

رقم المشروع: 1001238/1

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

إسم العميل: شركة مسقط المالية

تاريخ التقرير: 2021/07/12

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيْمُنَا

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

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مبنى برج الإسكان - 4، حي العزيزية، مكة المكرمة**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

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

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

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

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

### معلومات التقييم

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

### معلومات العميل

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

## قائمة المحتويات

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

### إخلاء المسؤولية

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

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

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

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

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

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

### القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

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

### السرية وحفظ المعلومات

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

### الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

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

## الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

### التقييم في حالة عدم اليقين

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

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

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

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

### المستندات المستلثة من العميل

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

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

# المعايير العامة



### التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية. تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

### المعايير المهنية

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

### المقيم ووضعه

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



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



م. علاء إبراهيم الثقفي  
المؤسس والرئيس التنفيذي

15

سنة خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: زميل



أ. هشام صالح العقيل  
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس ادارة واقتصاد

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



أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي  
مساعد مدير إدارة التقييم

7

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: أساسي



م. عبدالإله وليد ملعاط  
إستشاري تقييم عقاري

5

سنوات خبرة بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة في عمارة البيئة

رقم العضوية **1210001671** فئة العضوية: منتسب

# نطاق العمل



### العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة مسقط المالية
صاحب التقرير	شركة مسقط المالية
إستخدام التقرير	شركة مسقط المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/07/4
تاريخ الاصدار	2021/07/12
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



### إعداد التقرير

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

7



### مراجعة القيمة

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

6



### تقدير القيمة

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

5



### جمع البيانات

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

4



### تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن **أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)** هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.

3



### تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.

2



### تحديد خصائص الأصل

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

1



### معاينة الأصل

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



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري  
بالمملكة العربية السعودية

### إنتاج المملكة من النفط الخام

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

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

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

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

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

### المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

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

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

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

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



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

المصدر: \*

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

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



## 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 استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربي وإسلامي، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخر كل الإمكانيات لتحقيق الطموحات.

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

## تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1 المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أظهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.

2 تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.

3 تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

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

**27 هدف فرعي**

**96 هدف تفصيلي**

برنامج تطوير القطاع المالي



برنامج صندوق الاستثمارات العامة



برنامج التخصيص



برنامج الإسكان



برنامج التحول الوطني



برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية



برنامج جودة الحياة



برنامج خدمة ضيوف الرحمن



برنامج تنمية القدرات البشرية



## مشروع نيوم



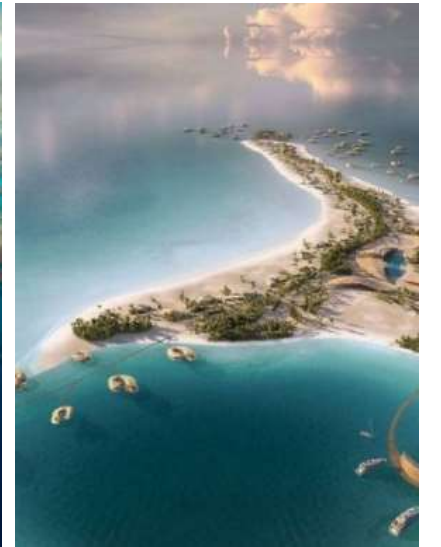
المعلومات	البند
منطقة خاصة	تصنيف المشروع
متعدد الاستخدام	الاستخدام
شركة نيوم	المطور
صندوق الإستثمارات العامة	المالك
26.5 الف	إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)
1,700 بليون ريال	الميزانية
شمال غرب المملكة العربية السعودية	الموقع
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء من الصفر</li> <li>• حلول عصرية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

## مشروع أمالا

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

## مشروع البحر الأحمر

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



## مشاريع رياضية

### النقل العام

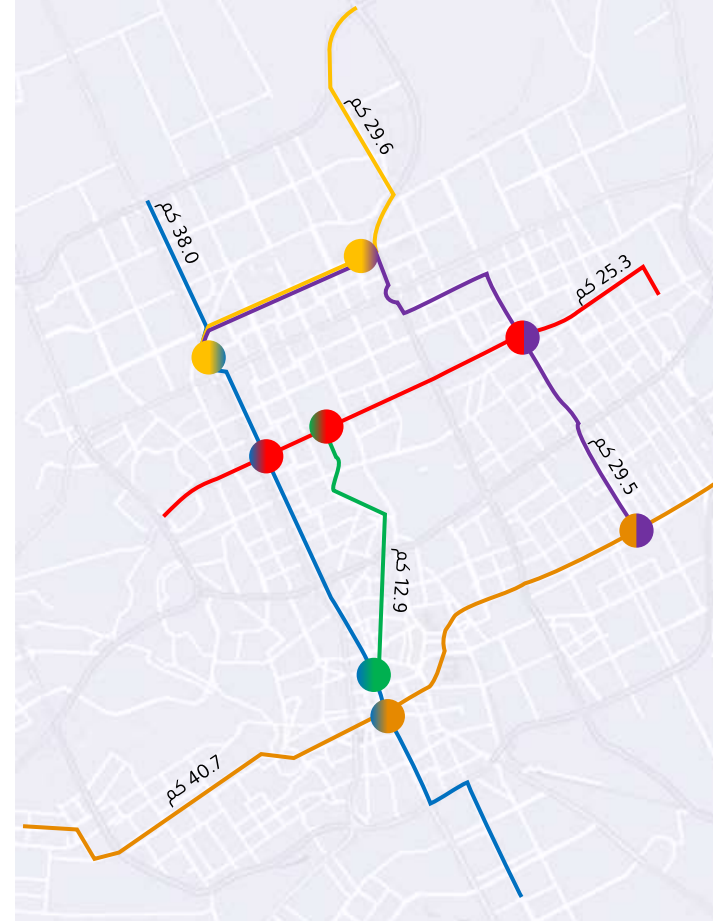
#### مترو الرياض

##### المعلومات

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

• تم تصميم المترو كنظام موصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.

• أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



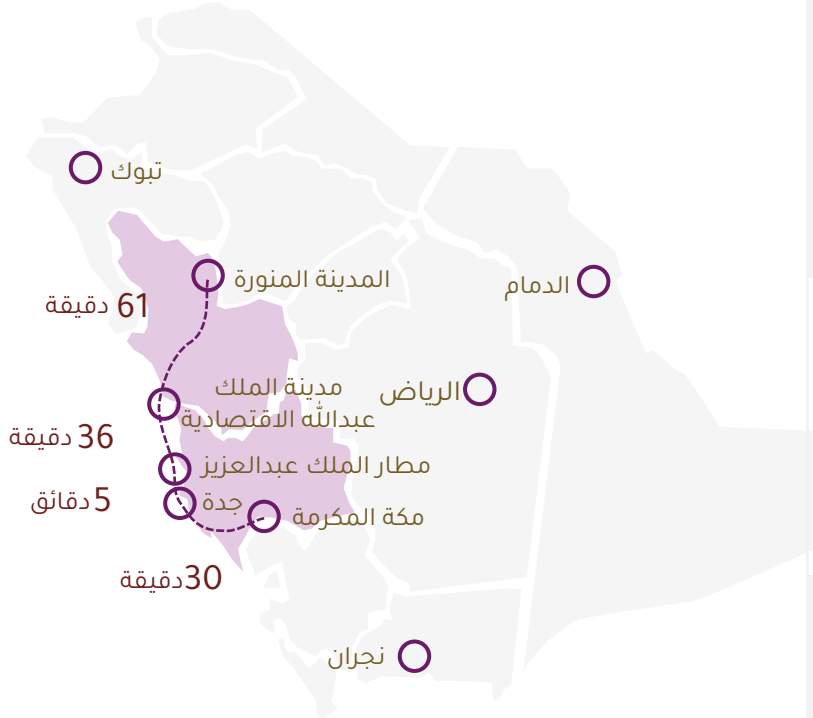
#### مسار قطار الحرمين

##### المعلومات

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

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

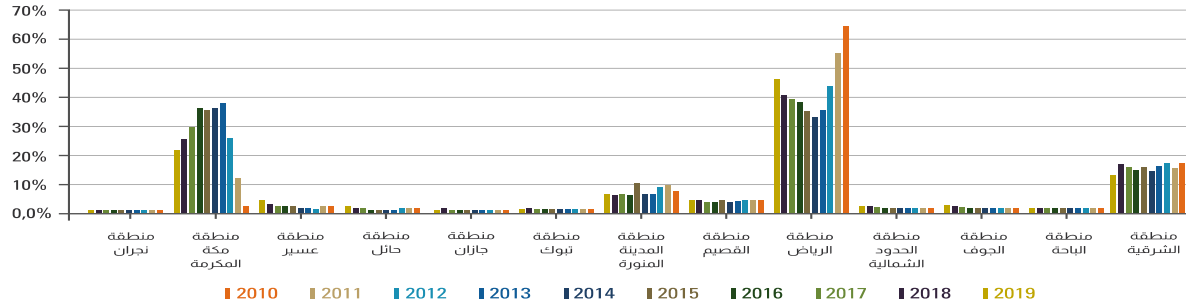
• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.





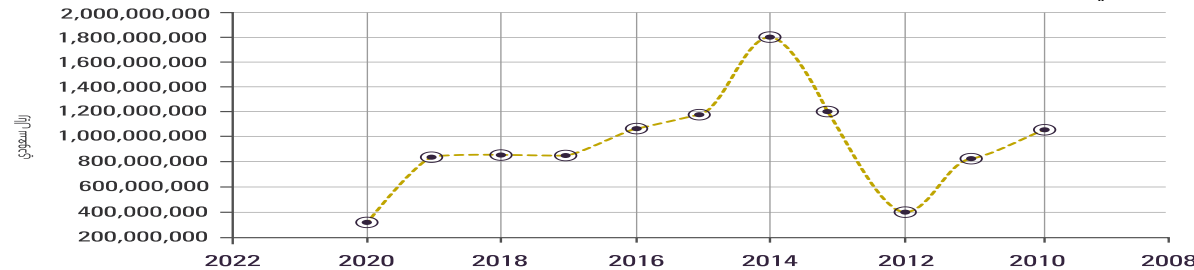
## ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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



## ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



## قروض الرهن العقاري

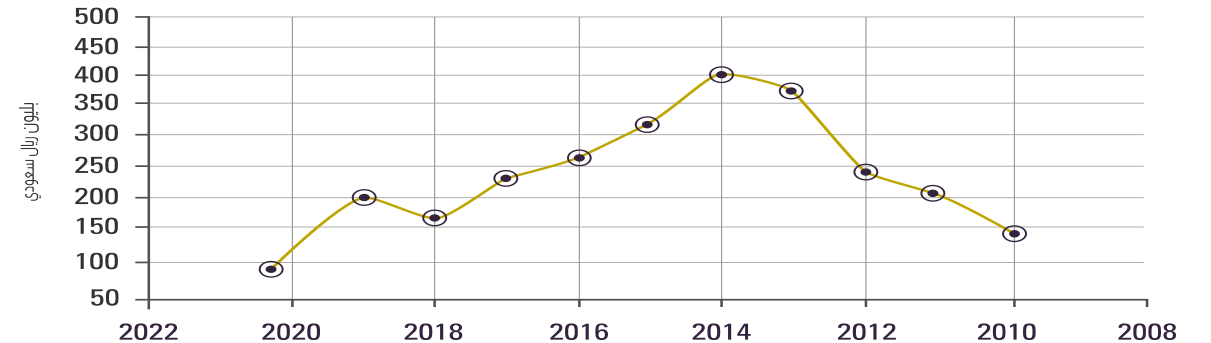
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الاربعة سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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.

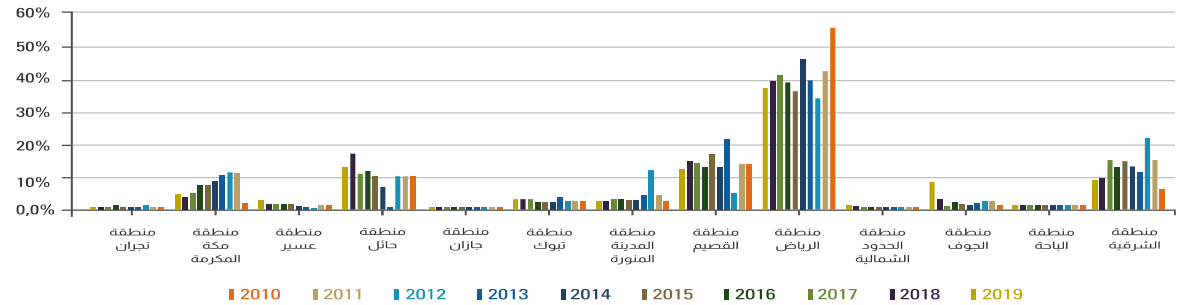
## أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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.

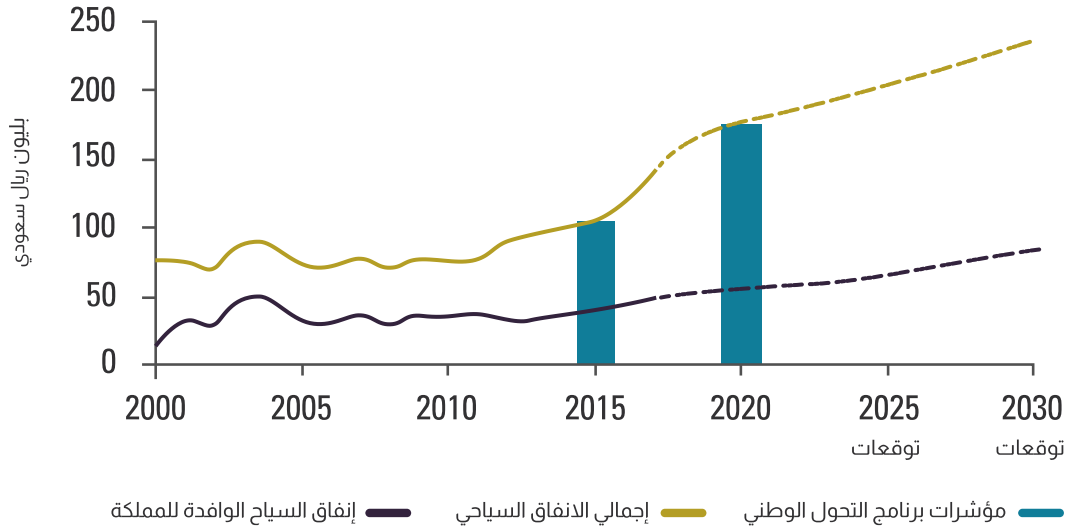


## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### 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.

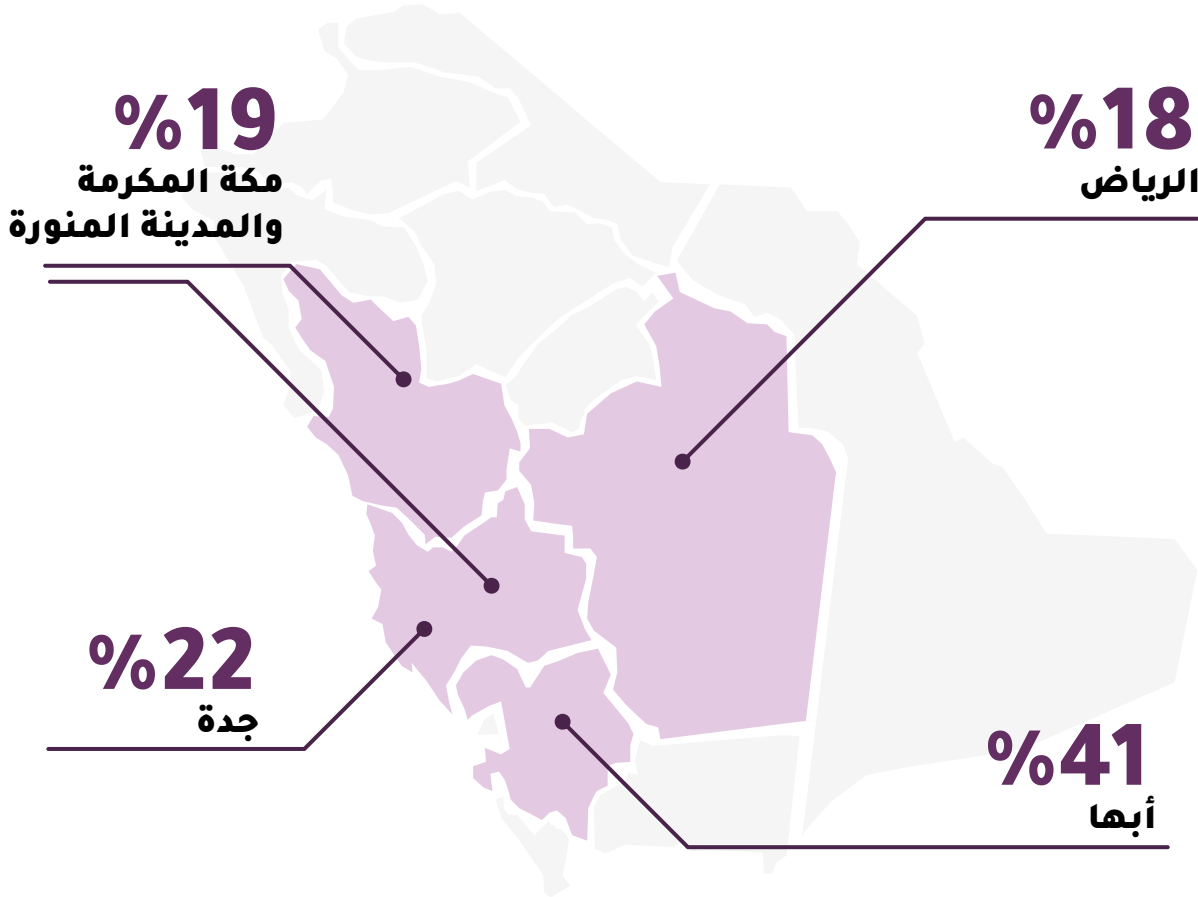
الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية





### 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 مئتي سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في مناطق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن إجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل إجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

## نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

### الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

### الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

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

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

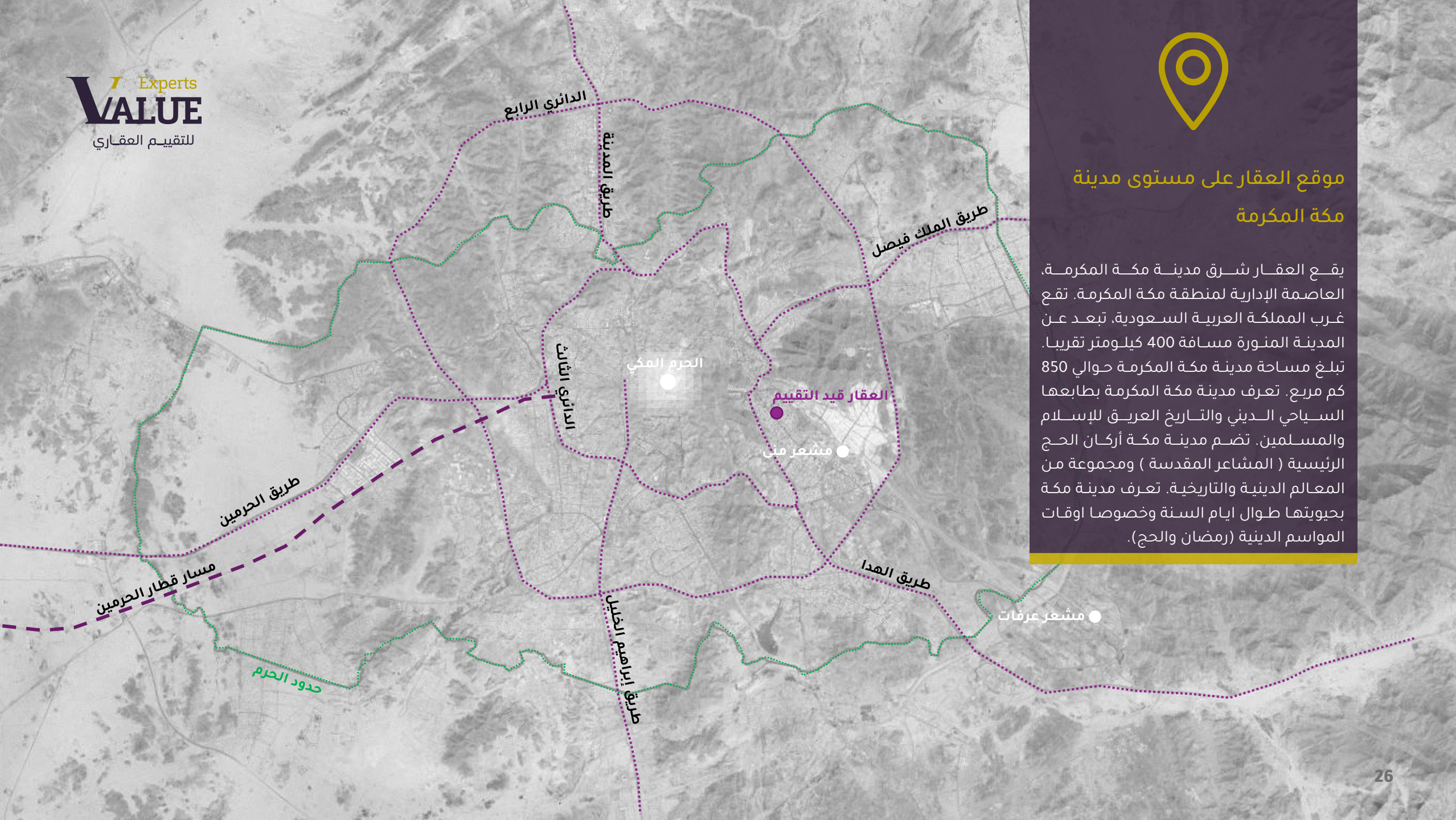
# DESCRIPTION

of Property

وصف العقار







## موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة

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



## على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي العزيزية، التابع لبلدية العزيزية. ويحده من الجهة الشمالية منطقة جبلية ثم مشعر منى، من الجهة الجنوبية الطريق الدائري الثالث، من الجهة الغربية منطقة جبلية ثم منطقة محبس الجن، ومن الجهة الشرقية الطريق الدائري الرابع ومشعر منى. يقع حي العزيزية ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث تم الإنتهاء عن أعمال مشروع الطريق الدائري الرابع الذي يربط أحياء مكة المكرمة ببعضها. ووجود الطريق الدائري الثالث والذي يعتبر العصب التجاري على مستوى المدينة. تتميز المنطقة بقربها من الحرم المكي حيث بعد حي العزيزية مسافة 3.1 كيلومتر عن سادات الحرم الشرقية ووجود خطوط مواصلات عامة تربط المنطقة بالحرم لتستغرق رحلة الراكب من 3-7 دقائق للوصول الى الحرم. لجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

العقار قيد التقييم

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

طريق الملك خالد

الدائري الثالث

الدائري الرابع



طريق المسجد الحرام

طريق الملك خالد

## على مستوى الحي

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



## وصف العقار

### الوصف العام للأرض

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

### صورة جوية للموقع قيد التقييم



### مميزات الموقع

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

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

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

**طبيعة الارض:** مستوية .

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

### الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

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



## صورة خارجية للمبنى



## وصف العقار

### الوصف العام للمباني

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

### تفاصيل التشطيبات

**الواجهات:** واجهات مكسية بالزجاج والكلانج.

**المصاعد:** عدد 7 مصاعد منها مصعد خدمة.

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

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

### تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

الدور	الإستخدام	مساحة الدور (متر مربع)	عدد الأدوار	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
بدروم	مواقف سيارات	1,288.0	1.0	1,288.0
أرضي	إستقبال / تجاري	789.9	1.0	789.9
ميزائين	إستقبال	587.9	1.0	587.9
مطعم	خدمات	824.9	1.0	824.9
مصلى	خدمات	824.9	1.0	824.9
أدوار متكررة	سكني	723.8	17.0	12,304.6
ملحق علوي	سكني	261.2	1.0	261.2
ملحق	بيت درج + مصعد	75.4	1.0	75.4
ملحق	بيارة	6.0	1.0	6.0
ملحق	خزان أرضي	1,090.0	1.0	1,090.0
	<b>إجمالي المساحة المبنية</b>			<b>18,053</b>

### الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 15 سنة، منها خمس سنوات إلزامية. العقد بين الطرفين الأول/ شركة مسقط المالية، والطرف الثاني/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار. حسب المعلومات المقدمة من العميل، تم إفتراض تاريخ بداية العقد التأجيري 2017/01/8م. بقيمة إيجارية 12,825,000 ريال/سنويا، لمدة خمس سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

السنة	القيمة الإيجارية (ريال)
2018	12,825,000
2019	12,825,000
2020	12,825,000
2021	12,825,000
2022	12,825,000
2023	14,107,500
2024	14,107,500
2025	14,107,500
2026	14,107,500
2027	14,107,500
2028	15,518,250
2029	15,518,250
2030	15,518,250
2031	15,518,250
2032	15,518,250

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

### الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

### معلومات الملكية

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

#### تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

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

#### تحليل الأرض

درجة خطورة متوسطة 10

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

#### تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

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



صور العقار





صور العقار

ESTI  
VALUE  
MATED



تقدير القيمة





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>• يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>• يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.</li> </ul>	للمباني	أسلوب التكلفة

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

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

#### التطبيق:

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

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

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

### استخدام هذه الطريقة

#### المنهجية:

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

#### التطبيق:

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



أساليب التقييم والطرق



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

ESTI  
VALUE  
MATED

## تقدير القيمة

### بأسلوب التكلفة

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

## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

### أولاً: تقدير قيمة الأرض

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

النشاط	الحي	تاريخ المقارنة	نوع المقارنة	القيمة (ريال)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	المساحة (متر مربع)	المقارنة
إسكان حجاج	العزيزة- الضفة الشرقية	12/20/2020	عرض	39,200,000	35,000	1,120	1
إسكان حجاج	العزيزة- الضفة الشرقية	12/5/2020	عرض	48,000,000	30,000	1,600	2

### تحليل المنطقة:

شهدت المنطقة المحيطة بالعقار ركود في عمليات البيع وذلك يعود الى جائحة كورونا وتأثيرها على القطاع العقاري بشكل عام وعلى قطاع الفنادق والعمرة. حيث ان المنطقة معروفة بطابع إسكان الحجاج والمعتمرين. وتعتبر المقارنات المجمعة هي الأنسب من حيث المواصفات. تتراوح أسعار القطع ذات الإستخدام السكني التجاري في المنطقة بين 30,000 - 35,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

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

ملخص تقدير القيمة

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

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

تسوية حالة السوق

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

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

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

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

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

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل 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)
1,288.0	2700	3,477,519.0
15,593.4	3500	54,576,830.0
1,171.4	2700	3,162,780.0
<b>18,053</b>		<b>61,217,129.0</b>



ESTI  
VALUE  
MATED



## تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية  
المخصصة

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



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

### جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2024:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	39,420	15,480	11,475	1,681	68,056
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	246
العائد اليومي من الغرف المشغولة	43	59	200	4050	110
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,188,375	2,283,300	2,702,745	7,563,375	16,737,795

### جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2025:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	49,275	19,350	12,150	1,681	82,456
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	225
العائد اليومي من الغرف المشغولة	53	74	212	4050	121
إجمالي دخل الغرف المشغولة	5,235,469	2,854,125	2,861,730	7,563,375	18,514,699

### الإيرادات

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

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
عدد سنوات العقد - الإلزامية (سنة)	5
إجمالي الدخل السنوي (ريال)	12,825,000
<b>صافي الدخل التشغيلي (ريال)</b>	<b>12,825,000</b>

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

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

### جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2023:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	98,550	38,700	13,500	1,868	152,618
نسبة الإشغال (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	19,710	13,545	9,450	1,401	44,106
متوسط سعر الغرفة - ADR	106	148	236	4,500	286
العائد اليومي من الغرف المشغولة	21	52	165	3375	83
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,094,188	1,997,888	2,225,790	6,302,813	12,620,678

## إفتراضات الأداء المستقبلي

### إعتبارات التقييم

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

### الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

توضح العناصر التالية الإفتراضات الرئيسية في حساب التدفقات النقدية:

### نسب الشواغر:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير نسب إشغال للعقار قيد التقييم في السنة الثانية بنسبة 71%، للسنة الثالثة بنسبة 55%، وللجنة الرابعة بنسبة 46%. وتثبت النسبة على باقي السنوات.

### متوسط الإيجار اليومي:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير متوسط الإيجار اليومي للعقار قيد التقييم في السنة الثانية 286 ريال، للسنة الثالثة 246 ريال، وللجنة الرابعة 225 ريال. وتثبت على باقي السنوات.

### إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة

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

### إيرادات أقسام الفندق:

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

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

## إفتراضات الأداء المستقبلي

### مصاريف أقسام الفندق:

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

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 87.8% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

### مصاريف غير موزعة:

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

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

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

### الرسوم الإدارية:

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

### رسوم ثابتة:

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

### المفروشات والمعدات:

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

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

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

## ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

### ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

#### فندق إسكان - 4

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

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

### نسبة العائد

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

### معدل الخصم

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

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

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

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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



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

# 164,430,000SR

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

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

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

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

إصدار: جديد  
سكني تجاري

الاسم: ناصر بن عبد الله الطيار  
رقم المظلة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
الموقع: الضفة الشرقية (إرباب)  
رقم المخطط التلغرافي: ٦٥٨٩-٢١/١٠٠٧  
رقم القطعة: ١٩٨٦-١/٢٧٧

البيوت	المساحة	الارتفاع	الاستخدام
١	٧٧٧,٩٧	١٠	مواقف سيارات
٢	٧٨٩,٩	١٠	مواقف تجاري
٣	٨٨٧,٨٦	١٠	سكني
٤	٨٢٤,٩١	١٠	مطبخ
٥	٨٢٤,٩١	١٠	مطبخ
٦	١٢٣٠,١٦	١٠	سكني
٧	٢٦١,٩	١٠	سكني
٨	٧٥,٩٣	١٠	مواقف سيارات
٩	٧٥,٩٣	١٠	مواقف تجاري
١٠	١٠٨٩,٩٦	١٠	مواقف

مساحة الأرض: ١٠٨٩٩,٩٦ م<sup>٢</sup>  
مساحة البناء: ١٠٨٩٩,٩٦ م<sup>٢</sup>  
مساحة المواقف: ١٠٨٩٩,٩٦ م<sup>٢</sup>

التاريخ: ١٤٣٣/١٠/١٥  
المهندس: محمد بن عبد الله الطيار  
المهندس المساعد: محمد بن عبد الله الطيار



ESKAN for Development & Invest

شركة إسكان للتنمية والاستثمار  
شركة مساهمة مسجلة بمظلة  
رأس المال المسجل: ١٠٠ مليون ريال سعودي  
السجل التجاري: ١٠٢٤٠٠٥٨٤٢٠  
التاريخ: ١٠ نوفمبر ٢٠١٧

القائم: خليفة بن عبدالله الحامشي  
الرئيس التنفيذي لمنطقة المالية  
لجنة تقنية وبعد...

الموضوع: زيادة الأجر على مشتري الشعار

بناءً على المتابعة الأخيرة تبيننا حول رفع نسبة الأجر السنوي على كل من بروج إسكان ٤ و إسكان ٥ وإسكان ٦ نود التكرم بالإنفاذ بما اقتضاه رفع القيمة التجارية للأبراج كالتالي:

البرج	قيمة الأجر (ريال سعودي)	نسبة الأجر من السنوي (ريال سعودي)	قيمة الأجر التجارية الإجمالية	الفترة الإجمالية الإلزامية	نسبة الزيادة بعد الإلزامية
إسكان ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٧٥	١٩,٠٢٥,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات
إسكان ٥	١٨٦,٥٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٧٥	١٩,٠٢٦,٠٠٠	١٤ سنوات	٥ سنوات
إسكان ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٧٥	١٣,٥٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات

والمعلم عليكم برحمة الله وبركاته...

الرئيس التنفيذي

خليفة بن عبد الرحمن الحامشي



ESKAN 2025 - Market 2025 - Tel: +966 11 5000000 - Fax: +966 11 5000000  
مركز: الرياض - حي النخلة - المبنى: ٢١٩٨٥ - مسجلة التجارية: ١٠٢٤٠٠٥٨٤٢٠  
ESKAN 2025 - Market 2025 - Tel: +966 11 5000000 - Fax: +966 11 5000000

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

الاسم: محمد بن عبد الله الطيار  
رقم المظلة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
الموقع: الضفة الشرقية (إرباب)  
رقم المخطط التلغرافي: ٦٥٨٩-٢١/١٠٠٧  
رقم القطعة: ١٩٨٦-١/٢٧٧

الموضوع: زيادة الأجر على مشتري الشعار

بناءً على المتابعة الأخيرة تبيننا حول رفع نسبة الأجر السنوي على كل من بروج إسكان ٤ و إسكان ٥ وإسكان ٦ نود التكرم بالإنفاذ بما اقتضاه رفع القيمة التجارية للأبراج كالتالي:

البرج	قيمة الأجر (ريال سعودي)	نسبة الأجر من السنوي (ريال سعودي)	قيمة الأجر التجارية الإجمالية	الفترة الإجمالية الإلزامية	نسبة الزيادة بعد الإلزامية
إسكان ٤	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٧٥	١٩,٠٢٥,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات
إسكان ٥	١٨٦,٥٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٧٥	١٩,٠٢٦,٠٠٠	١٤ سنوات	٥ سنوات
إسكان ٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٧٥	١٣,٥٠٠,٠٠٠	١٥ سنوات	٥ سنوات

والمعلم عليكم برحمة الله وبركاته...

الرئيس التنفيذي

خليفة بن عبد الرحمن الحامشي

## 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