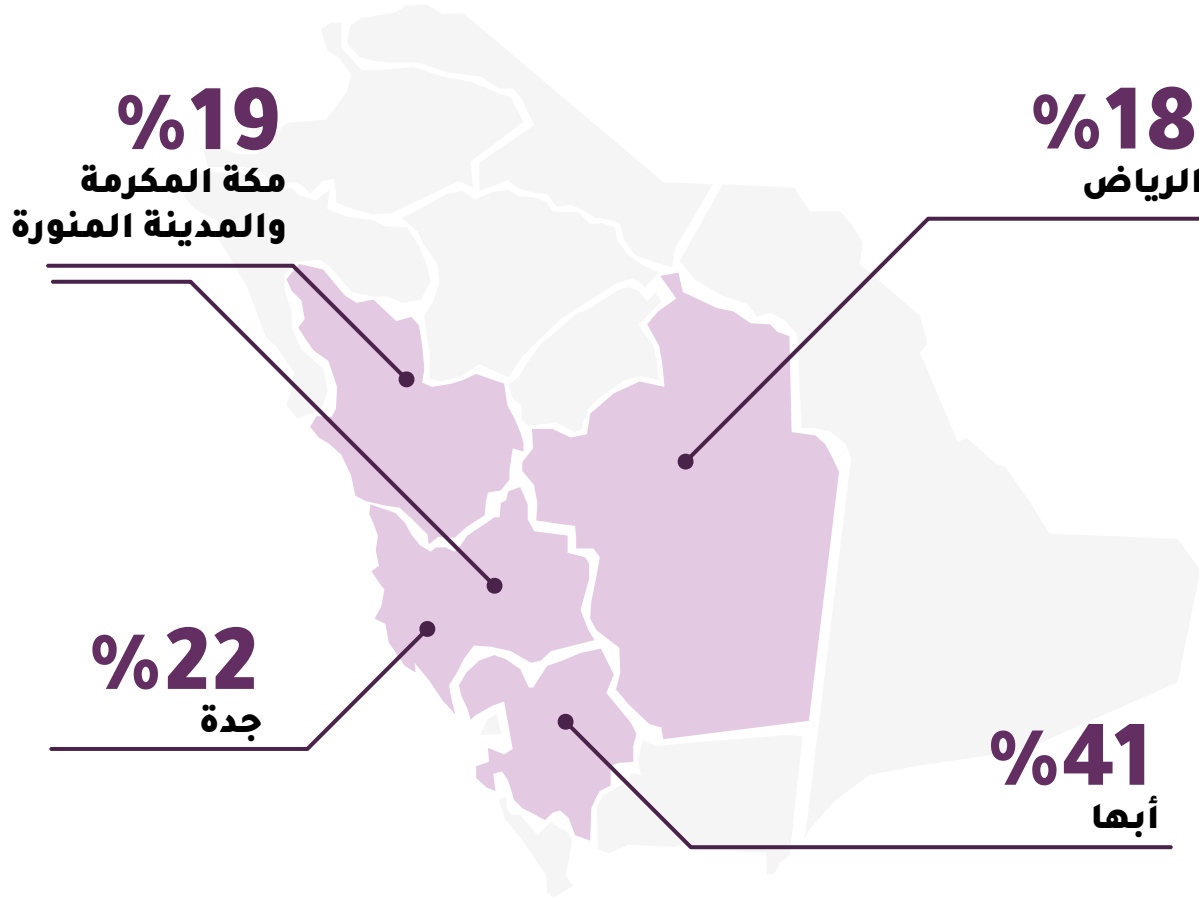
- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بإمكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الأكبر في المنطقة.
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي.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

### 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       |

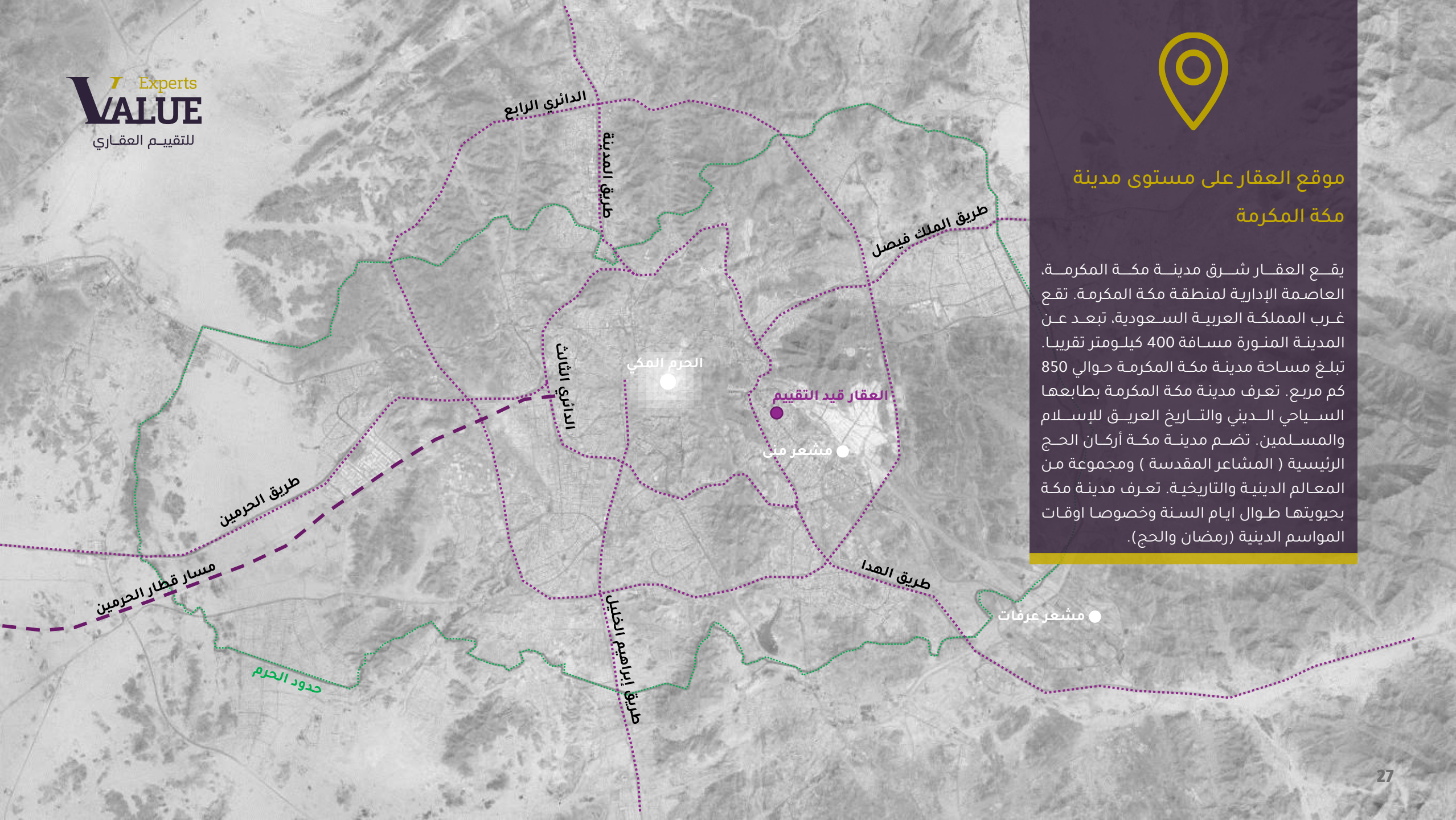
| إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | إسم المشروع        |
|---|--------------------|
| 92,000                                    | الرياض بارك        |
| 16,000                                    | مشروع بوابة الرياض |
| 18,000                                    | سدرة               |
| 20,000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

# 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 |            |        |

## وصف العقار

### الوصف العام للمباني

#### 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 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         | 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  
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   | إسلوب 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 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<br/>مدر الدخل<br/>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                       | 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 (مقربة) (ريال)              |
| 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

#### 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%  |

### 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> |

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 |
| رقم الترخيص 744/18/323<br>سجل تجاري 1010469884                                     |  | 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.



## 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