

رقم المشروع: 1001273/1

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

إسم العميل: شركة سيكو المالية

تاريخ التقرير: 2021/12/27

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيَمُنَا

الموقرين

السادة / شركة سيكو المالية

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 **2021/12/25** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض **(تقييم دوري لصندوق المشاعرييت)** والتقرير لاستعمال السادة / **شركة سيكو 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
2021/12/20	تاريخ المعاينة
2021/12/25	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/12/27	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
165,130,000	القيمة السوقية (ريال)
128,206	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

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

إخلاء المسؤولية

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

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

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

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

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

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

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.

DRAFT REPORT

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً 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 استناداً 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:

رقم العضوية 1210000027 فئة العضوية: زميل	15 سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن	م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي	
رقم العضوية 1210000185 فئة العضوية: معتمد أول	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	أ. هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري	
رقم العضوية 1220000513 فئة العضوية: أساسي	7 سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب آلي	أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم	
رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: اساسي	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج	م / محمد صالح ادريس استشاري تقييم عقاري - شركات	

DRAFT REPORT

نطاق العمل

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة سيكو المالية
صاحب التقرير	شركة سيكو المالية
إستخدام التقرير	شركة سيكو المالية
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	2021/12/25
تاريخ الاصدار	2021/12/27
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



7



6



5



4



3



2



1



إعداد التقرير

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

مراجعة القيمة

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

تقدير القيمة

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

جمع البيانات

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

تطبيق طرق التقييم

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

تحليل البيانات

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

تحديد خصائص الأصل

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

معاينة الأصل

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

DRAFT REPORT

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 تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي إلى ارتفاع إنتاج المملكة من الخام إلى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

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

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

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

المصدر: *

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

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

مشروع نيوم



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

مشروع أمالا

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

مشروع البحر الأحمر

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



مشاريع رياضية

النقل العام

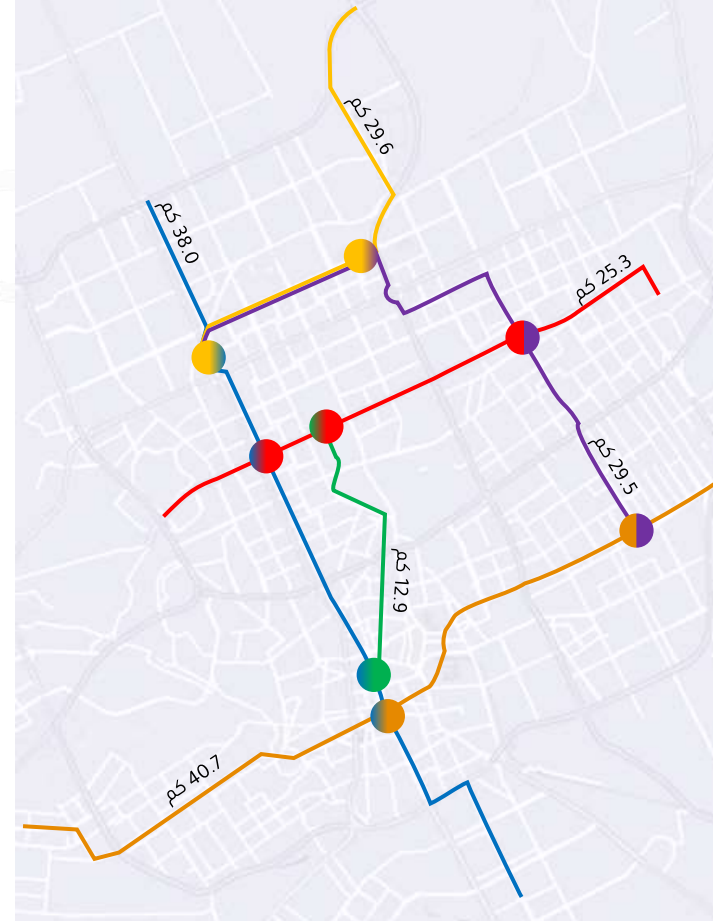
مترو الرياض

المعلومات

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

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

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



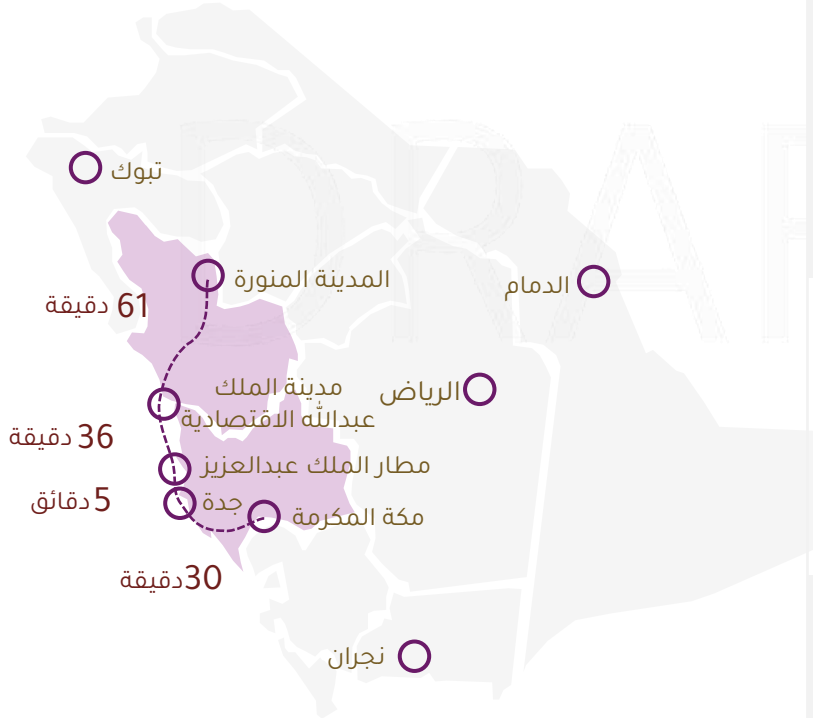
مسار قطار الحرمين

المعلومات

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

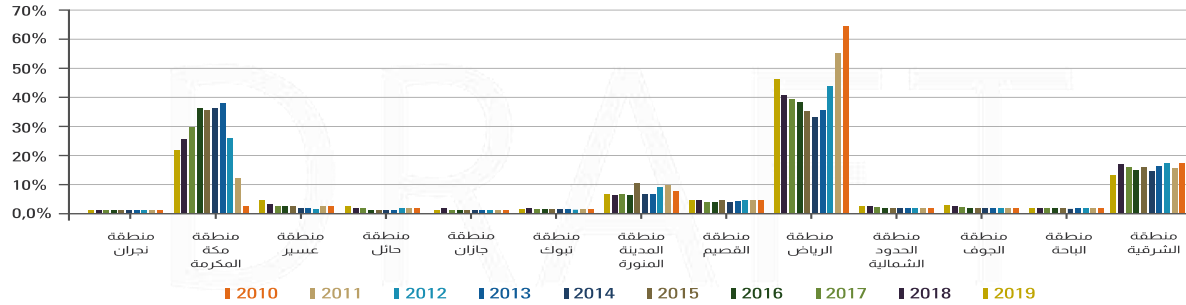
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

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



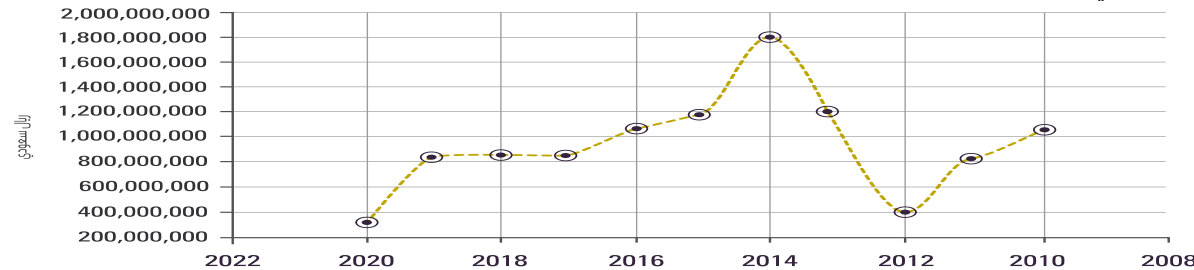
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



قروض الرهن العقاري

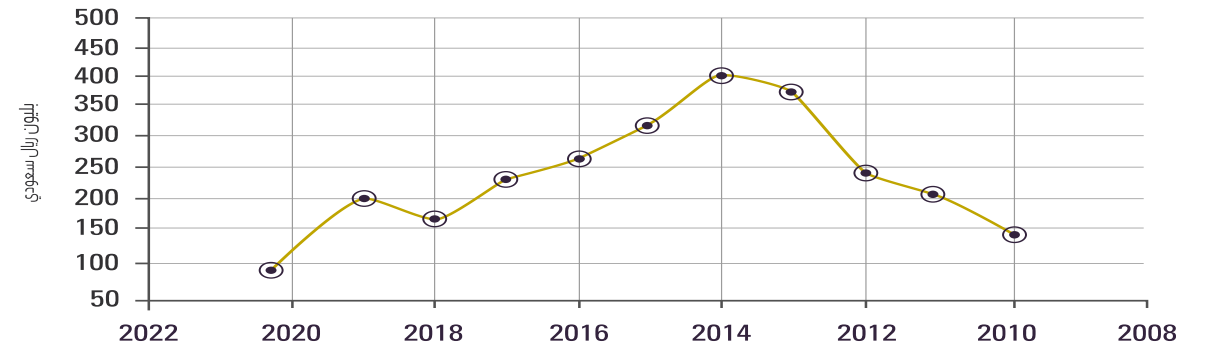
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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

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

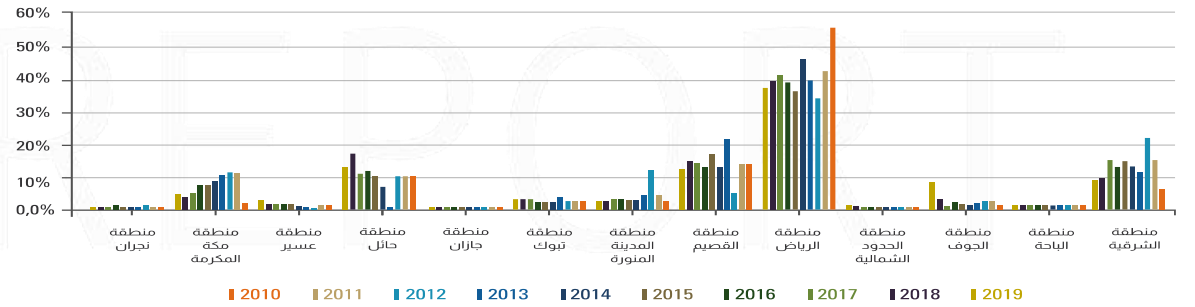
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

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

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

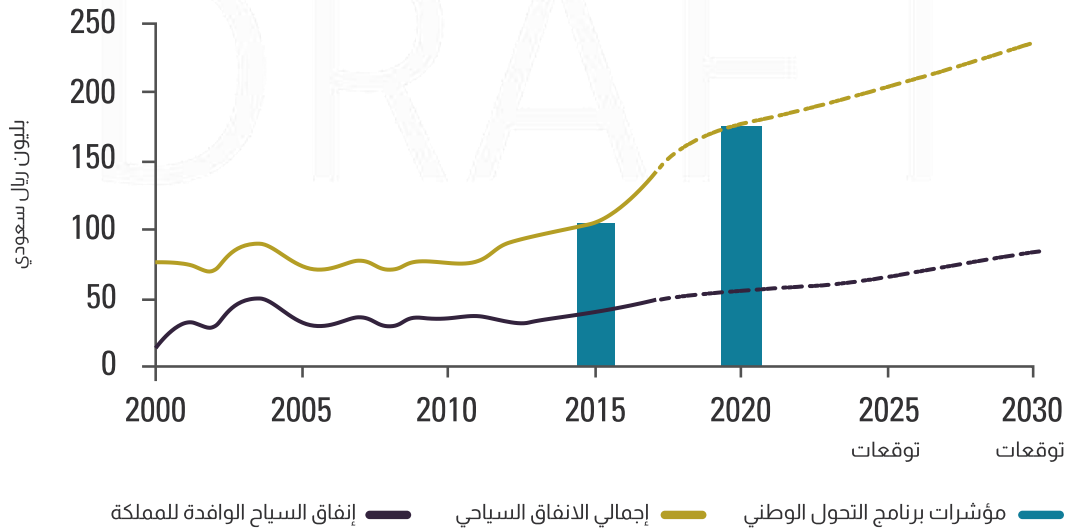
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.

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

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

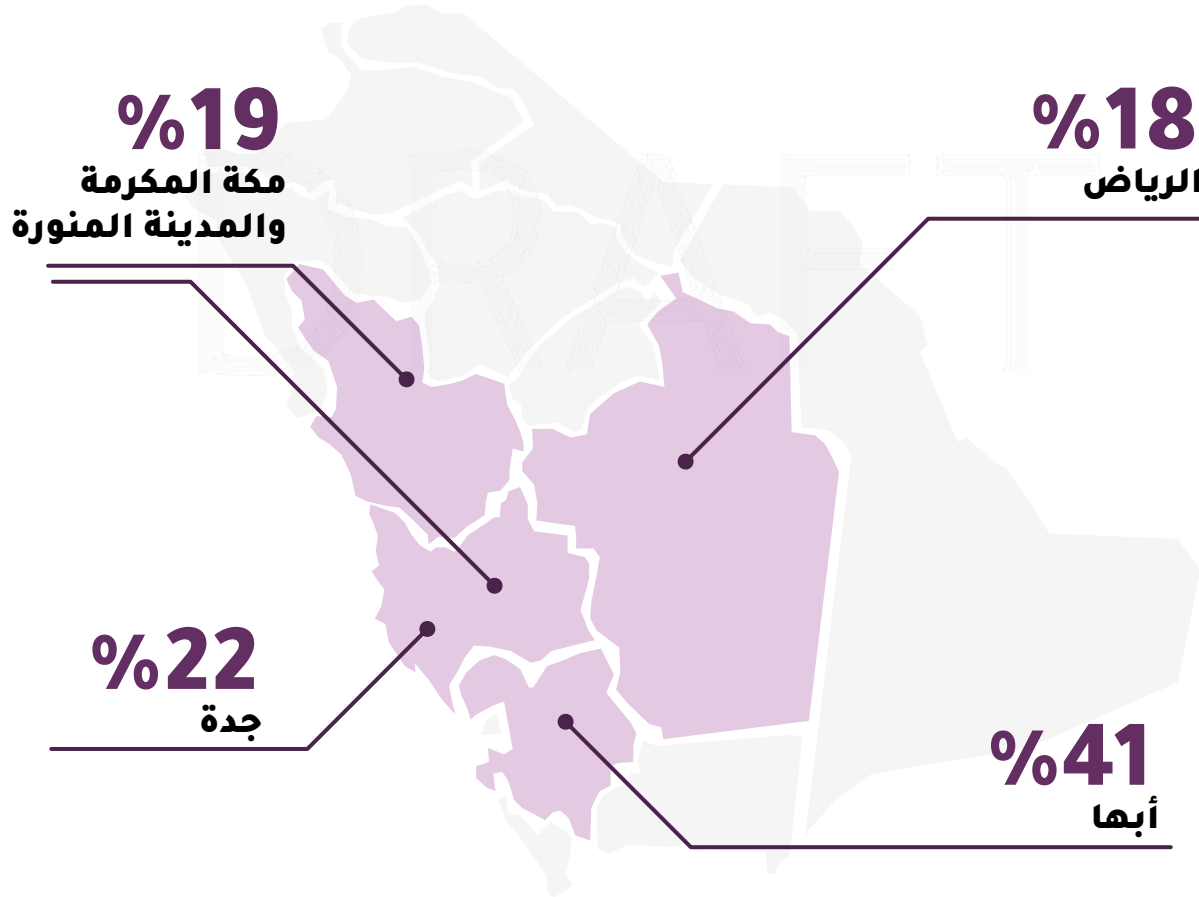
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



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

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

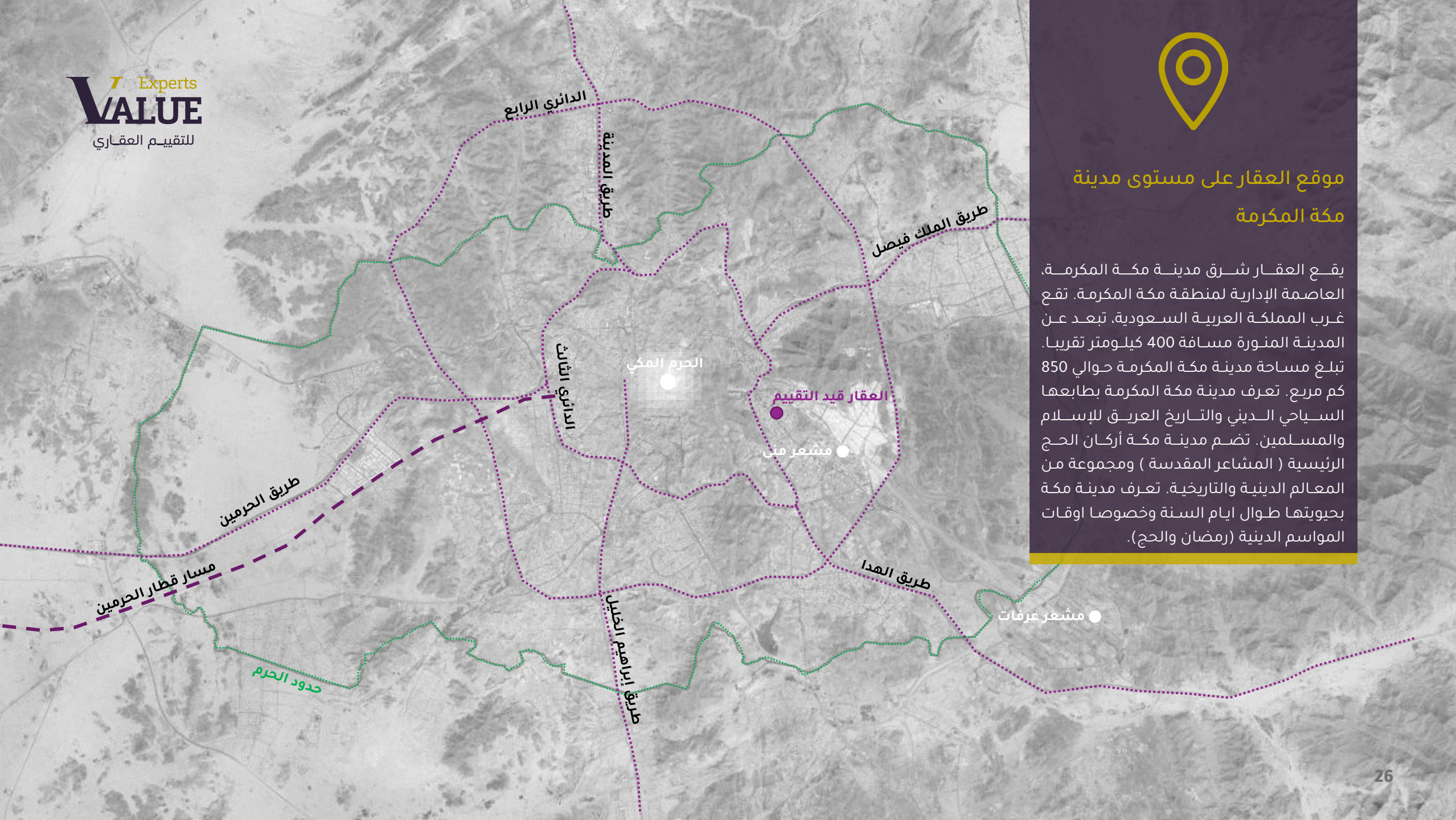
المنطقة	درجة أولى	درجة ثانية	درجة ثالثة	درجة رابعة
الرياض	10	413	661	489
مكة المكرمة	2	277	433	558
المدينة المنورة	1	19	84	151
القصيم	0	20	95	140
المنطقة الشرقية	1	204	255	183
عسير	2	79	229	195
تبوك	0	25	72	60
حائل	0	29	90	59
الحدود الشمالية	1	11	9	49
جازان	0	43	111	204
نجران	1	31	70	66
الباحة	0	20	56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

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

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. وجود 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. يجعل منطقة العزيزية مستقر لكثير من الحجاج والمعتمرين.

العقار قيد التقييم

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

طريق الملك خالد

الدائري الثالث

الدائري الرابع

طريق المسجد الحرام

طريق الملك خالد

على مستوى الحي

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

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

رابط موقع العقار

وصف العقار

الوصف العام للأرض

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

صورة جوية للموقع قيد التقييم



مميزات الموقع

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

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

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

طبيعة الارض: مستوية .

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

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

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

وصف العقار

الوصف العام للمباني

صورة خارجية للمبنى



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 والكلادينج.

المصاعد: عدد 7 مصاعد منها مصعد خدمة.

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

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

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

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

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 لعام 2022 فقط 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	-	-	-
مجموع المخاطر	2.5	10	15	

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	-	-	-
مجموع المخاطر	5	5		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

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



صور العقار

ESTI MATED

VALUE

REPORT

تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- | | |
|---|---|
| <h4>التطبيق:</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <ul style="list-style-type: none"> • إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة. • دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية. • دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص. • دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى. |
|---|---|

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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

أساليب التقييم والطرق



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

ESTI
VALUE

ESTIMATED

REPORT

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

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

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

تحليل المنطقة:

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

صورة جوية للمقارنات



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)
90,653,000	إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)
70,383	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة (ريال/متر مربع)

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
18,053		الإجمالي

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
18,053		61,217,129.0

ESTI
VALUE

ESTIMATED



تقدير القيمة

بإسلوب 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 (%)	20%	35%	70%	75%	29%
عدد الغرف المؤجرة	19,710	13,545	9,450	1,401	44,106
متوسط سعر الغرفة (ADR)	100	148	200	4,000	260
العائد اليومي من الغرف المشغولة	20	52	140	3,000	75
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,971,000	1,997,888	1,890,000	5,602,500	11,461,388

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 (%)	40%	40%	85%	90%	45%
عدد الغرف المؤجرة	39,420	15,480	11,475	1,681	68,056
متوسط سعر الغرفة (ADR)	100	148	200	4,000	224
العائد اليومي من الغرف المشغولة	40	59	170	3,600	100
إجمالي دخل الغرف المشغولة	3,942,000	2,283,300	2,295,000	6,723,000	15,243,300

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2026:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	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)	100	148	200	4,000	205
العائد اليومي من الغرف المشغولة	50	74	180	3,600	111
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,927,500	2,854,125	2,430,000	6,723,000	16,934,625

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
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	12,825,000

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 (%)	15%	30%	65%	65%	24%
عدد الغرف المؤجرة	14,783	11,610	8,775	1,214	36,381
متوسط سعر الغرفة (ADR)	100	148	200	4,000	269
العائد اليومي من الغرف المشغولة	15	44	130	2,600	64
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,478,250	1,712,475	1,755,000	4,855,500	9,801,225

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 24%، للسنة الثالثة بنسبة 29%، وللسنة الرابعة بنسبة 45%، والسنة الخامسة 54%.

متوسط الإيجار اليومي:

إن جائحة كورونا قد أثرت بشكل مباشر في قطاع السياحة وخصوصا في مدينة مكة. فقد تم تقدير متوسط الإيجار اليومي للعقار قيد التقييم في السنة الثانية 269 ريال، للسنة الثالثة 260 ريال، وللسنة الرابعة 224 ريال. والسنة الخامسة 205 ريال .

إيرادات أقسام الفندق:

إيرادات الغرف: تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 9,801,225 ريال للسنة الثانية، 11,461,388 ريال للسنة الثالثة، و 15,243,300 ريال للسنة الرابعة. و16,934,625 ريال للسنة الخامسة .

إيرادات المحلات التجارية: تم إفتراض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 1,861,460 ريال في السنة الثانية، 2,176,760 ريال في السنة الثالثة، و 2,895,025 ريال في السنة الرابعة. و3,216,244 ريال في السنة الخامسة .

إفتراضات الأداء المستقبلي

مصاريق أقسام الفندق:

مصاريق الغرف: تم إفتراض مصاريق سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 30% وثبتت على باقي السنوات والمعارض التجارية 10%.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 73% سنويا، وتم الإستقرار على هذه النسبة.

مصاريق غير موزعة:

مصاريق إدارية: تم تثبيت نسبة 4%، كمصاريق إدارية من السنة الثانية.

مصاريق مبيعات وتسويق: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريق تسويق ومبيعات من السنة الثانية.

مصاريق الصيانة والإهلاك: تم تثبيت نسبة 2.0% كمصاريق صيانة وإهلاك من السنة الثانية.

الرسوم الإدارية:

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

رسوم ثابتة:

تم تقدير مصاريق تأمين ومصاريق محاسبية على المبنى بنسبة 0.50% من إجمالي الإيرادات السنوية.

المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريق المفروشات والمعدات بنسبة 0.3% من إجمالي الإيرادات السنوية.

صافي الأرباح :

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى الأرباح قبل إضافة النمو في السنة الثانية 8,344,247 ريال بنسبة 57.5% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 11,097,597 ريال بنسبة 57.5% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 12,328,935 ريال بنسبة 57.5%. والسنة الخامسة 12,328,935 ريال من إجمالي الإيرادات.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

نسبة العائد

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

معدل الخصم

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

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

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.5
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.7
معدل الخصم	10.5%

فندق إسكان - 4

الفترة	2	3	4	5
السنة	2023	2024	2025	2026
عدد الغرف	450	450	450	450
نسبة الإشغال (%)	29%	45%	54%	54%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	260	224	205	205
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	75	100	111	111
إجمالي الدخل (ريال)	14,511,734	19,300,169	21,441,625	21,441,625
مصاريف الأقسام (ريال)	3,918,168	5,211,046	5,789,239	5,789,239
أرباح الأقسام (ريال)	10,593,566	14,089,123	15,652,386	15,652,386
المصاريف الغير موزعة (ريال)	1,451,173	1,930,017	2,144,163	2,144,163
إجمالي الدخل التشغيلي (ريال)	9,142,393	12,159,107	13,508,224	13,508,224
الرسوم الإدارية (ريال)	290,235	386,003	428,833	428,833
رسوم ثابتة (ريال)	72,559	96,501	107,208	107,208
إحتياطي الأثاث والمعدات (ريال)	435,352	579,005	643,249	643,249
صافي الأرباح قبل إضافة النمو (ريال)	8,344,247	11,097,597	12,328,935	12,328,935
نسبة صافي الربح (%)	57.5%	57.5%	57.5%	57.5%

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

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	0	0	0	0	12,825,000	مجمّل الدخل المتوقع (- GPIريال)
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
	12,328,935	12,328,935	11,097,597	8,344,247	0	صافي الأرباح (ريال)
	14,979,655	14,449,511	12,529,187	9,061,852	12,825,000	صافي الأرباح بعد إضافة النمو (ريال)
221,920,821						التخارج
118,647,934	8,889,696	9,518,341	9,161,234	7,354,803	11,554,054	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					165,126,061	قيمة العقار (ريال)
					165,130,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					128,206	سعر المتر (ريال/م ²)

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

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة بتاريخ 2021/12/25 هي:

165,130,000 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وستون مليون ، ومائة وثلاثون ألف ريال سعودي)

165,130,000_{SR}

ختم الشركة		معتمد التقييم		المشاركون في إعداد التقرير		
744/18/323	رقم الترخيص	هشام العقيل	الإسم	محمد ادريس	طلال عاشور	الإسم
1010469884	سجل تجاري	أساسي مؤقت	فئة العضوية	أساسي مؤقت	00	فئة العضوية
		1210000185	رقم العضوية	1220001030	00	رقم العضوية
			التوقيع	إعداد التقرير	معاین	الدور
						التوقيع



DRAFT REPORT

الملاحق

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا

مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8

المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال

المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن

المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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

DRAFT REPORT

7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001273/2

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

إسم العميل: شركة سيكو المالية

تاريخ التقرير: 2021/12/27

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 **2021/12/25** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض **(تقييم دوري لصندوق المشاعرييت)** والتقرير لاستعمال السادة / **شركة سيكو 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
2021/12/20	تاريخ المعاينة
2021/12/25	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/12/27	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لصندوق المشاعرييت	الغرض من التقييم
156,680,000	القيمة السوقية (ريال)
113,313	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

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

إخلاء المسؤولية

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

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

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

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

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

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

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

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.

DRAFT REPORT

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقاً 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 استناداً 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:

رقم العضوية 1210000027 فئة العضوية: زميل	15 سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن	م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي	
رقم العضوية 1210000185 فئة العضوية: معتمد أول	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	أ. هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري	
رقم العضوية 1220000513 فئة العضوية: أساسي	7 سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب آلي	أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم	
رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: اساسي	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج	م / محمد صالح ادريس استشاري تقييم عقاري - شركات	

DRAFT REPORT

نطاق العمل

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة سيكو المالية
صاحب التقرير	شركة سيكو المالية
إستخدام التقرير	شركة سيكو المالية
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	2021/12/25
تاريخ الاصدار	2021/12/27
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.

DRAFT REPORT

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 تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي إلى ارتفاع إنتاج المملكة من الخام إلى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

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

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

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

المصدر: *

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

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

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 التنمية وتنوع الإقتصاد
 - تعزيز فاعلية الحكومة
 - تمكين حياة عامرة وصحية
 - زيادة معدلات التوظيف
 - تمكين المسؤولية الإجتماعية

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي

- | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|---|
| برنامج التطوير
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"> • بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية 	التطوير
سهولة البدء بالاعمال التجارية	الأنظمة والقوانين
متنوع	الإقتصاد

مشروع أمالا

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

مشروع البحر الأحمر

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



مشاريع رياضية

النقل العام

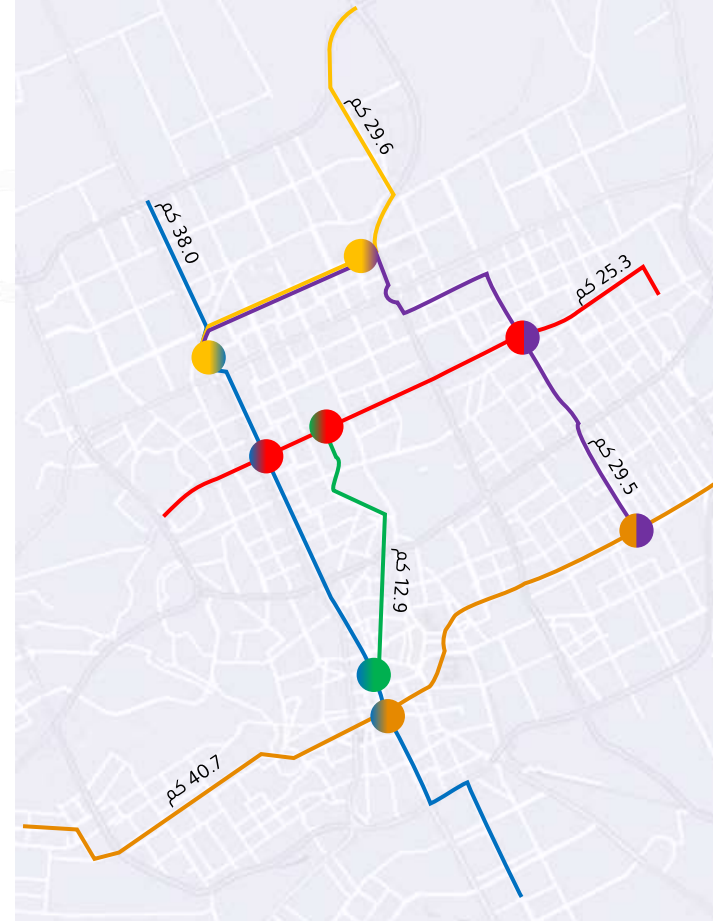
مترو الرياض

المعلومات

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

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

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



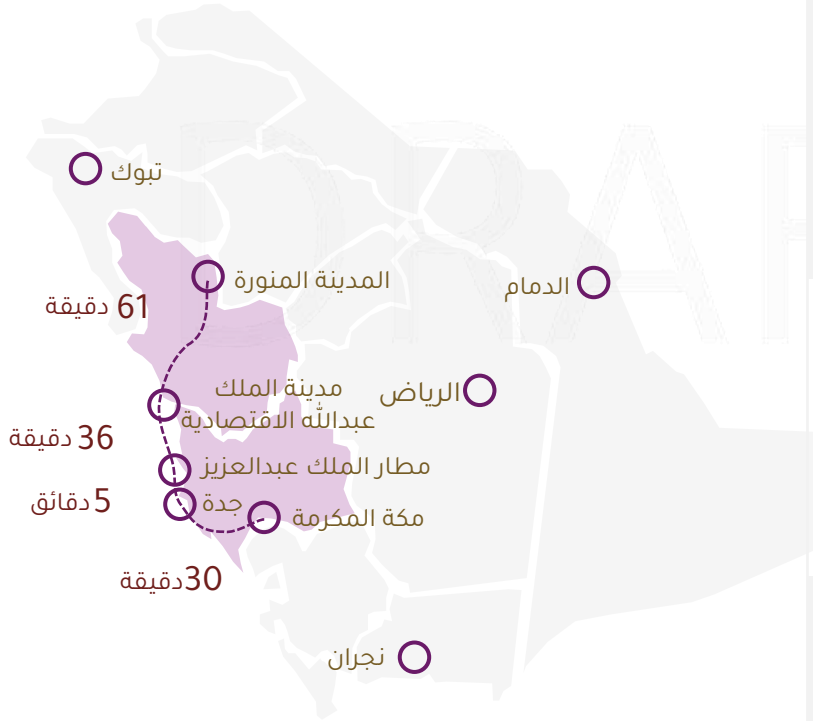
مسار قطار الحرمين

المعلومات

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

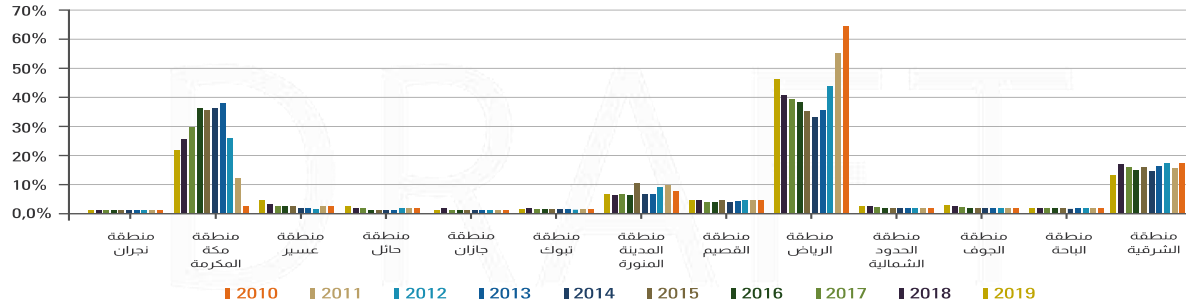
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

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



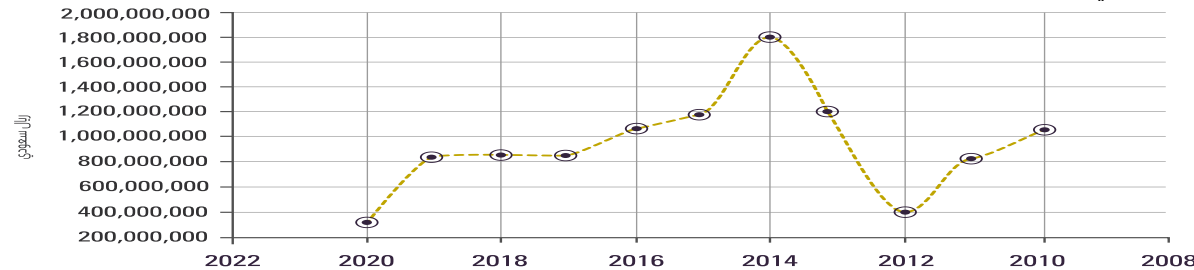
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



قروض الرهن العقاري

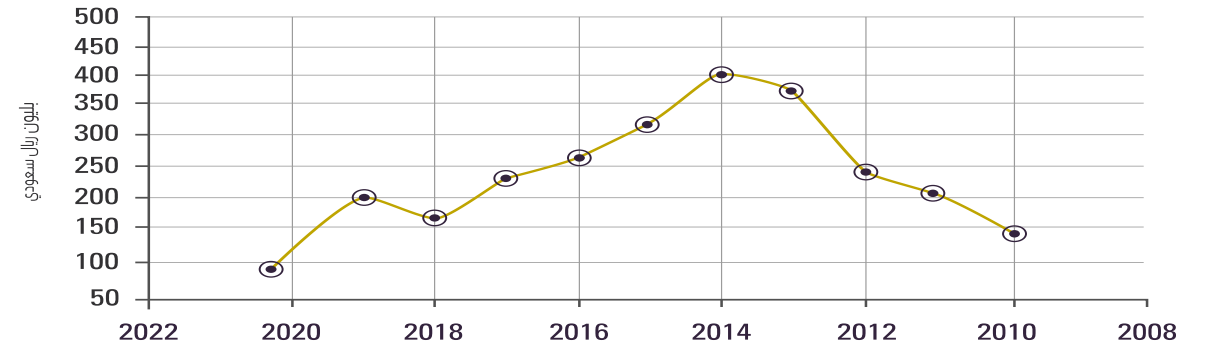
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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

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

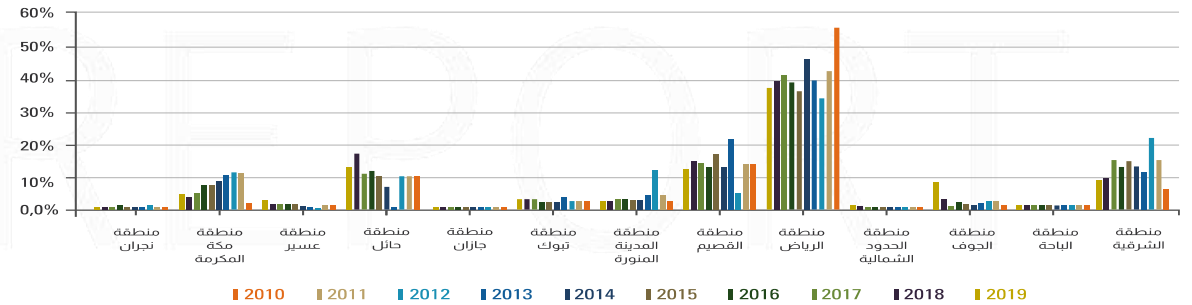
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

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

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

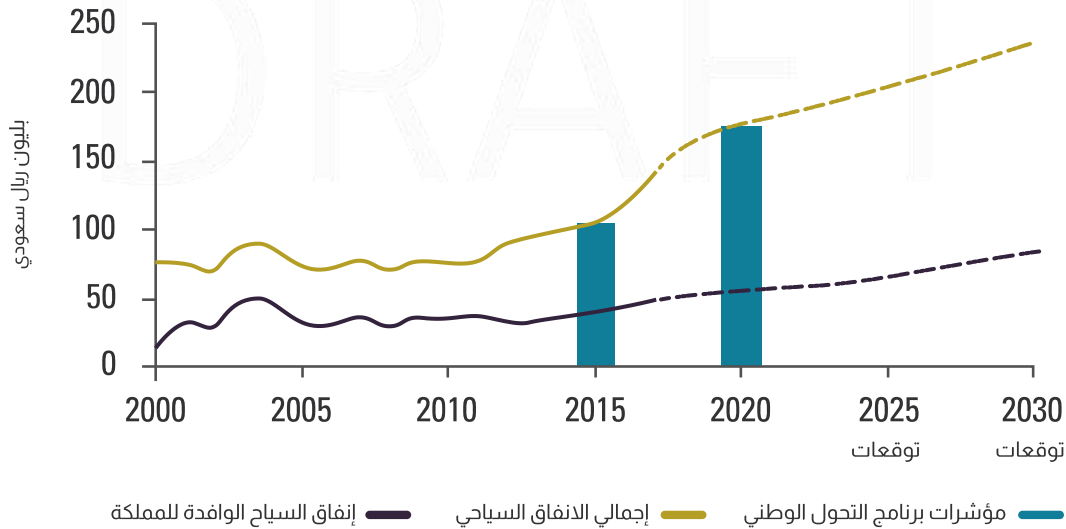
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.

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

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

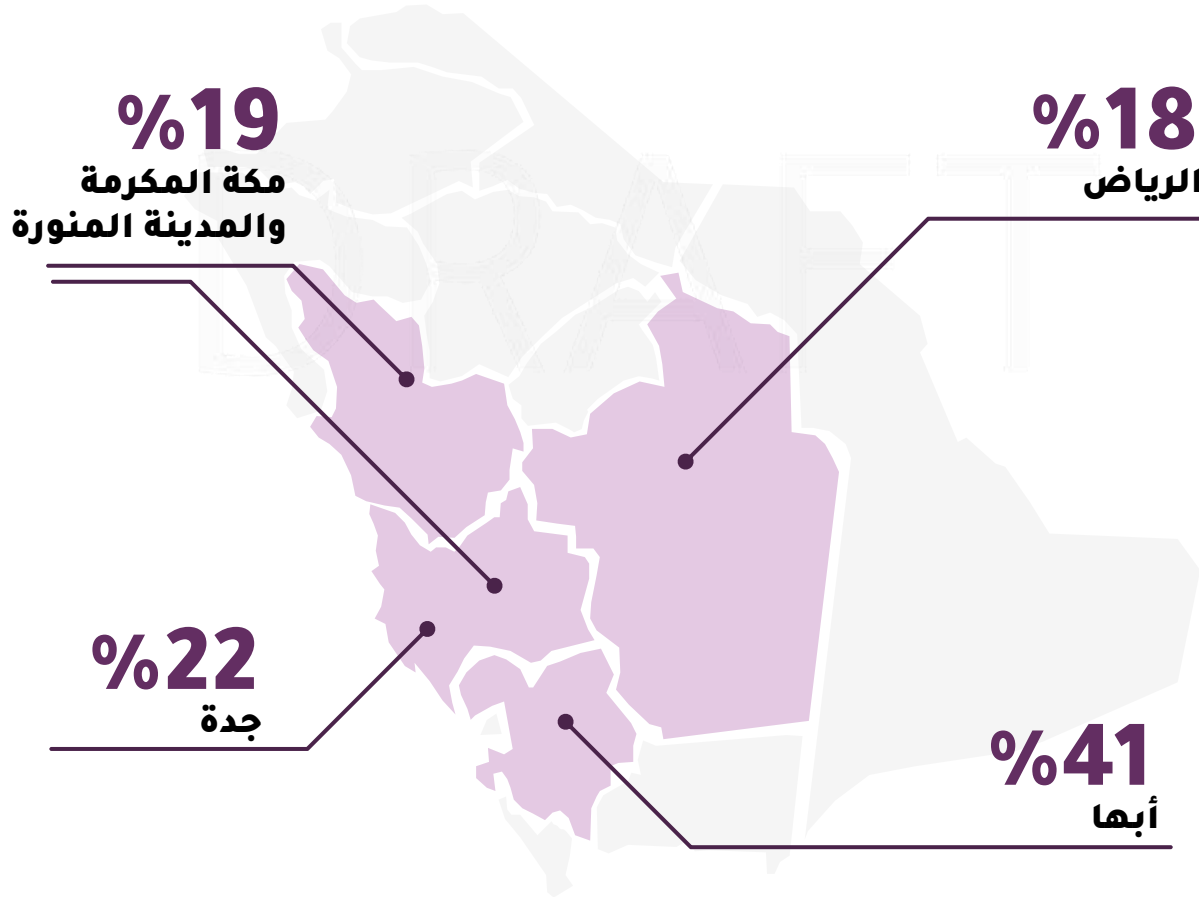
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



مواسم السعودية
Saudi Seasons



موسم الرياض
Riyadh Season



موسم جدة
Jeddah Season



موسم جدة
AlSoudah Season



موسم السودان
AlSoudah Season

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

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

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

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

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

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

العرض

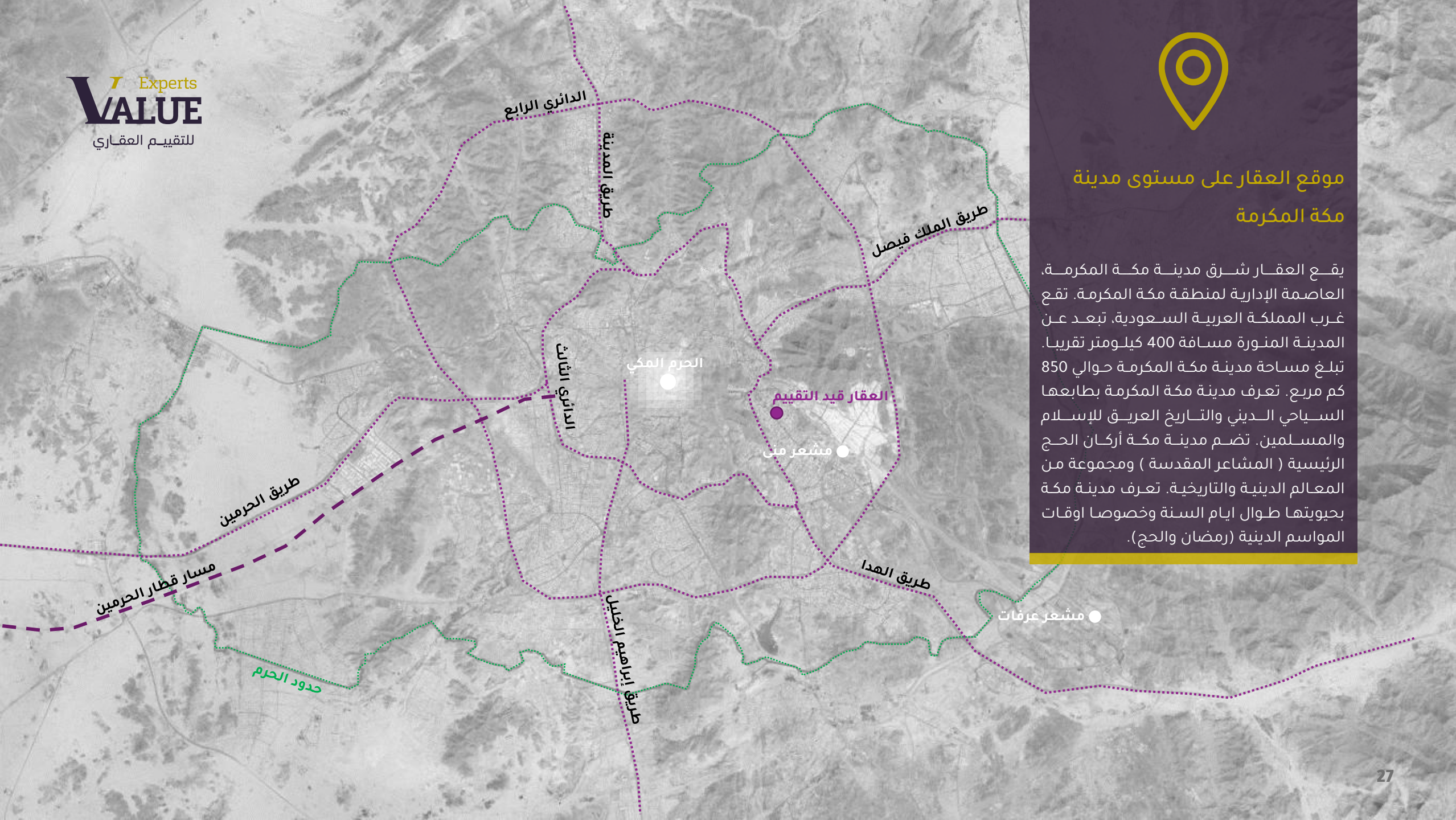
- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- 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

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 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 عبدالله 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 والكلادنج.

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
				إجمالي المساحة المبنية
				19,905

الوصف العام لعقد التأجير

إن العقار قيد التقييم خاضع لعقد تأجير لمدة 14 سنة، منها أربع سنوات إلزامية. العقد بين الطرف الأول/ شركة مسقط المالية، والطرف الثاني/ شركة إسكان للتنمية والإستثمار. حسب المعلومات المقدمة من العميل، تم إفتراض تاريخ بداية العقد التأجيري 2017/01/8م. بقيمة إيجارية 12,312,000 ريال/سنويا، لمدة أربع سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

السنة	القيمة الإيجارية (ريال)
2018	12,312,000
2019	12,312,000
2020	12,312,000
2021	12,312,000
2022	13,543,200
2023	13,543,200
2024	13,543,200
2025	13,543,200
2026	13,543,200
2027	14,897,520
2028	14,897,520
2029	14,897,520
2030	14,897,520
2031	14,897,520

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

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

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

تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

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

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	-	-	-
مجموع المخاطر	5	5		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

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

وصف العقار

صور العقار الخارجية



صور العقار

ESTI MATED

VALUE

REPORT

تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- | | |
|--|---|
| <p>التطبيق:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. | <ul style="list-style-type: none"> إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة. دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية. دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص. دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى. |
|--|---|

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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

أساليب التقييم والطرق



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

ESTI
VALUE

ESTIMATED

REPORT

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

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

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	النشاط
1	1,252	20,000	25,040,000	سوم	6/10/2021	مخطط الامير عبدالله الفيصل	إسكان حجاج
2	1,240	35,000	43,400,000	عرض	6/10/2021	مخطط الامير عبدالله الفيصل	إسكان حجاج

تحليل المنطقة:

شهدت المنطقة المحيطة بالعقار ركود في عمليات البيع وذلك يعود الى جائحة كورونا وتأثيرها على القطاع العقاري بشكل عام وعلى قطاع الفنادق والعمرة. حيث ان المنطقة معروفة بطابع إسكان الحجاج والمعتمرين. وتعتبر المقارنات المجمعة هي الأنسب من حيث المواصفات. تتراوح أسعار القطع ذات الإستخدام السكني التجاري في المنطقة بين 20,000 - 35,000 ريال للمتر المربع.



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

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

ملخص تقدير القيمة

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

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

تسوية حالة السوق

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

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

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

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

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
19,905		الإجمالي

تكاليف الإنشاء

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

إجمالي التكاليف (ريال)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي المساحة (متر مربع)	البند
3,733,371.0	2700	1,382.7	بدروم
60,714,185.0	3500	17,346.9	المبنى الرئيسي
3,173,472.0	2700	1,175.4	ملاحق
67,621,028.0		19,905	الإجمالي

ESTI
VALUE

ESTIMATED



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 (%)	25%	40%	80%	80%	34%
عدد الغرف المؤجرة	23,433	14,723	10,272	1,581	50,009
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	259
العائد اليومي من الغرف المشغولة	25	59	162	3,208	89
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,371,810	2,171,672	2,074,259	6,337,879	12,955,620

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 (%)	45%	45%	90%	90%	50%
عدد الغرف المؤجرة	42,179	16,564	11,556	1,778	72,077
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	224
العائد اليومي من الغرف المشغولة	46	66	182	3,609	111
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,269,258	2,443,131	2,333,542	7,130,114	16,176,045

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%	55%	90%	90%	55%
عدد الغرف المؤجرة	46,866	20,244	11,556	1,778	80,444
متوسط سعر الغرفة (ADR)	101	148	202	4,010	214
العائد اليومي من الغرف المشغولة	51	81	182	3,609	118
إجمالي دخل الغرف المشغولة	4,743,620	2,986,049	2,333,542	7,130,114	17,193,325

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	101	148	202	4,010	285
العائد اليومي من الغرف المشغولة	15	44	131	2,607	68
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,423,086	1,628,754	1,685,336	5,149,527	9,886,702

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%	70%	29%
عدد الغرف المؤجرة	18,746	12,883	8,988	1,383	42,000
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	266
العائد اليومي من الغرف المشغولة	20	52	141	2,807	77
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,897,448	1,900,213	1,814,977	5,545,644	11,158,282

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 24%، للسنة الثانية بنسبة 29%، السنة الثالثة بنسبة 34%، وللسنة الرابعة بنسبة 50%. وللسنة الخامسة بنسبة 55%.

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 285 ريال، السنة الثانية 266 ريال، للسنة الثالثة 259 ريال، وللسنة الرابعة 224 ريال. وللسنة الخامسة 214 ريال.

إيرادات أقسام الفندق:

إيرادات الغرف: تم التوصل الى أن إيرادات الفندق من الغرف تبلغ 9,886,702 ريال للسنة الأولى، 11,158,282 ريال للسنة الثانية، 12,955,620 ريال للسنة الثالثة، و 16,176,045 ريال للسنة الرابعة. و17,193,325 ريال للسنة الخامسة .

إيرادات المحلات التجارية: تم إفتراض بأن إيرادات المحلات التجارية تصل الى 1,101,902 ريال للسنة الأولى، 1,299,348 ريال في السنة الثانية، 1,340,242 ريال في السنة الثالثة، و 1,839,598 ريال في السنة الرابعة. و 2,053,157 ريال في السنة الخامسة.

إفتراضات الأداء المستقبلي

مصاريف أقسام الفندق:

مصاريف الغرف: تم إفتراض مصاريف سنوية على تشغيل الغرف تتمثل نسبة 27% وللمحلات التجارية نسبة 10%.

نتيجة لذلك تم التوصل الى أن إجمالي الأرباح من الأقسام يصل الى نسبة 74.7% 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 ومصاريف محاسبية على المبنى بنسبة 0.50% من إجمالي الإيرادات السنوية.

المفروشات والمعدات:

تم تقدير مصاريف المفروشات والمعدات بنسبة 3.0% من إجمالي الإيرادات السنوية.

صافي الأرباح :

خلاصة لما سبق فد تم الوصول الى ارباح قبل إضافة النمو في السنة الأولى 6,495,714 ريال بنسبة 59% من إجمالي الإيرادات، السنة الثانية 7,659,658 ريال بنسبة 59% من إجمالي الإيرادات، السنة الثالثة 7,900,724 ريال بنسبة 59% من إجمالي الإيرادات، والسنة الرابعة 10,844,432 ريال بنسبة 59% والسنة الخامسة 12,103,358 ريال من إجمالي الإيرادات.

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

نسبة العائد

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

معدل الخصم

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

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

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.5
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	1.7
معدل الخصم	10.5%

فندق إسكان - 5					
الفترة	1	2	3	4	5
السنة	2022	2023	2024	2025	2026
عدد الغرف	428	428	428	428	428
نسبة الإثغال (%)	24%	29%	34%	50%	55%
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	266	259	224	214	214
إيراد الغرف المتاحة (ريال)	63	75	77	106	118
إجمالي الدخل (ريال)	11,019,023	12,993,483	13,402,415	18,395,983	20,531,566
مصاريف الأقسام (ريال)	2,787,813	3,287,351	3,390,811	4,654,184	5,194,486
أرباح الأقسام (ريال)	8,231,210	9,706,132	10,011,604	13,741,800	15,337,080
المصاريف الغير موزعة (ريال)	1,101,902	1,299,348	1,340,242	1,839,598	2,053,157
إجمالي الدخل التشغيلي (ريال)	7,129,308	8,406,783	8,671,363	11,902,201	13,283,923
الرسوم الإدارية (ريال)	220,380	259,870	268,048	367,920	410,631
رسوم ثابتة (ريال)	82,643	97,451	100,518	137,970	153,987
إحتياطي الأثاث والمعدات (ريال)	330,571	389,804	402,072	551,880	615,947
صافي الأرباح قبل إضافة النمو (ريال)	6,495,714	7,659,658	7,900,724	10,844,432	12,103,358
نسبة صافي الربح (%)	59.0%	59.0%	59.0%	59.0%	59.0%

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإثقال السنوية (%)
	12,103,358	10,844,432	7,900,724	7,659,658	6,495,714	صافي الأرباح (ريال)
	14,705,580	12,709,675	8,919,917	8,318,389	6,775,030	صافي الأرباح بعد إضافة النمو (ريال)
217,860,446						التخارج
119,675,354	8,926,285	8,524,822	6,611,104	6,812,628	6,131,249	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					156,680,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					113,313	سعر المتر (ريال/م ²)

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:

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة بتاريخ 2021/12/25 هي:

156,680,000 ريال سعودي (فقط مائة وستة وخمسون مليون، وستمائة وثمانون ألف ريال سعودي)

156,680,000 SR

ختم الشركة		معتمد التقييم		المشاركون في إعداد التقرير		
744/18/323	رقم الترخيص	علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	طلال عاشور	محمد ادريس
1010469884	سجل تجاري	زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	00	أساسي مؤقت
		1210000027	1210000185	رقم العضوية	00	1220001030
				الدور	معاين	إعداد التقرير
				التوقيع		



DRAFT REPORT

الملاحق

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا

مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8

المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال

المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن

المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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

DRAFT REPORT

7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001273/3

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

إسم العميل: شركة سيكو المالية

تاريخ التقرير: 2021/12/27

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

الموقرين

السادة / شركة سيكو المالية

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

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

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/12/25** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض **(تقييم دوري لصندوق المشاعرييت)** والتقرير لاستعمال السادة / **شركة سيكو 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 - 6	15,200.7	720.0	220121009602	1
		738.0	220121009603	2
	15,200.7	1,458.0	الإجمالي	

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

معلومات التقييم

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

معلومات العميل

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

قائمة المحتويات

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

إخلاء المسؤولية

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

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

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

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

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

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

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

السرية وحفظ المعلومات

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

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

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

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 المستلمة من العميل

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

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.

DRAFT REPORT

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:

رقم العضوية 1210000027 فئة العضوية: زميل	15 سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن	م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي	
رقم العضوية 1210000185 فئة العضوية: معتمد أول	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	أ. هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري	
رقم العضوية 1220000513 فئة العضوية: أساسي	7 سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب آلي	أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم	
رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: اساسي	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج	م / محمد صالح ادريس استشاري تقييم عقاري - شركات	

DRAFT REPORT

نطاق العمل

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	شركة سيكو المالية
صاحب التقرير	شركة سيكو المالية
إستخدام التقرير	شركة سيكو المالية
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	2021/12/25
تاريخ الاصدار	2021/12/27
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

8



7



6



5



4



3



2



1



إعداد التقرير

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

مراجعة القيمة

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

تقدير القيمة

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

جمع البيانات

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

تطبيق طرق التقييم

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

تحليل البيانات

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

تحديد خصائص الأصل

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

معاينة الأصل

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

DRAFT REPORT

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 تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي إلى ارتفاع إنتاج المملكة من الخام إلى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

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

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

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

المصدر: *

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

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

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 التنمية وتنوع الإقتصاد
- تعزيز فاعلية الحكومة
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي



مشروع نيوم



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

مشروع أمالا

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

مشروع البحر الأحمر

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



مشاريع رياضية

النقل العام

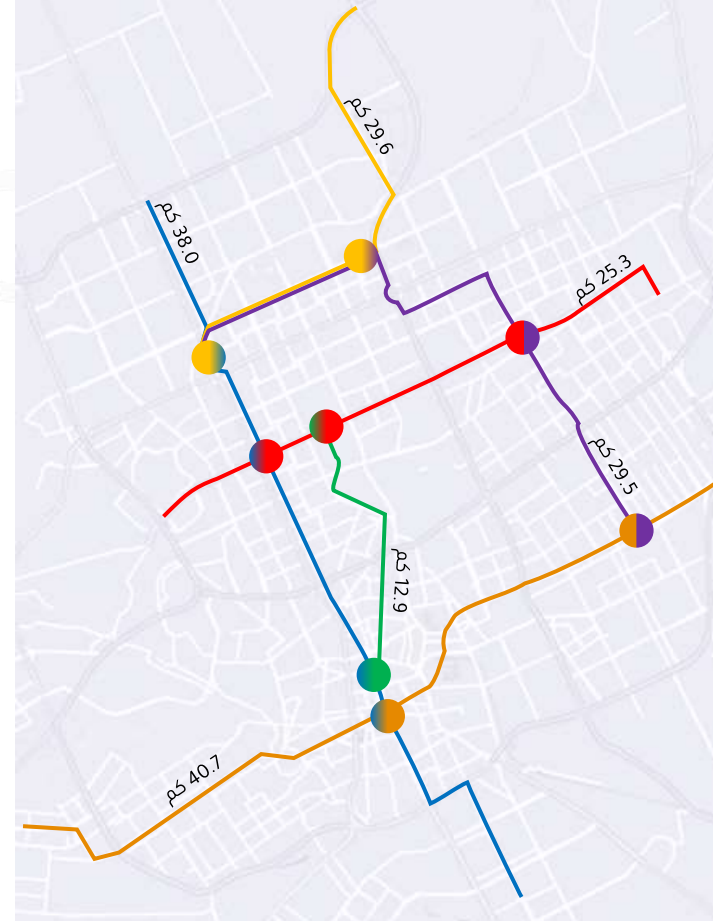
مترو الرياض

المعلومات

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

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

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



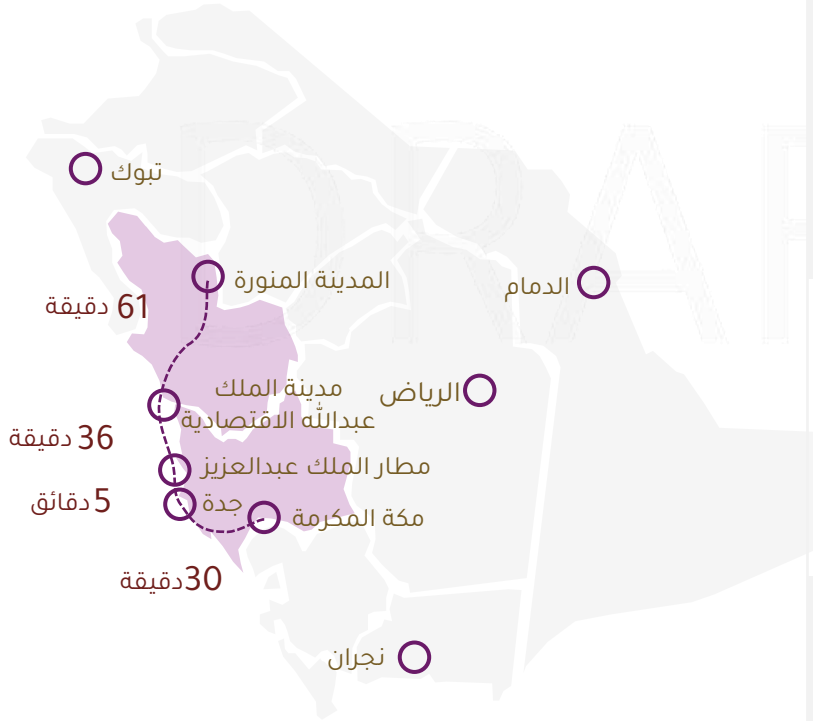
مسار قطار الحرمين

المعلومات

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

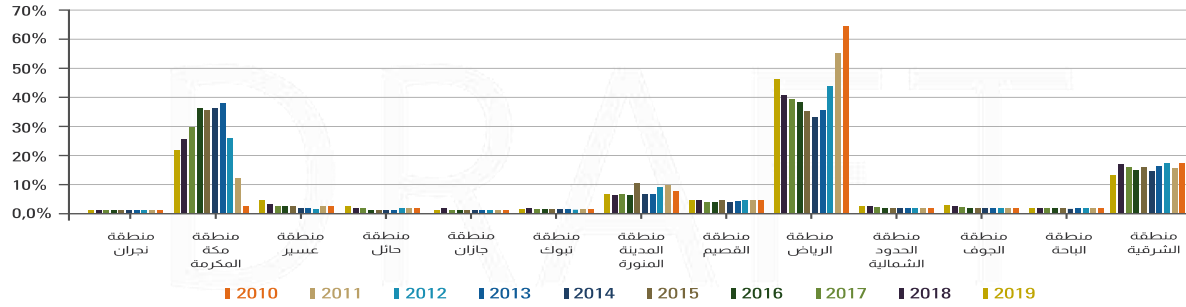
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

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



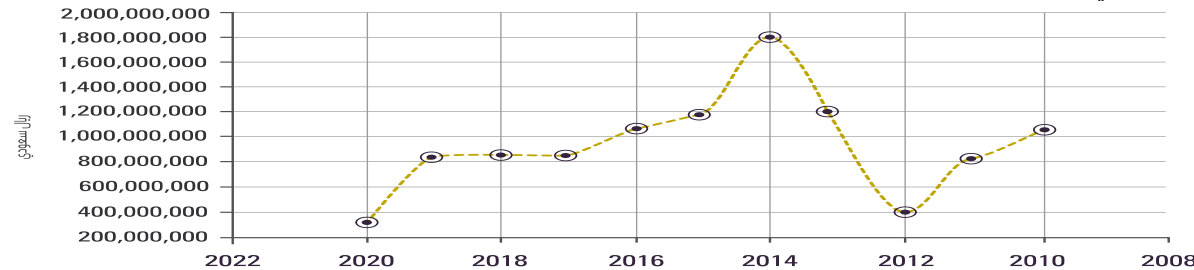
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



قروض الرهن العقاري

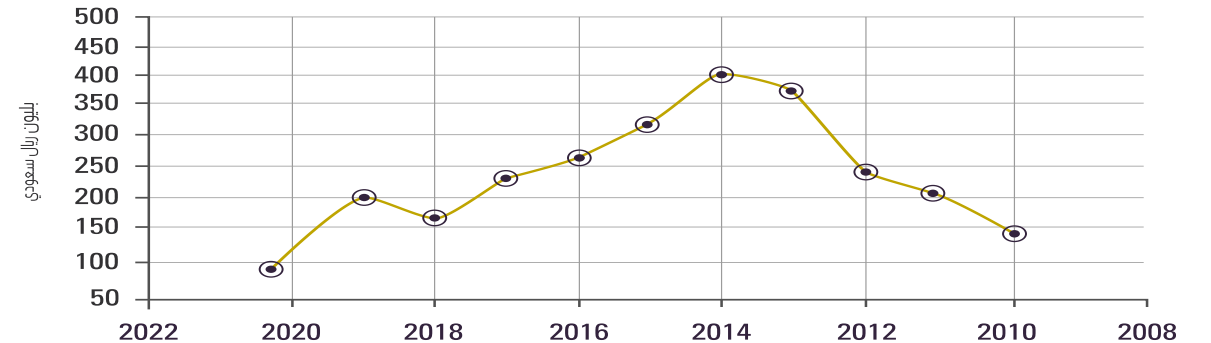
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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

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

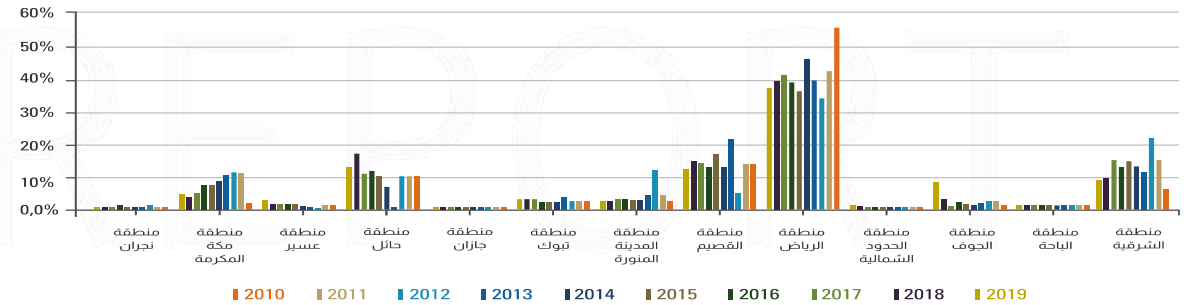
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

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

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

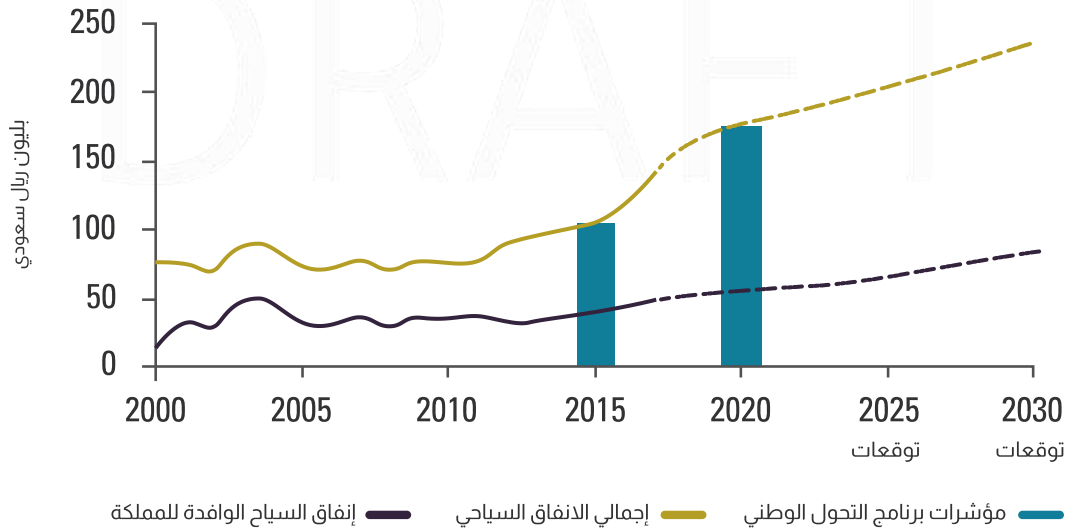
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.

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

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

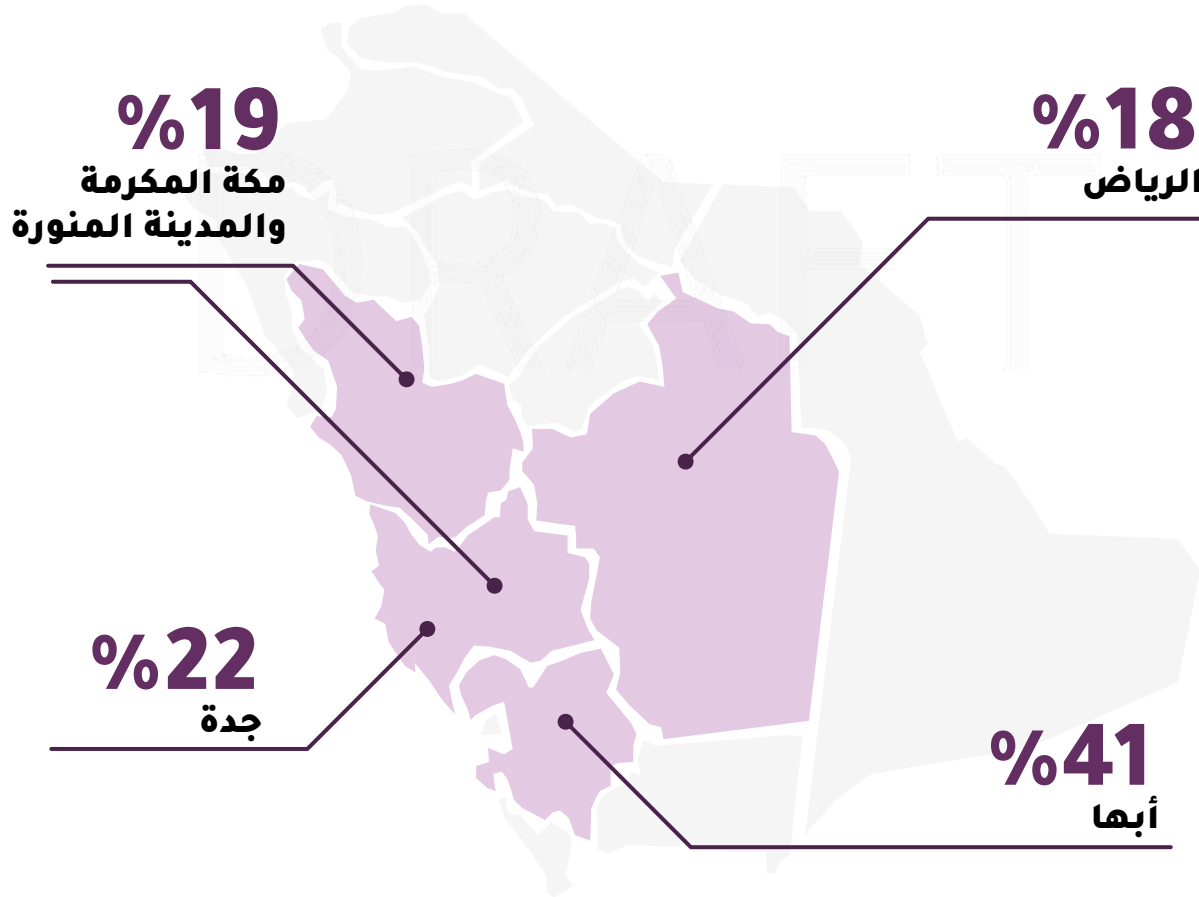
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



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

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

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

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

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

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

العرض

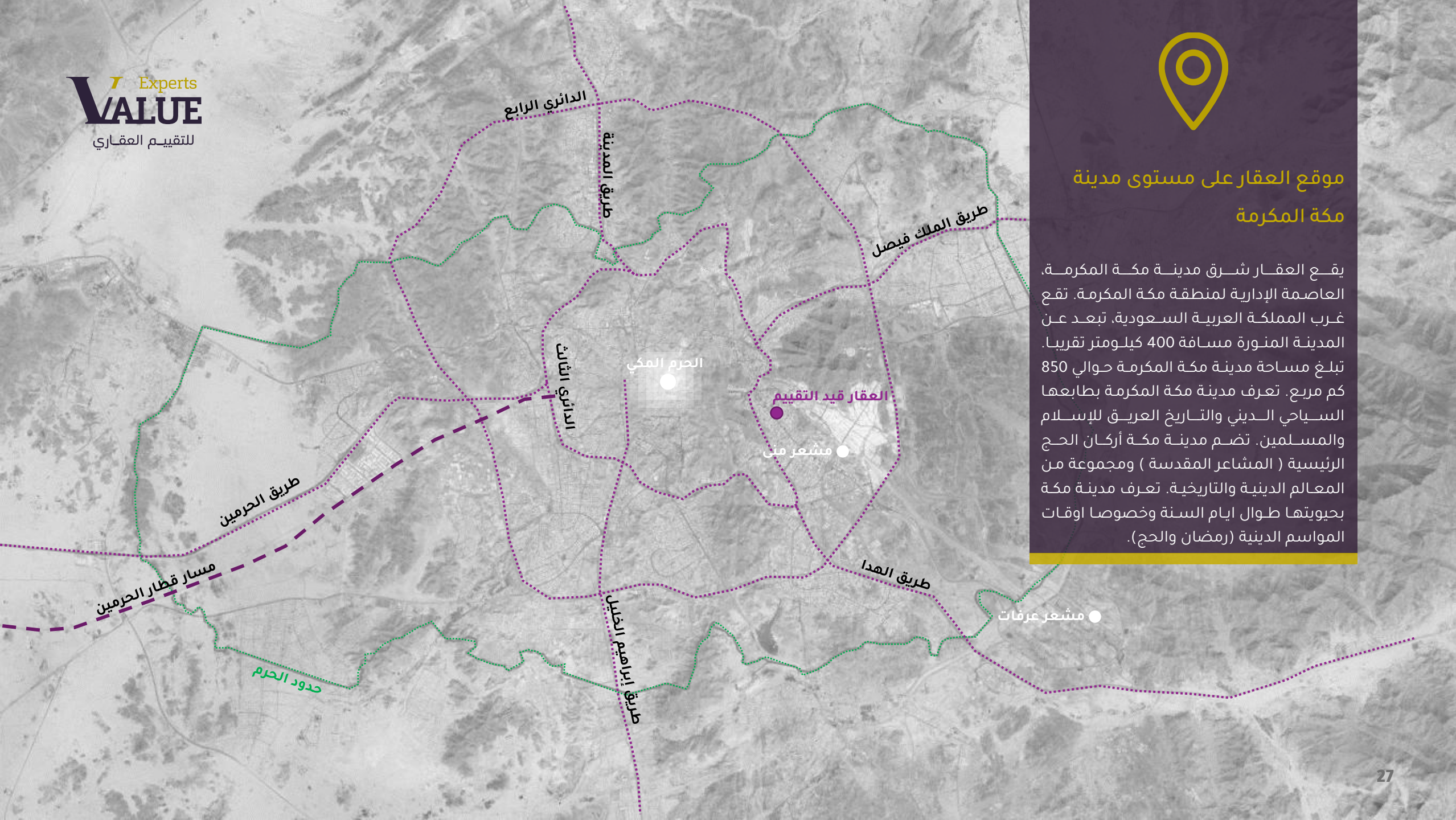
- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- 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

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

العقار قيد التقييم

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

طريق الملك خالد

الدائري الثالث

الدائري الرابع

طريق المسجد الحرام

طريق الملك عبدالله

على مستوى الحي

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

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

رابط موقع العقار

وصف العقار

الوصف العام للأرض

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

مميزات الموقع

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

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

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

طبيعة الارض: مستوية .

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

الحدود والأضلاع:

توضح الجداول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

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

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

صورة جوية للموقع قيد التقييم



وصف العقار

الوصف العام للمباني

صورة خارجية للمبنى



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

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالزجاج والكلادنج.

المصاعد: عدد 7 مصاعد منها مصعد خدمة.

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

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

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

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

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 13,500,000 ريال/سنويا، لمدة خمس سنوات إلزامية. وقد تمت الموافقة على نسبة زيادة في القيمة الإيجاري بعد السنوات الالزامية بنسبة 10% لكل خمس سنوات لاحقة. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقد والإفتراضات الرئيسية:

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

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

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

الوصف	المعلومات
عنوان العقار	مكة المكرمة، حي العزيزية - الضفة الغربية
رقم المخطط	ج2/21/1
نوع العقار	مباني سكنية تجارية
رقم القطعة	11/3 12/3
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	738 متر مربع 720 متر مربع
رقم الصك	220121009603 220121009602
تاريخ الصك	1439/04/10 هـ 1439/04/10 هـ
مساحة المباني (حسب رخصة البناء)	15,201 متر مربع
رقم رخصة البناء	70879
تاريخ رخصة البناء	1424/8/3 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة - شركة مشاعريت العقارية

تحليل القطاع

درجة خطورة مرتفعة 25.5

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

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	-	-	-
مجموع المخاطر	5	5		

تحليل العقار

درجة خطورة منخفضة 5

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



صور العقار

ESTI MATED

VALUE

REPORT

تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- | | |
|---|---|
| <h4>التطبيق:</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <ul style="list-style-type: none"> • إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة. • دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية. • دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص. • دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى. |
|---|---|

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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

أساليب التقييم والطرق



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

ESTI
VALUE

ESTIMATED

REPORT

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

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

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

تحليل المنطقة:

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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض الأولى

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

ملخص تقدير القيمة

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

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

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	25,000	28,000
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	25,000	28,000
البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	1,100.0	15.0%
عدد الواجهات	3.0	-5.0%
سهولة الوصول	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريبة	0.0%
الموقع	شارع العزيزية العام	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%
عرض الشارع	30.0	-15.0%
نوع الحيازة	صك	0.0%
التفاوض	سوم	-15.0%
إجمالي التسويات (%)	-10.0%	-20.0%
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)	22,500.0	22,400.0
الترجيح	50.0%	50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	22,450	

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

ملخص تقدير القيمة

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

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

ملخص تقدير قيمة الأرض

يلخص الجدول مجموع القيمة السوقية للأرض.

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

تقدير قيمة الأرض الثانية

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

تسوية حالة السوق

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

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

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

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

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

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

تكاليف الإنشاء

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

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

ESTI
VALUE

ESTIMATED



تقدير القيمة

بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
المخصصة

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

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

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2024:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	30%	40%	75%	75%	37%
عدد الغرف المؤجرة	16,754	8,772	5,738	964	32,227
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	249
العائد اليومي من الغرف المشغولة	30	59	151	3,008	92
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,695,733	1,293,870	1,158,593	3,867,540	8,015,736

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2025:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	45%	45%	90%	90%	50%
عدد الغرف المؤجرة	25,130	9,869	6,885	1,157	43,041
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	233
العائد اليومي من الغرف المشغولة	46	66	182	3,609	116
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,543,600	1,455,604	1,390,311	4,641,048	10,030,563

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2026:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	50%	50%	90%	90%	54%
عدد الغرف المؤجرة	27,923	10,965	6,885	1,157	46,930
متوسط سعر الغرفة ((ADR))	101	148	202	4,010	223
العائد اليومي من الغرف المشغولة	51	74	182	3,609	121
إجمالي دخل الغرف المشغولة	2,826,222	1,617,338	1,390,311	4,641,048	10,474,919

الإيرادات

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

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

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

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

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

جدول تفاصيل الإيرادات لعام 2023:

الوصف	خارج الموسم: وسط الأسبوع	خارج الموسم: نهاية الأسبوع	موسم رمضان	موسم الحج	الإجمالي
الأيام	219	86	30	30	365
عدد الغرف المتاحة	55,845	21,930	7,650	1,286	86,711
نسبة الإشغال (%)	25%	35%	65%	65%	32%
عدد الغرف المؤجرة	13,961	7,676	4,973	836	27,445
متوسط سعر الغرفة - ADR	101	148	202	4,010	251
العائد اليومي من الغرف المشغولة	25	52	131	2,607	80
إجمالي دخل الغرف المشغولة	1,413,111	1,132,136	1,004,114	3,351,868	6,901,229

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 32%، للسنة الثالثة بنسبة 37%، وللسنة الرابعة بنسبة 50%. وللسنة الخامسة 54%.

متوسط الإيجار اليومي:

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

إيرادات أقسام الفندق:

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

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

إفتراضات الأداء المستقبلي

مصاريف أقسام الفندق:

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

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

مصاريف غير موزعة:

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

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

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

الرسوم الإدارية:

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

رسوم ثابتة:

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

المفروشات والمعدات:

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

صافي الأرباح :

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

ملخص إفتراضات الأداء المستقبلي

ملخص إفتراضات التدفقات النقدية

فندق إسكان - 6

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

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
معدل الخصم	10.0%

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

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

2027	2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	نسبة الإيفاء السنوية (%)
	0	0	0	0	13,500,000	مجمّل الدخل المتوقّع - (ريال)GPI
	0	0	0	0	13,500,000	مجمّل الدخل الفعلي - (ريال)GEI
						التدفقات النقدية - حسب السوق
	100%	100%	100%	100%	0%	نسبة الإيفاء السنوية (%)
	9,953,991	9,953,991	9,531,734	7,617,106	0	صافي الأرباح (ريال)
	12,094,099	11,666,078	10,761,327	8,272,177	13,500,000	صافي الأرباح بعد إضافة النمو (ريال)
179,171,844						التخارج
108,115,642	7,509,484	7,968,088	8,085,144	6,836,510	12,272,727	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					150,790,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					103,421	سعر المتر (ريال/م ²)

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:

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصوصة بتاريخ 2021/12/25 هي:

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

150,790,000^{SR}

ختم الشركة		معتمد التقييم		المشاركون في إعداد التقرير		
744/18/323	رقم الترخيص	هشام العقيل	الإسم	محمد ادريس	طلال عاشور	الإسم
1010469884	سجل تجاري	أساسي مؤقت	فئة العضوية	أساسي مؤقت	00	فئة العضوية
		1210000185	رقم العضوية	1220001030	00	رقم العضوية
			التوقيع	إعداد التقرير	معاین	الدور
						التوقيع



DRAFT REPORT

الملاحق

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا

مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8

المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال

المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن

المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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

DRAFT REPORT

7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

رقم المشروع: 1001273/4

تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

إسم العميل: شركة سيكو المالية

تاريخ التقرير: 2021/12/27

FAIR IS OUR VALUE

العَدْلُ قِيمُنَا

الموقرين

السادة / شركة سيكو المالية

الموضوع: تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

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

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

رقم القطعة	رقم الصك	مساحة الأرض (متر مربع)	مساحة المباني (متر مربع)	نوع العقار
1	393140003189	3,076.42	23,037	مركز I-Office الإداري
2	39314000319	3,079.38		
الإجمالي		6,155.8	23,037	

• تم احتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.

معلومات التقييم

المعلومات	الوصف
2021/12/20	تاريخ المعاينة
2021/12/25	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
أسلوب الدخل - تدفقات نقدية	أسلوب التقييم
2021/12/27	تاريخ الاصدار
تقييم دوري لعقارات شركة سيكو العالمية	الغرض من التقييم
144,770,000	القيمة السوقية (ريال)
23,518	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)

معلومات العميل

المعلومات	الوصف
شركة سيكو المالية	العميل (صاحب الطلب)
شركة سيكو المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
حي الربيع, الرياض	عنوان العقار
مركز مكتبي	نوع العقار
3,079.3 متر مربع	مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)
3,076.4 متر مربع	مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)
23,037 متر مربع	رقم الصك
39314000319	393140003189
02/09/1442	02/09/1442
مطلقة - شركة مشاعريت العقارية	نوع الملكية

قائمة المحتويات

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

إخلاء المسؤولية

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

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

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف 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.

التقييم في حالة عدم اليقين

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

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

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

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

المستندات المستلثة من العميل

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

DRAFT REPORT

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:

رقم العضوية 1210000027 فئة العضوية: زميل	15 سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن	م. علاء إبراهيم الثقفي المؤسس والرئيس التنفيذي	
رقم العضوية 1210000185 فئة العضوية: معتمد أول	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	أ. هشام صالح العقيل شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري	
رقم العضوية 1220000513 فئة العضوية: أساسي	7 سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب آلي	أ. عبدالرحمن عبدالله الوادعي مساعد مدير إدارة التقييم	
رقم العضوية 1220001030 فئة العضوية: اساسي	9 سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج	م / محمد صالح ادريس استشاري تقييم عقاري - شركات	

DRAFT REPORT

نطاق العمل

العميل والمستخدمين المستهدفين

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

8



إعداد التقرير

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

7



مراجعة القيمة

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

6



تقدير القيمة

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

5



جمع البيانات

بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الربيع).

4



تطبيق طرق التقييم

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

1



معاينة الأصل

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

DRAFT REPORT

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 تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي إلى ارتفاع إنتاج المملكة من الخام إلى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

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

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

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

المصدر: *

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

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

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 التنمية وتنوع الإقتصاد
- تعزيز فاعلية الحكومة
- تمكين حياة عامرة وصحية
- زيادة معدلات التوظيف
- تمكين المسؤولية الإجتماعية

27 هدف فرعي

96 هدف تفصيلي



مشروع نيوم



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

مشروع أمالا

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

مشروع البحر الأحمر

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



مشاريع رياضية

النقل العام

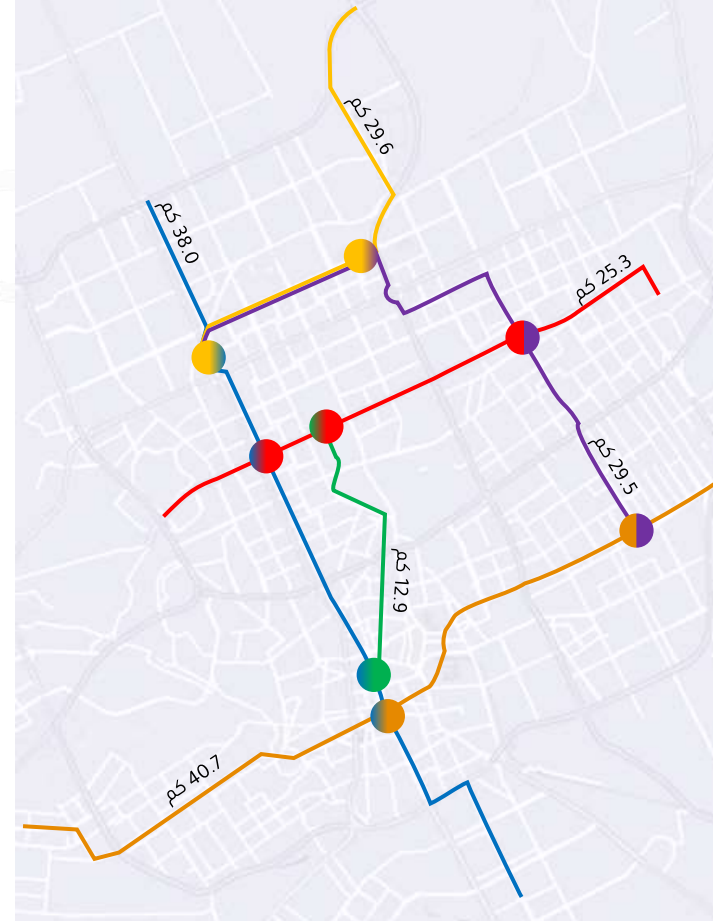
مترو الرياض

المعلومات

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

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

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



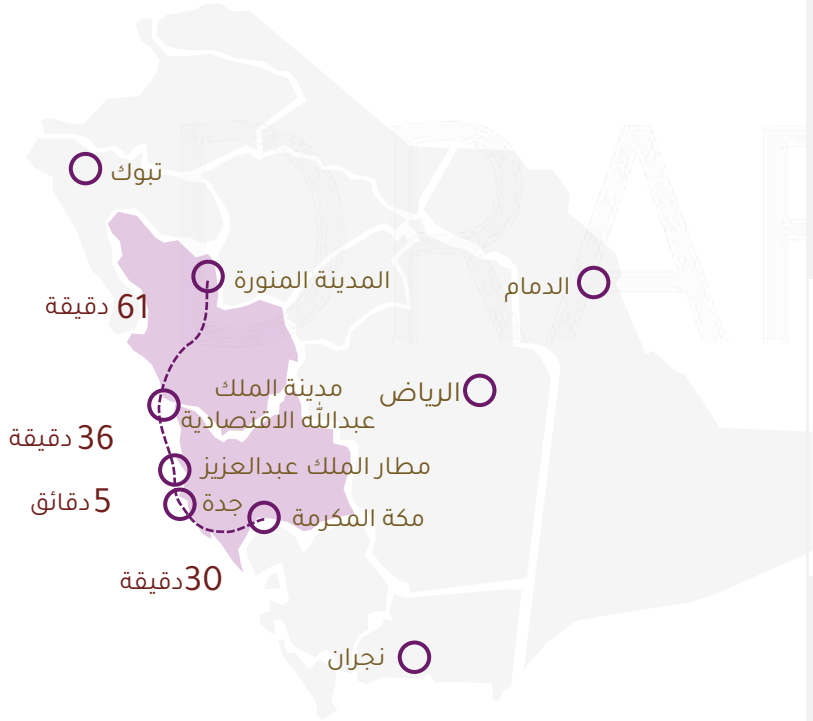
مسار قطار الحرمين

المعلومات

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

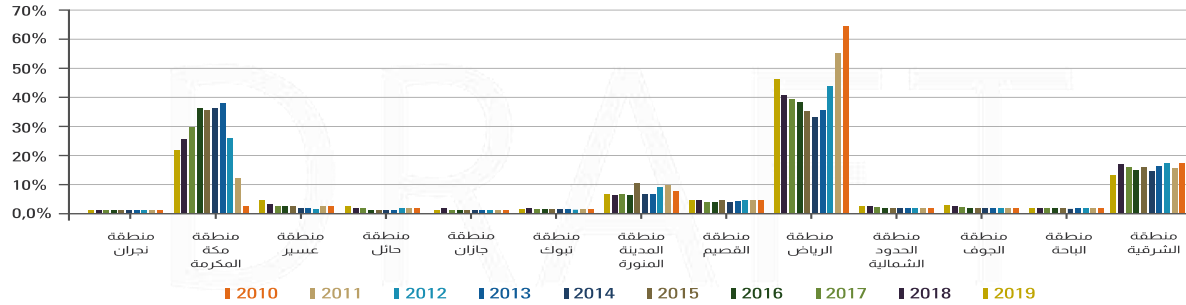
• للقطار خمس محطات:
- محطة مكة المكرمة.
- محطة جدة (السليمانية).
- محطة مطار الملك عبدالعزيز.
- محطة مدينة الملك عبدالله.
- محطة المدينة المنورة.

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



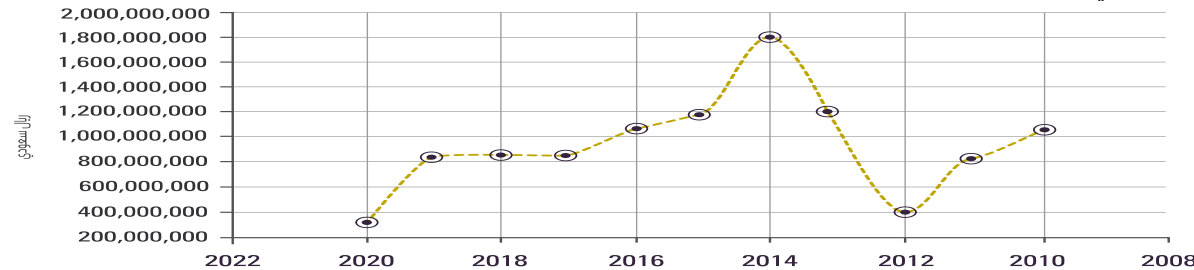
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

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



ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

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



قروض الرهن العقاري

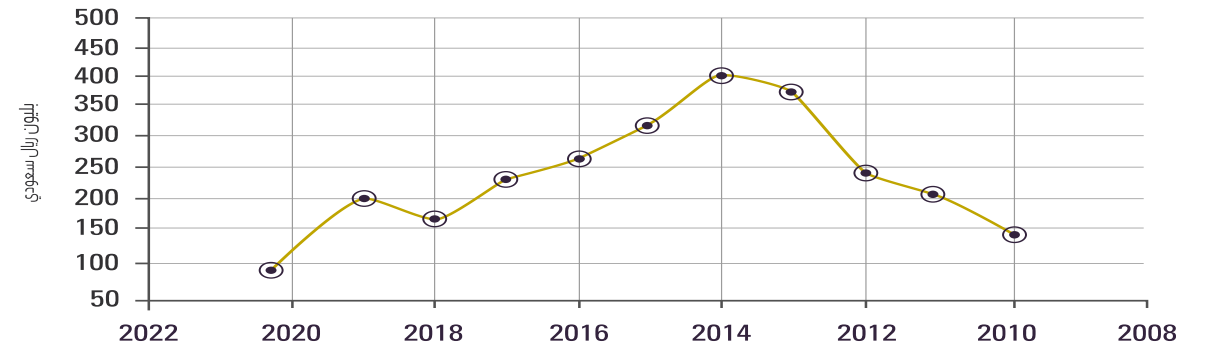
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الالربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

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

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

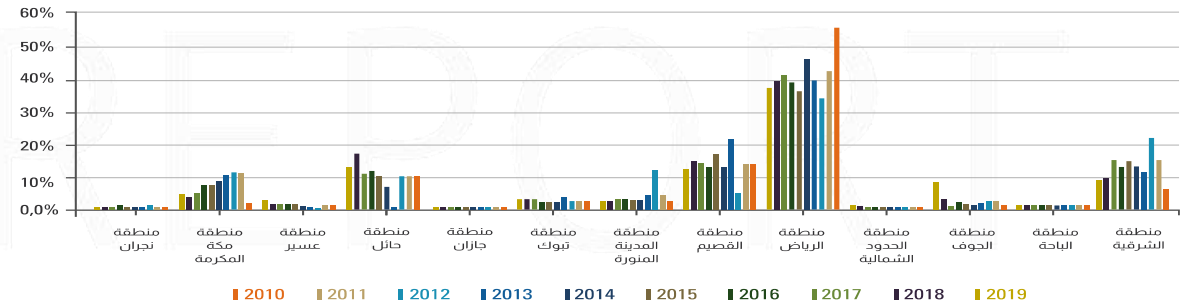
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

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



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

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



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

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

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

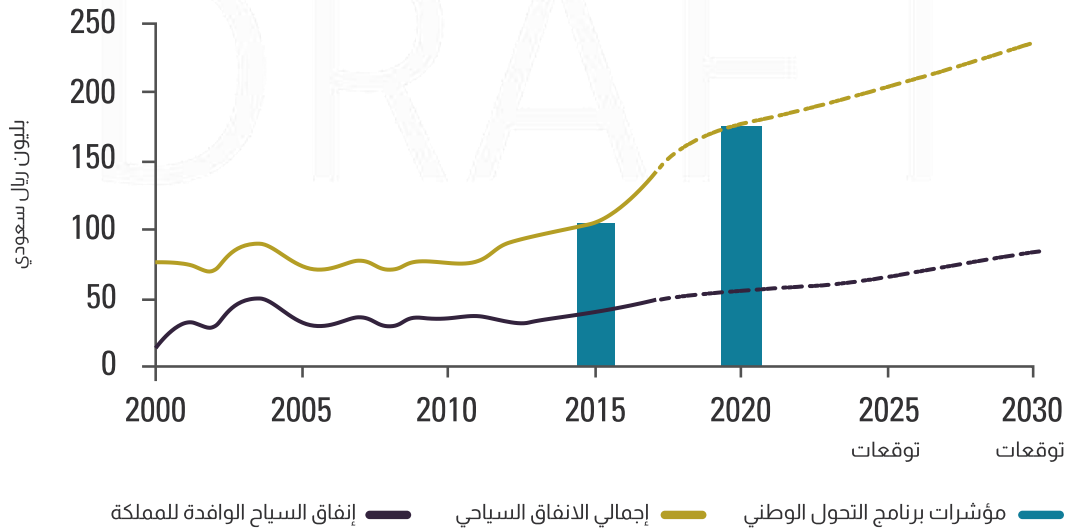
- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة أداءً قوياً حتى الآن.

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

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

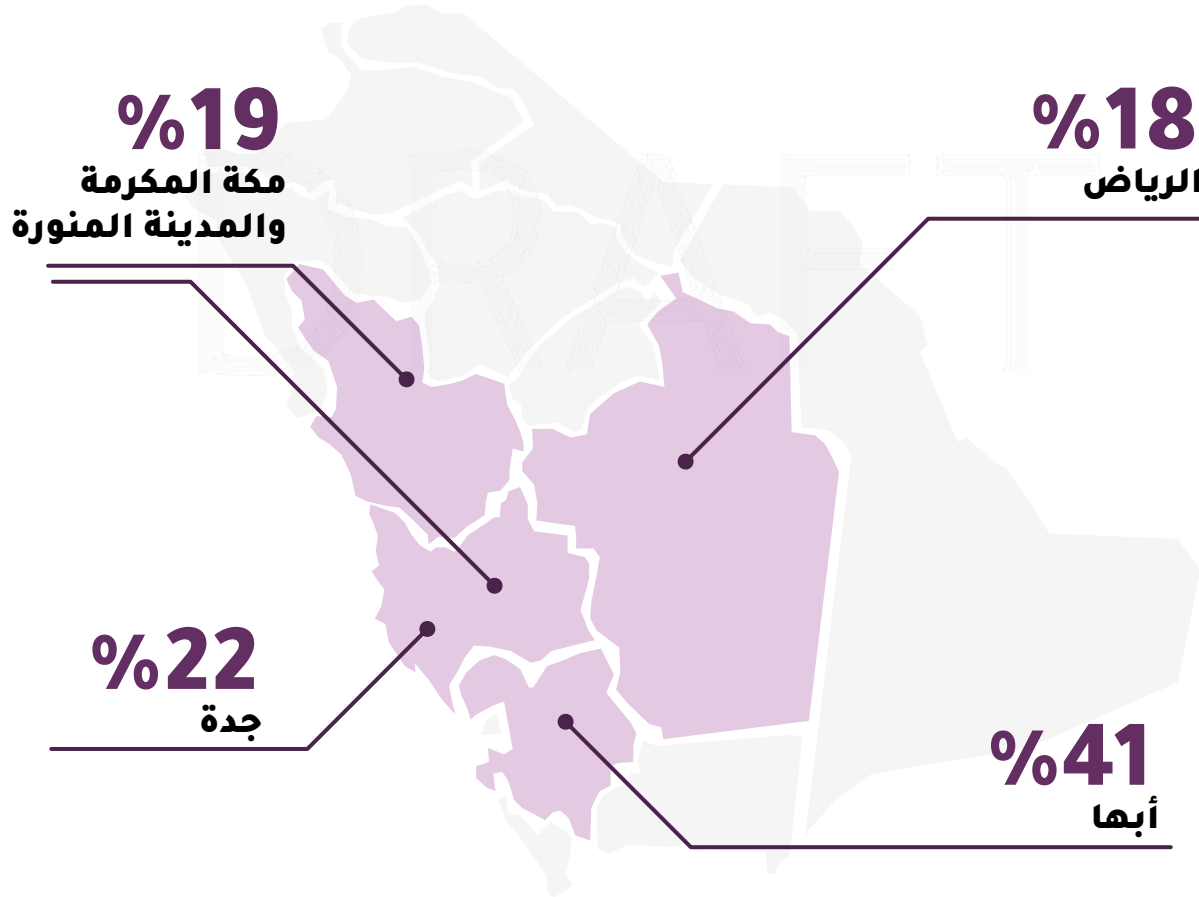
- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.

الإنفاق على السياحة في المملكة العربية السعودية



نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



مواسم السعودية



مواسم السعودية
Saudi Seasons



موسم الرياض
Riyadh Season
Imagine



موسم جدة
Jeddah Season
SEA & CULTURE
بحر وثقافة



موسم
السوداء
AlSoudah Season



موسم
السوداء
AlSoudah Season

- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً . على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من ألفي منشأة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في مناطق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن 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
الإجمالي	18	1,182	2,176	2,284

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

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

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

العرض

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

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

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

الطلب

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

أداء السوق

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

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

قطاع المكاتب

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

العرض

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

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

معدلات الإيجارات

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

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

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

الطلب

• مولدات الطلب الرئيسية من قبل القطاع:

- الإدارة العامة 32%.

- الخدمات المصرفية وخدمات العقارات والأعمال التجارية 31%.

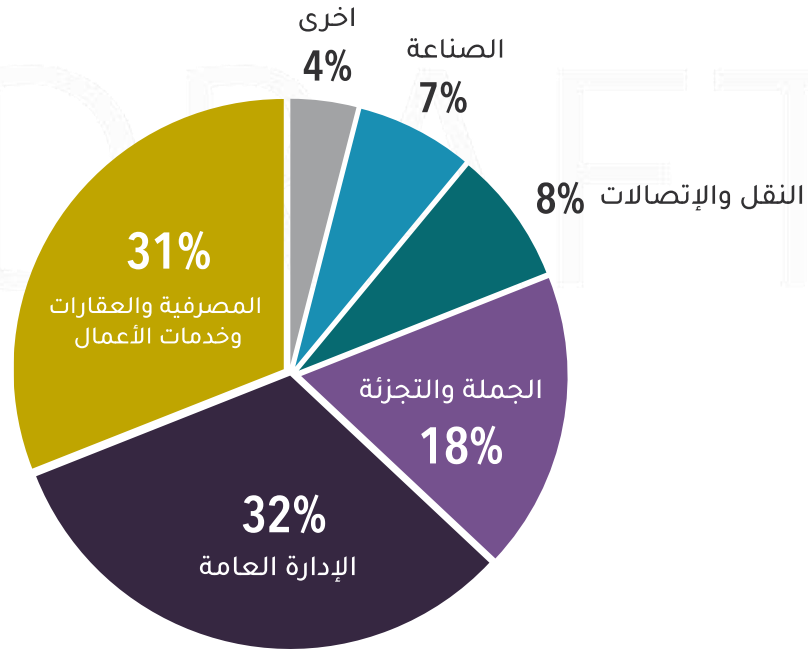
- تجارة الجملة والتجزئة 18%.

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

أداء السوق

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

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



DESCRIPTION of Property

وصف العقار



● مطار الملك خالد الدولي

● العقار قيد التقييم

● الدرعية

● منتزه الملك سلمان

الدائري الغربي

الدائري الجنوبي

طريق الخرج

الدائري الشرقي

الدائري الثاني

طريق الملك فهد



موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

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

على مستوى الاحياء

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

مركز الملك عبدالله المالي

الملك فهد

العقار قيد التقييم

أبو بكر الصديق

الثمامة

الأمير محمد بن سلمان
المسار الرياضي

الدائري الشمالي

طريق الثمامة

العقار قيد
التقييم

على مستوى الحي

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

طريق ابو بكر الصديق

صورة جوية للموقع قيد التقييم



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

مميزات الموقع

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

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

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

طبيعة الارض: مستوية .

نظام البناء: سكني / تجاري / مكثبي.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

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

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

وصف العقار

الوصف العام للمباني

صورة خارجية للمبنى



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

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالرخام والزجاج العاكس.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي منفصلة.

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

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

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

الوصف العام لعقد التأجير

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

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

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

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

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

معلومات الملكية

المعلومات	الوصف
الرياض، حي الربيع طريق الثمامة	عنوان العقار
3090	رقم المخطط
أرض مبنية	نوع العقار
2	رقم القطعة
3,079.38	مساحة الأرض (حسب صك الملكية)
3,076.42 متر مربع	رقم الصك
39314000319	تاريخ الصك
02/09/1442	مساحة المباني (بيان العميل)
23,037 متر مربع	رقم رخصة البناء
-	تاريخ رخصة البناء
-	نوع الملكية
مطلقة - شركة مشاعرييت العقارية	



صور العقار

ESTI MATED

VALUE

REPORT

تقدير القيمة



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

استخدام هذه الطريقة المنهجية:

- | | |
|---|---|
| <h4>التطبيق:</h4> <ul style="list-style-type: none"> 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. | <ul style="list-style-type: none"> إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة. دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية. دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص. دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى. |
|---|---|

التقييم بأسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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

أساليب التقييم والطرق



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

ESTI
VALUE

ESTIMATED

REPORT

تقدير القيمة

بأسلوب التكلفة

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولاً: تقدير قيمة الأرض

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

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	الإستخدام
1	11,500	7,500	86,250,000	عرض	12/23/2021	الصحافة	سكني تجاري
2	7,700	7,500	57,750,000	عرض	12/23/2021	الصحافة	سكني تجاري

تحليل المنطقة:

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



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

ملخص تقدير القيمة

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

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

تقدير قيمة الأرض

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

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	7,500.0	7,500.0
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	7,500.0	7,500.0

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

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب التكلفة

ثانياً: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

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

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

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

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

إجمالي مساحة المباني (متر مربع)	الإستخدام	البند	Column1
12,294	مواقف	قبو	
9,835	مكتبي	المبنى الرئيسي	
908	مكتبي	ملاحق	
23,037		الإجمالي	

تكاليف الإنشاء

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

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

ESTI
VALUE

ESTIMATED



تقدير القيمة

بإسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
المخصصة

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

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

نسبة العائد

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

معدل الخصم

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

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

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.0
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	0.75
معدل الخصم	9.0%

الإيرادات

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

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

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

المساحات التأجيرية

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

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

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

6	5	4	3	2	1	السنوات
						التدفقات النقدية - حسب العقد
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإيفاء السنوية (%)
	11,962,500	11,962,500	11,962,500	11,178,750	11,178,750	مجمّل الدخل المتوقّع - GPI (ريال)
	11,962,500	11,962,500	11,962,500	11,178,750	11,178,750	مجمّل الدخل الفعلي - GEI (ريال)
	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
	598,125	598,125	598,125	558,938	558,938	المصاريف التشغيلية - OE (ريال)
	11,364,375	11,364,375	11,364,375	10,619,813	10,619,813	صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)
156,750,000						التخارج
101,876,745	7,386,064	8,050,810	8,775,383	8,938,484	9,742,947	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
					144,770,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)
					23,518	سعر المتر (ريال/م²)

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:

• القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة بتاريخ 2021/12/25 هي:

144,770,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة واربعون مليون وسبعمائة وسبعون الف ريال سعودي)

144,770,000 SR

ختم الشركة		معتمد التقييم			المشاركون في إعداد التقرير	
744/18/323	رقم الترخيص	علاء الثقفي	هشام العقيل	الإسم	محمد ادريس	الإسم
1010469884	سجل تجاري	زميل	أساسي مؤقت	فئة العضوية	أساسي مؤقت	فئة العضوية
		1210000027	1210000185	رقم العضوية	1220001030	رقم العضوية
				التوقيع	إعداد التقرير	الدور
						التوقيع



DRAFT REPORT

الملاحق

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

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

العميل

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

الاختصاص القضائي

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

الغرض

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٢١١...٣١٨٩

صك

العدد له وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربع بمدينة الرياض، وحدودها وأطولها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.4 ستون متر وأربعون سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر وسبعة وثلثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف وتسعة وسبعون متر مربعاً وثمانية وثلثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة مشاريع ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قدرتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة وثلثون مليوناً وثمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير، سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المحاذر من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد لبقعة واحدة بتاريخ 2024-06-09، وفي حالة عدم السداد فلتمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات، واستيفاء مافي ثمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لإعتداده بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وأصولها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ: ٢٠٢٤-٠٩-٠٢
سجل الصك رقم: ٣٩٢١١...٣١٨٩
صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٢١١...٣١٨٩

صك

العدد له وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربع بمدينة الرياض، وحدودها وأطولها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر وأربعة وأربعون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر وأربعة وأربعون سنتيمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف وستة وسبعون متر مربعاً وثلثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة مشاريع ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قدرتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة وثلثون مليوناً وثمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير، سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المحاذر من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد لبقعة واحدة بتاريخ 2024-06-09، وفي حالة عدم السداد فلتمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات، واستيفاء مافي ثمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لإعتداده بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من صحتها وأصولها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ: ٢٠٢٤-٠٩-٠٢
سجل الصك رقم: ٣٩٢١١...٣١٨٩
صفحة رقم 1 من 1

المادة الخامسة عشر (الطابق الجانبي):

في حال إبرام أي مادة من مواد هذا العقد تعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبطل يقتصر على تلك المادة ويبقى العقد وبسائر مواده الأخرى سارية المفعول، ويتم إبرام مادة أو مواد بديلة للمادة المبطلة لإفادة الطرفين إلى أقرب وضع كلما عليه قبل الإبطل.

المادة السادسة عشر (محضر الاستلام والتسليم):

يعتبر محضر استلام وتسليم العين الملحق بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويستنداً يتم على أساسه تحديد موعد استحقاق الإجرة.

المادة السابعة عشر (الاستقلالية وسرية المعلومات):

من المعلوم لدى الطرفين أن كل منهما له شخصيته القانونية المنفصلة عن الآخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الآخر بموجب هذا العقد أو أي من ملاحقه، كما أنه لا يعتبر أي من الطرفين وكيلًا عن الآخر.

كما أن الطرفين ملتزمان بالمحافظة على مصالحهما المشتركة وعدم إنشاء أي بطون أو بيئات لأي طرف ثالث إلا بموافقة الطرف الآخر باستثناء ما يكون مطلوباً من الجهات المختصة التي يتحصل عليها من أجل لأغراض ذات العلاقة، وأن يعتبر كل منهما المعلومات التي يتحصل عليها من الطرف الآخر سرية ولا يجب المحافظة عليها وعدم الإفصاح عنها إلا في حدود ما تتطلبه الأنظمة.

حور هذا العقد من تسخين باللغة العربية، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها، وعلى هذا وقع الطرفين وانه ولي التوفيق.

الطرف الأول (المستأجر) الطرف الثاني (المالك)
شركة الراجحي للتأمين التعاوني تكافل الراجحي السيد/ تاييف عبد الله سعد الصفيان
الرئيس التنفيذي الرئيس التنفيذي
عبد العزيز بن محمد السبيح

التوقيع: التوقيع:
التاريخ: 2018/04/07 التاريخ: 2018/04/07

المادة الثالثة (قيمة التاجر وطريقة سداد الإجرة):

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

السنة الإيجارية	مبلغ الإيجار	مبلغ الخدمات
السنة الأولى	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعمائة وخمسون ألف
السنة الثانية	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعمائة وخمسون ألف
السنة الثالثة	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعمائة وخمسون ألف
السنة الرابعة	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعمائة وخمسون ألف
السنة الخامسة	4.500.000 أربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 أربعمائة وخمسون ألف
السنة السادسة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة السابعة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة الثامنة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة التاسعة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة العاشرة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف

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

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة والقيمة المضاعفة:

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

المادة الخامسة (التزامات المالك):

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

التوقيع: التوقيع:
التاريخ: 2018/04/07 التاريخ: 2018/04/07

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

المادة الثانية (مدة العقد):

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

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

التوقيع: التوقيع:
التاريخ: 2018/04/07 التاريخ: 2018/04/07

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا

مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8

المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال

المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن

المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني: www.ValueExperts.net

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

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

DRAFT REPORT

7 Experts
VALUE[®]
للتقييم العقاري

VALUEEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION

ESKAN TOWER 4

SICO CAPITAL

MAKKAH CITY

DECEMBER 2021



Valuation Report





REF: 2011426-1
Date: 20/12/2021
M/S SICO CAPITAL

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

Dear Sir,

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

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

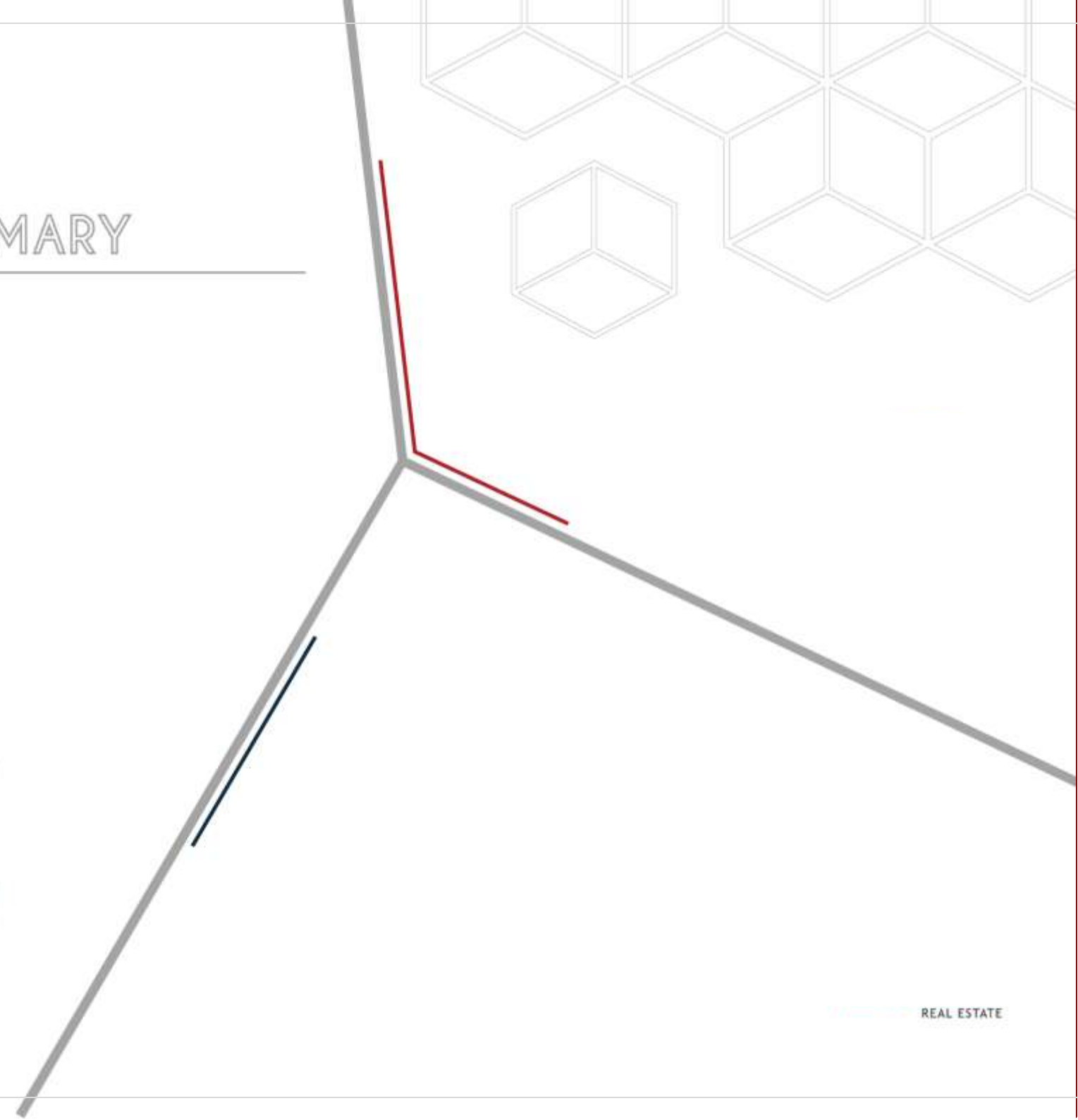
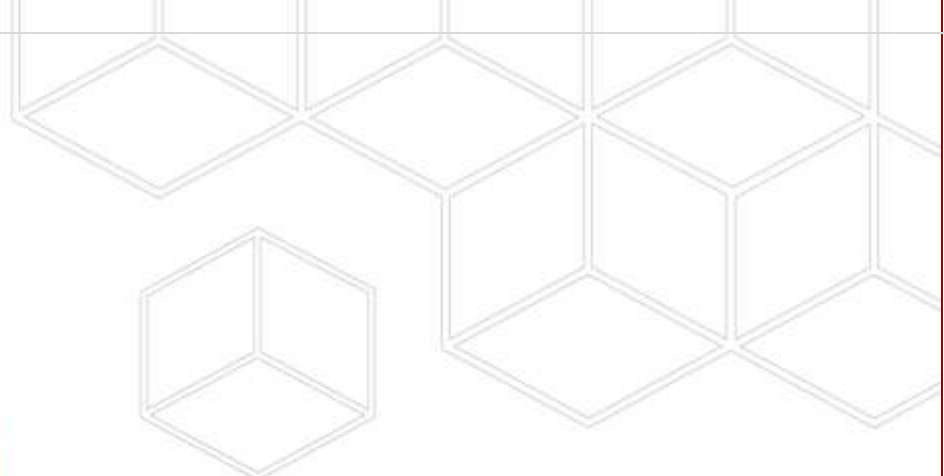
Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)



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

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	5
1.2	BASIS OF VALUATION	7
1.1	DATES	7
1.2	PURPOSE OF VALUATION	7
1.3	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	9
1.4	INFRASTRUCTURE FACILITIES	9
1.5	LOCATION	10
1.6	PROPERTY ACCESS	11
1.7	TITLE DEED & OWNERSHIP	12
1.8	CONSTRUCTION & BUILDINGS	12
1.10	PHOTO RECORD	14
1.11	TOURISM ACCOMODATION LICENCE	15
1.12	INSURANCE	15
1.13	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	17
1.14	BUDGET ALLOCATION FOR 2020	17
1.15	SWOT ANALYSIS	18
1.16	RISK ANALYSIS	18
1.17	GENERAL ASSUMPTIONS	20
1.18	VALUATION APPROACH	20
1.19	COMPARABLE APPROACH	22
1.20	COST APPROACH (DRC)	23
1.21	INCOME APPROACH- MARKET RATES	26
1.22	INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT	29
1.23	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	30
1.24	VALUATION NOTES	31
1.25	SUBJECT PROPERTY VALUE	31
1.26	REPORT USE	31
1.27	DISCLAIMER	31
1.28	CONCLUSION	31
1.29	CONSULTANT STATUS	34
1.30	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	34
1.31	CONFIDENTIALITY	34

EXECUTIVE SUMMARY

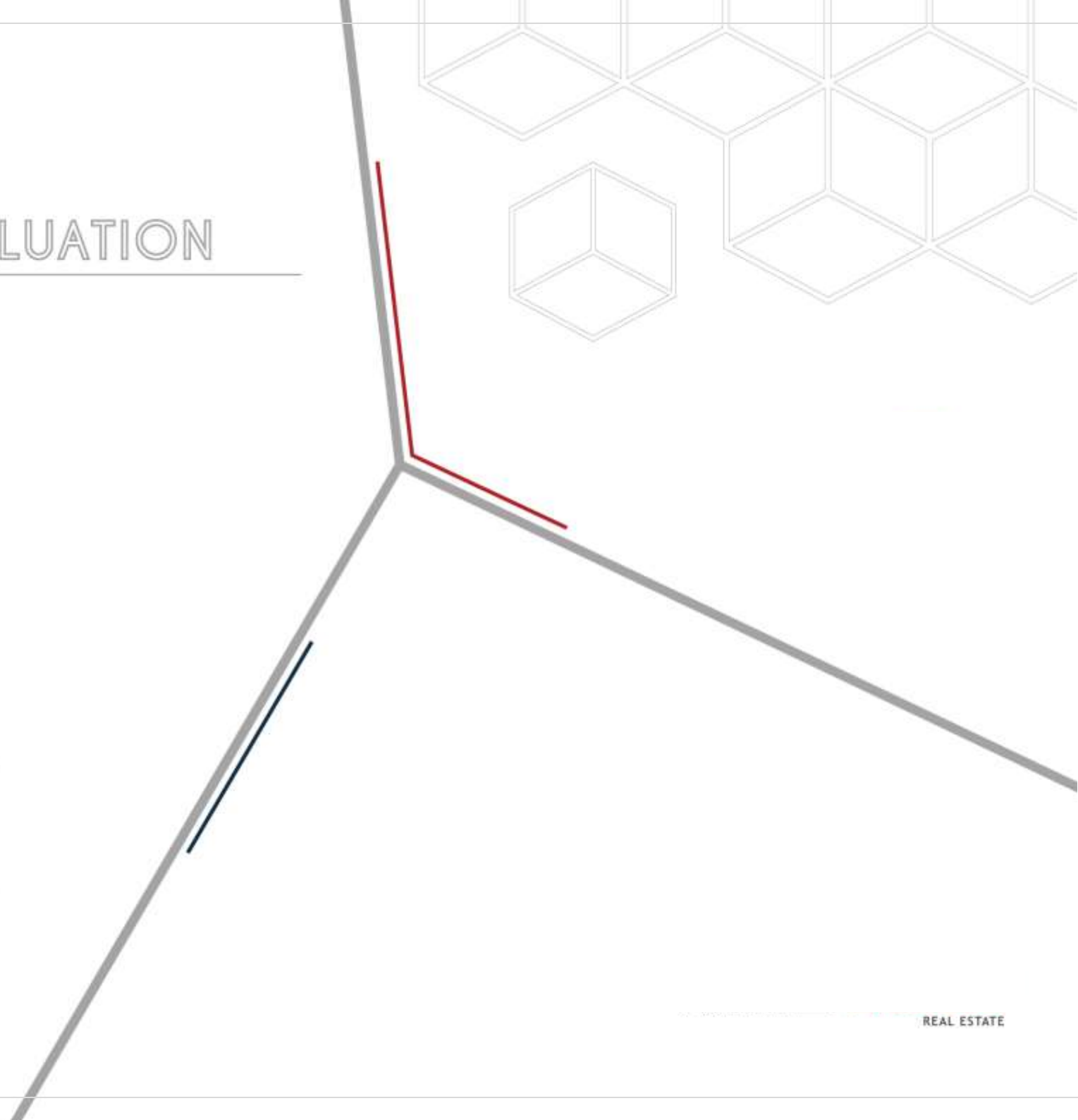
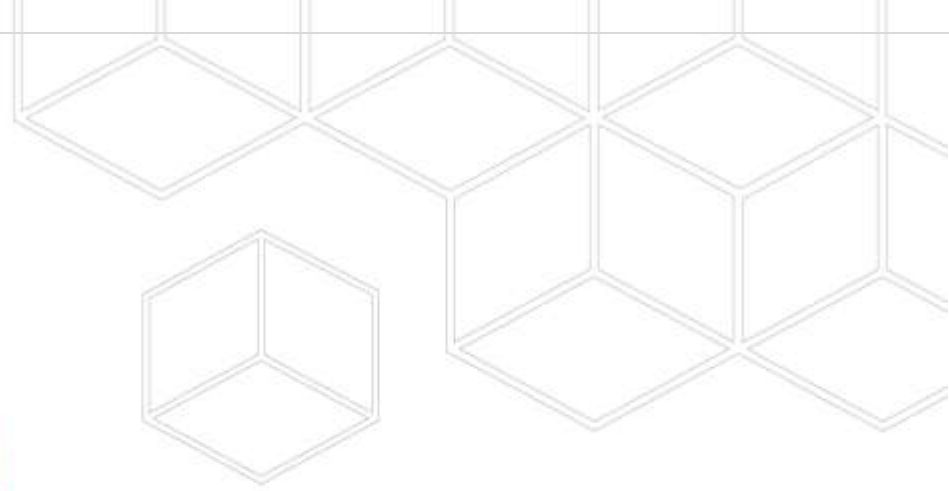




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 14/12/2021 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
Client Reference No.	For whom this report is being prepared is SICO Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2011426-1
Purpose of Valuation Subject Property	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
Property Location Title Deed Information Ownership Type Owner	The property is located in Al Aziziah district, Makkah City. Title Deed No: 320123008398, Title Deed Date: 08/04/1439, Issued from Makkah Notary Freehold Machaer REIT for Real Estate
Land Use Land Area (Sqm) BUA (Sqm) No. of Rooms Pilgrim's Capacity Vacancy Rate	Commercial Based on the title deed, the land has an area size of 1,287.97 Sqm The building is composed of 23 floors with a total BUA of 18,053 Sqm The total number of rooms is 450 Rooms 1868 Pilgrims The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,825,000 SAR
Valuation Approach Final Property Value	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach 171,000,000 SAR
Valuation Date Inspection Date	20/12/2021 15/12/2021

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

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

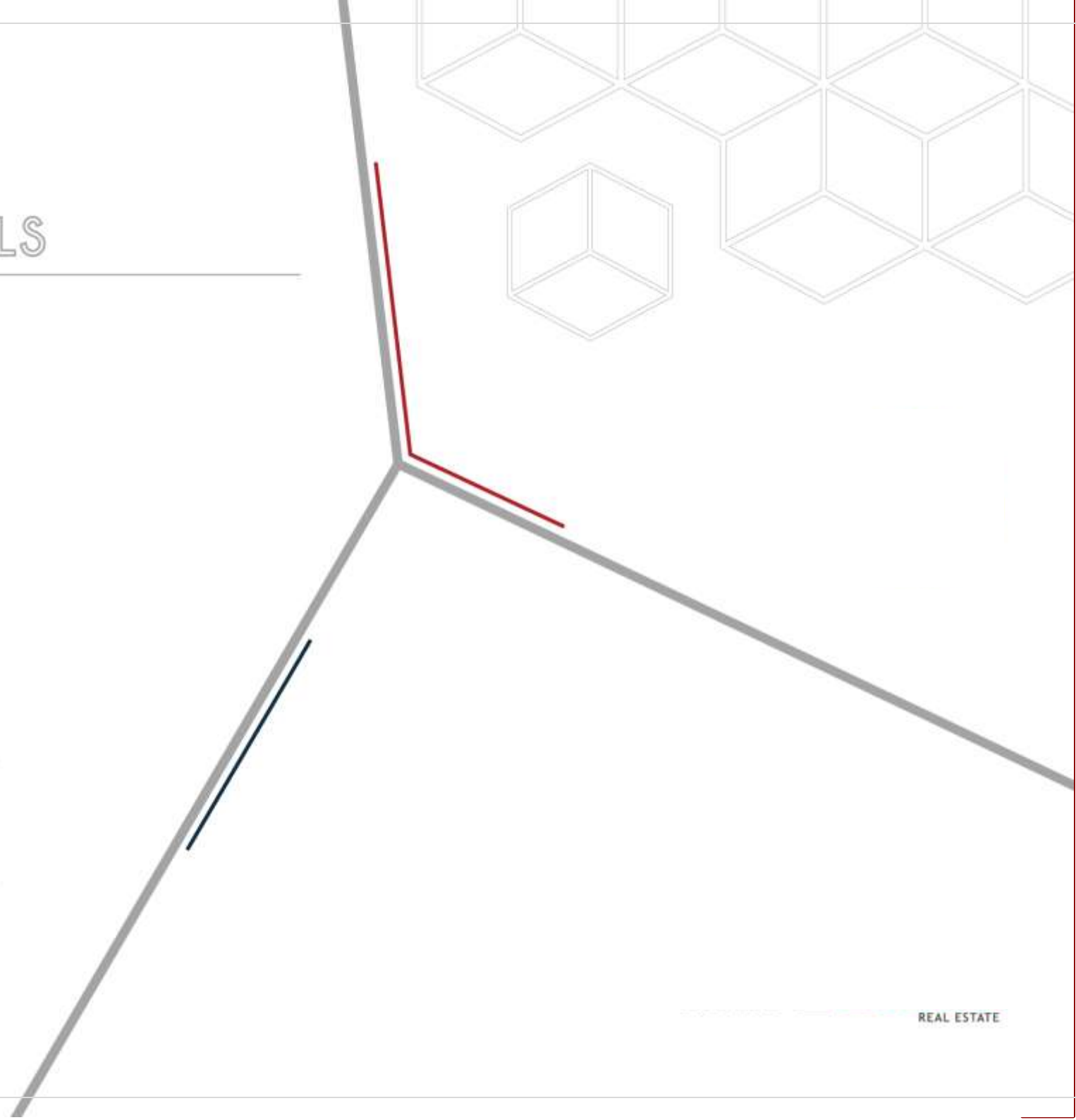
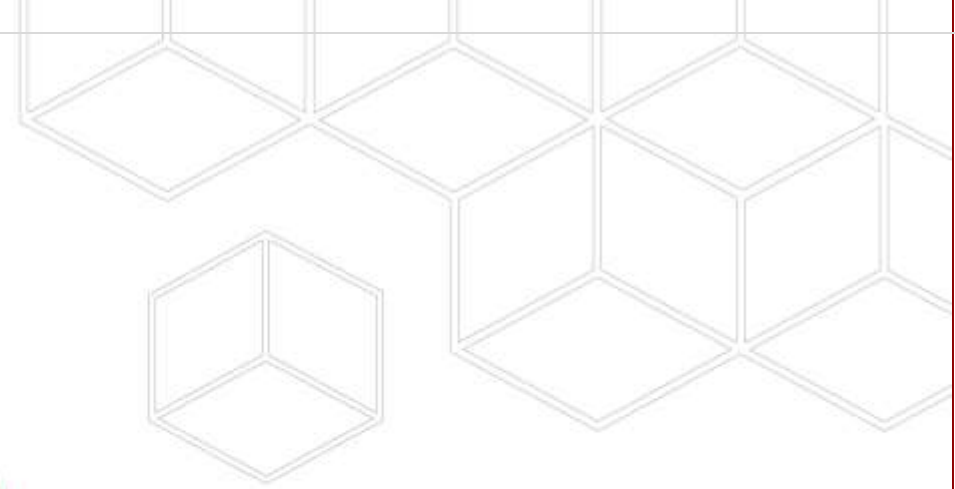
1.1 DATES

Client Approval Date	December 14, 2021.
Inspection Date	December 15, 2021.
Valuation Date	December 20, 2021.
Report Date	December 20, 2021.

1.2 PURPOSE OF VALUATION

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

PROPERTY DETAILS





1.3 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

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

Location Description

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

Ease of Access

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

Area Surrounding the Property

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

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

1.4 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property	
Water	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.
Electricity	✓	✓	
Tele-Communication	✓	✓	
Sewage	✓	✓	



1.5 LOCATION

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

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



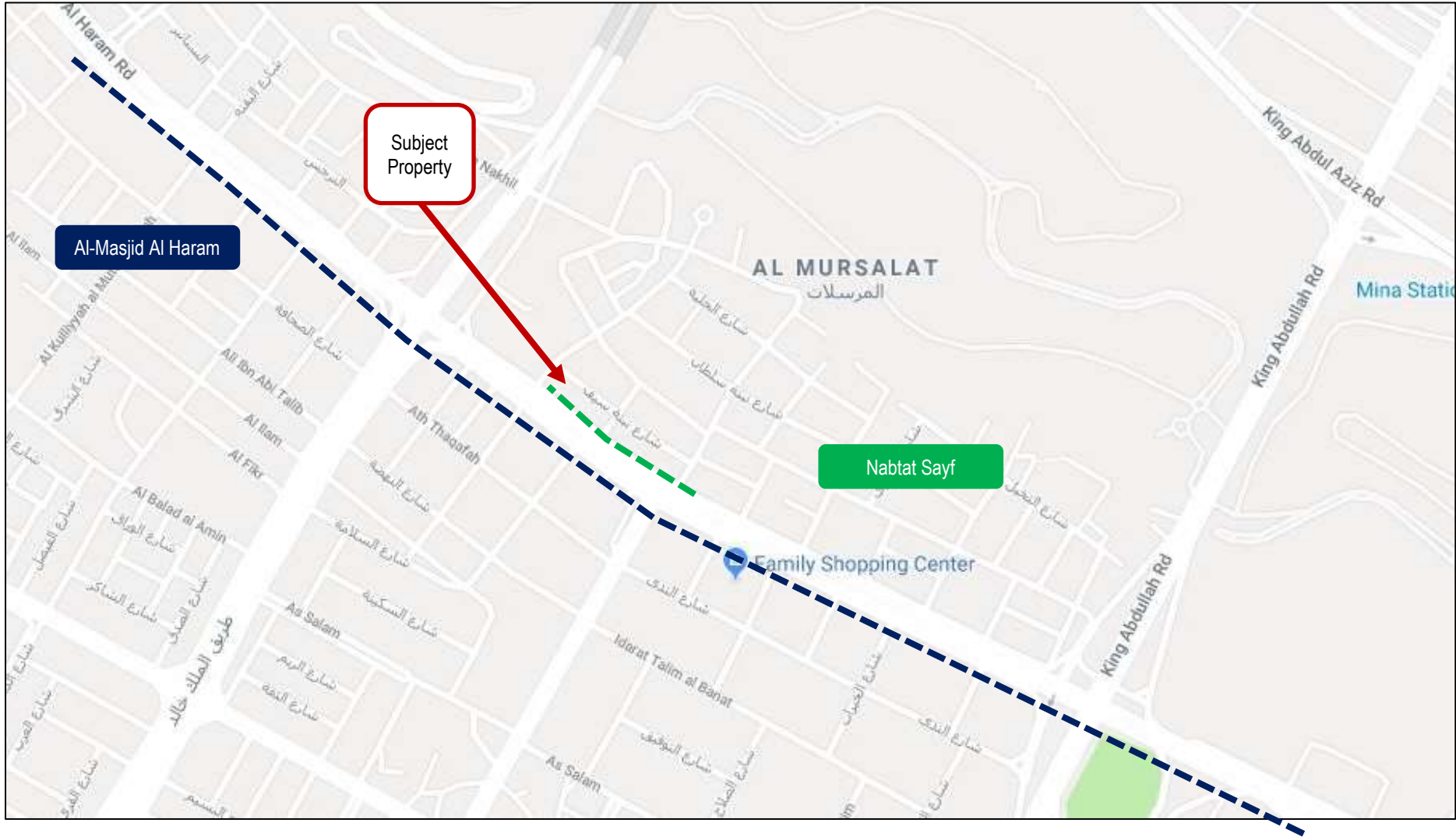
Surrounding Landmarks

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



1.6 PROPERTY ACCESS

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





1.7 TITLE DEED & OWNERSHIP

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

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

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

1.8 CONSTRUCTION & BUILDINGS

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

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



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

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

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,287.97	Parking Spots
Ground Floor	5	789.9	Reception + Commercial
Mezzanine	1	587.86	Reception
Restaurant Floor	1	824.91	Restaurant
Mosque Floor	1	824.91	Mosque
17 Typical Floors	82	12,304.6	Residential
Annex Floor	1	261.2	Residential
Staircase & Elevators	1	75.43	Staircase & Elevators
Sewage	1	6	Sewage
Tanks	1	1,089.97	Tanks
Total BAU (sqm)		18,053	

1.9 PILGRIMS PERMIT

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

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

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



1.10 PHOTO RECORD





1.11 TOURISM ACCOMODATION LICENCE

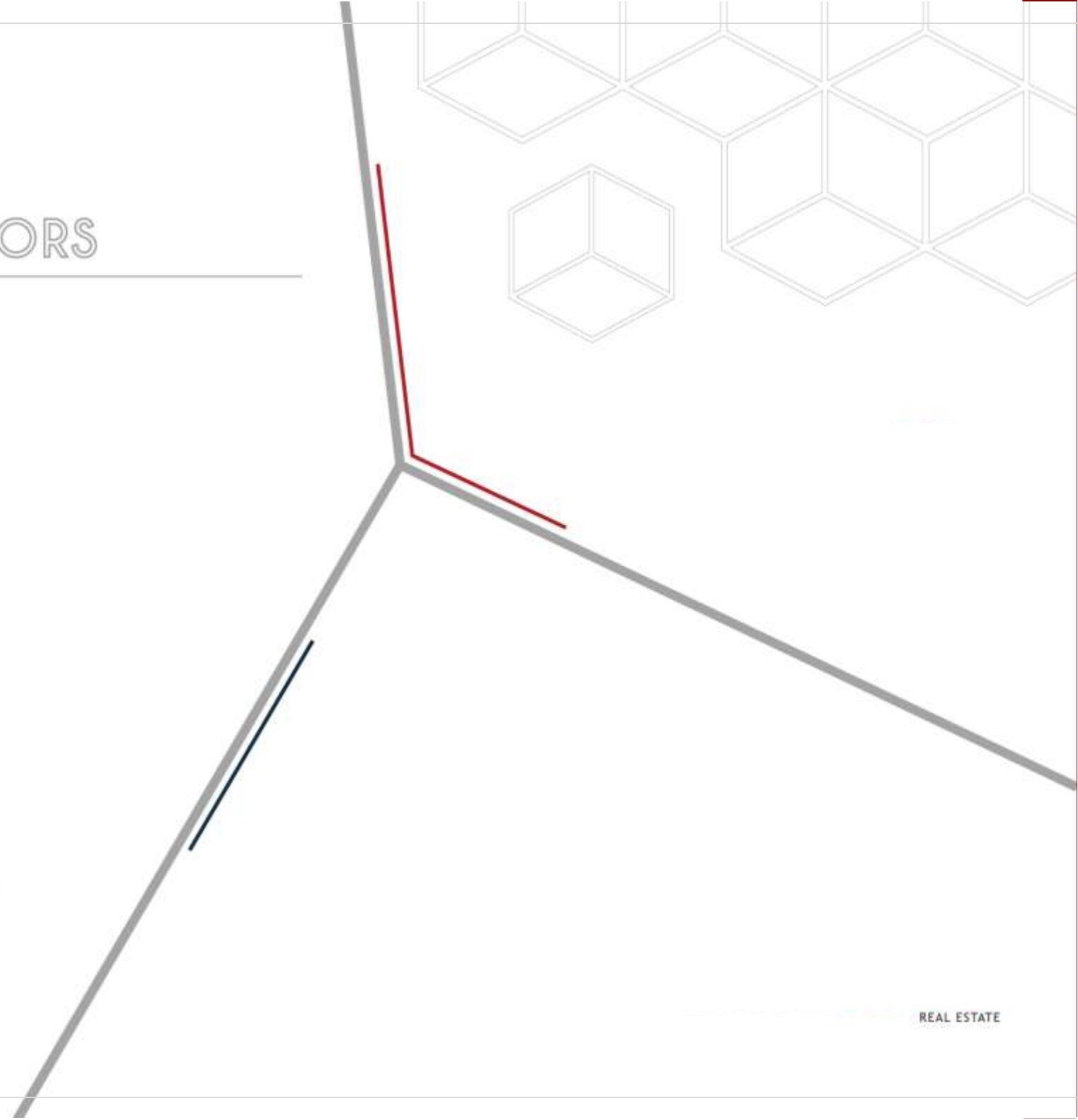
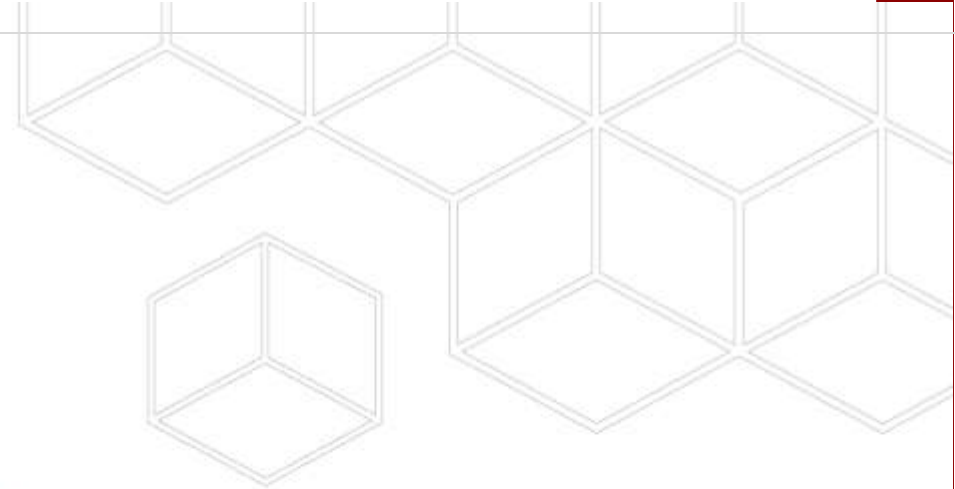
The client has provided us with copy of the tourism accommodation license issued by the Saudi Commission for Tourism and Antiquities. The Details are shown below:

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

1.12 INSURANCE

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

MARKET INDICATORS





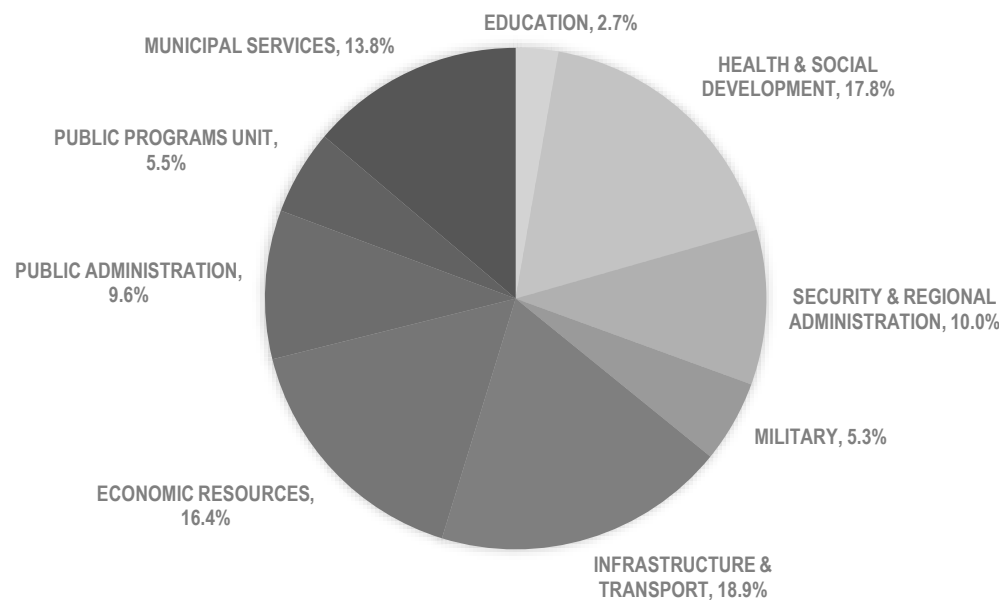
1.13 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020	2021
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1	790 Bn Q1
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	-4.1%	2.84% (E)
Inflation Rate (Source: Statista)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7 (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	770 Bn	654 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,020 Bn	1,100 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: Trading Economics)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

1.14 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

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

Source: Ministry of Economy





1.15 SWOT ANALYSIS

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

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

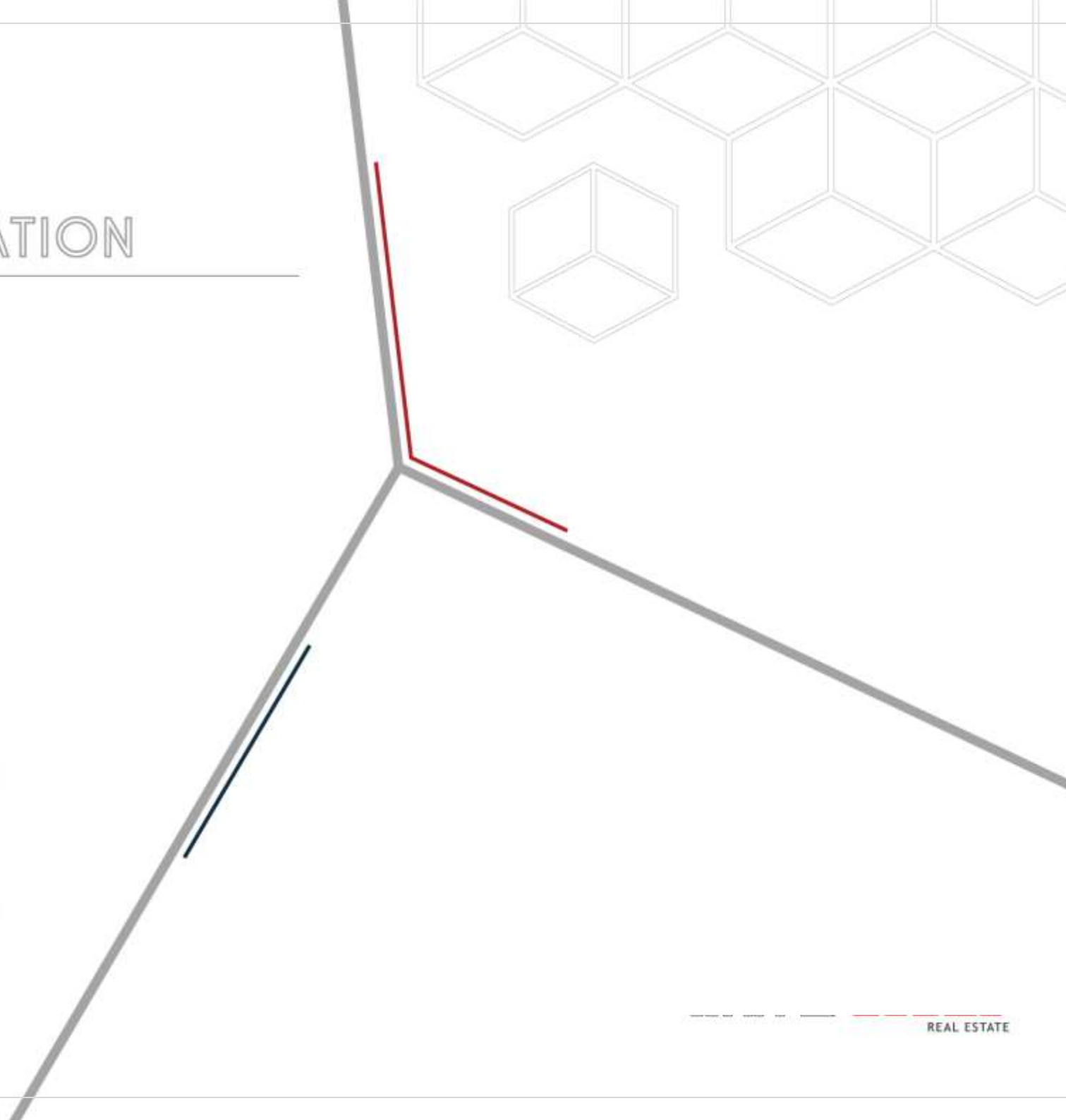
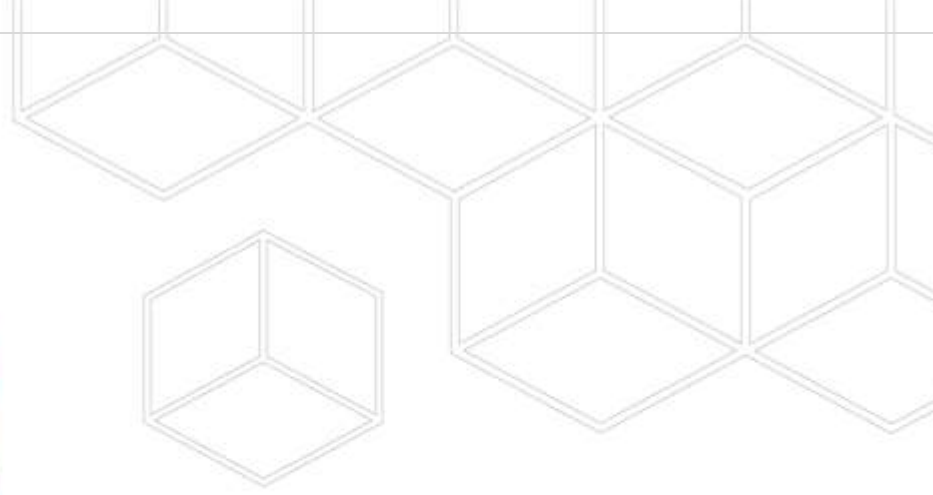
1.16 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-10	Minimal Risk (2) 11-20	Medium Risk (3) 21-30	Elevated Risk (4) 31-40	Very High Risk (5) 41-50
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	8	18	0	0
Risk Category	26 Risk Points – Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 26 Risk Points - Medium Risk

PROPERTY VALUATION





1.17 GENERAL ASSUMPTIONS

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

1.18 VALUATION APPROACH

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

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

COMPARABLE METHOD

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



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

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

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

CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

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

The appraiser calculates the income according to the following steps:

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

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

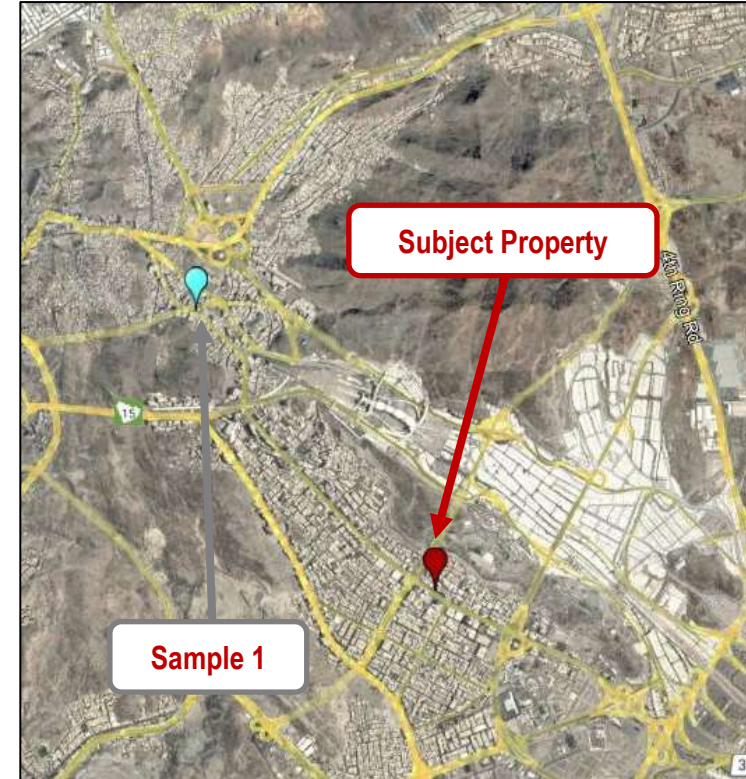


1.19 COMPARABLE APPROACH

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

Characteristics of Samples		
Feature	Subject Property	Sample 1
Quoting	-----	Offering
District	Al Aziziah	Al Aziziah
Sale Price	-----	SAR 35,900,000
Data Source	Title Deed	Market Survey
Area Size	1,287.97	703.00
SAR / Sqm	-----	SAR 51,067
Sides Open	2	3

Adjustment Analysis			
		SAMPLE 1	
Area size	1,287.97	703.00	0.00%
Location Desirability	Average	High	-5.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%
Main Street Width (m)	60	60	0.00%
Sides Open	2	3	-5.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%
Negotiable	-----	No	0.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%
Total Adjustments Ratio			-10.00%
Total Adjustment Amount			-SAR 5,106.7
Net After Adjustment			SAR 45,960.2
SAR / Sqm		SAR 45,960	
Rounded Value		SAR 46,000	



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



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

1.20 COST APPROACH (DRC)

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

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

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

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
320123008398	1,287.97	SAR 46,000	SAR 59,246,620
Building			
	Unit	No of Floors	Total BUA
Underground	Sqm	1	1,287.97
Ground Floor	Sqm	1	789.90
Restaurant Floor	Sqm	1	824.91
Mosque Floor	Sqm	1	824.91
Mezzanine	Sqm	1	587.86
Upper Floors	Sqm	17	12,304.60
Tanks	Sqm	1	1,089.97
Annex	Sqm	1	261.20
Staircases & Elevators	Sqm	1	75.43
Sewage	Sqm	1	6.00
Total (SQM)		18,052.75	



HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
Electro Mechanic	16,764.78	SAR 500	SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390
Finishing	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
Fit outs & Appliances	16,764.78	SAR 300	SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434
Furniture	16,764.78	SAR 800	SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824
Total			SAR 60,353,208	100.00%	SAR 60,353,208
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,287.97	SAR 1,500	SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955
Electro Mechanic	1,287.97	SAR 500	SAR 643,985	100%	SAR 643,985
Finishing	1,287.97	SAR 400	SAR 515,188	100%	SAR 515,188
Total			SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,287.97	SAR 80	SAR 103,038	100%	SAR 103,038
External Landscape	498.07	SAR 200	SAR 99,614	100%	SAR 99,614
Site Improvements	498.07	SAR 200	SAR 99,614	100%	SAR 99,614
Total			SAR 302,266	100.00%	SAR 302,266
	Actual Completion %			Total BUA	18,052.75
G+M + Upper Floor	100.00%			Total Hard Cost	SAR 63,746,602
Under Ground	100.00%			Average SAR / Sqm	SAR 3,531
General Site Dev.	100.00%			Overall Completion	100.00%
SOFT COSTS ESTIMATES					
		Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost	
Initial Project Pre Cost		SAR 63,746,602	1.00%	SAR 637,466.02	
Design		SAR 63,746,602	2.00%	SAR 1,274,932.03	
Eng Consultant		SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665.04	
Management		SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665.04	
Contingency		SAR 63,746,602	5.00%	SAR 3,187,330.08	
Others		SAR 63,746,602	0.00%	SAR 0.00	
TOTAL				SAR 8,287,058.21	

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



DEVELOPMENT VALUE			
Hard Cost	SAR 63,746,602	Economic Age	40
Soft Cost	SAR 8,287,058	Annual Dep Rate	2.50%
Total Dev Cost	SAR 72,033,660		
Net Dep Rate	20.00%	Actual Age	8
Dev Cost After Depreciation	SAR 57,626,928	Total Dep Rate	20.00%
		Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	20.00%
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 30%	30.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 17,288,078		
Development Value	SAR 74,915,006		

The total value of the building is 74,915,006 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 74,915,006	SAR 59,246,620	SAR 134,161,626	SAR 134,200,000



1.21 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,800 to SAR 2,200 which we have applied the rate of SAR 2,000 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

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

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

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

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

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 40%. Same rate will be applied on the subject property with an ADR of SAR 200 / Night.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

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

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



Property Operation and Maintenance Expenses

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

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

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

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

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

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



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

REVENUES						
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,868	SAR 2,000	Seasonal	10	SAR 3,736,000
Ramadan (20 Days)	Keys	450	SAR 250	Daily	20	SAR 2,250,000
Ramadan (10 Days)	Keys	450	SAR 400	Daily	10	SAR 1,800,000
Other Seasons	Keys	450	SAR 200	Daily	325	SAR 29,250,000
Total Revenues						SAR 37,036,000

EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	30.00%	45.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	20.00%	35.00%
Other Seasons	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%

NET OPERATING INCOME			
Season Type	Total Revenues	Total Deduction	NOI
Hajj Season	SAR 3,736,000	20.00%	SAR 0
Ramadan (20 Days)	SAR 2,250,000	45.00%	SAR 0
Ramadan (10 Days)	SAR 1,800,000	35.00%	SAR 0
Other Seasons	SAR 29,250,000	75.00%	SAR 7,312,500
Showrooms	SAR 0	2.50%	SAR 0
Total			SAR 7,312,500

Revenues	SAR 37,036,000
Deductions	-SAR 29,723,500
Net Operating Income	SAR 7,312,500.00

Net Operating Income	Cap Rate	Property Value	Rounded Value
SAR 7,312,500.00	7.25%	100,862,068.97 SAR	100,900,000.00 SAR



1.22 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

Market Rental Analysis

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

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

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



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

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

1.23 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
Income- Market	Property	SAR 100,900,000	One Hundred Million and Nine Hundred Thousand Saudi Riyals
Income- Actual	Property	SAR 171,000,000	One Hundred Seventy-One Million Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 134,200,000	One Hundred Thirty-Four Million and Two Hundred Thousand Saudi Riyals



1.24 VALUATION NOTES

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

1.25 SUBJECT PROPERTY VALUE

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

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

1.26 REPORT USE

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

1.27 DISCLAIMER

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

1.28 CONCLUSION

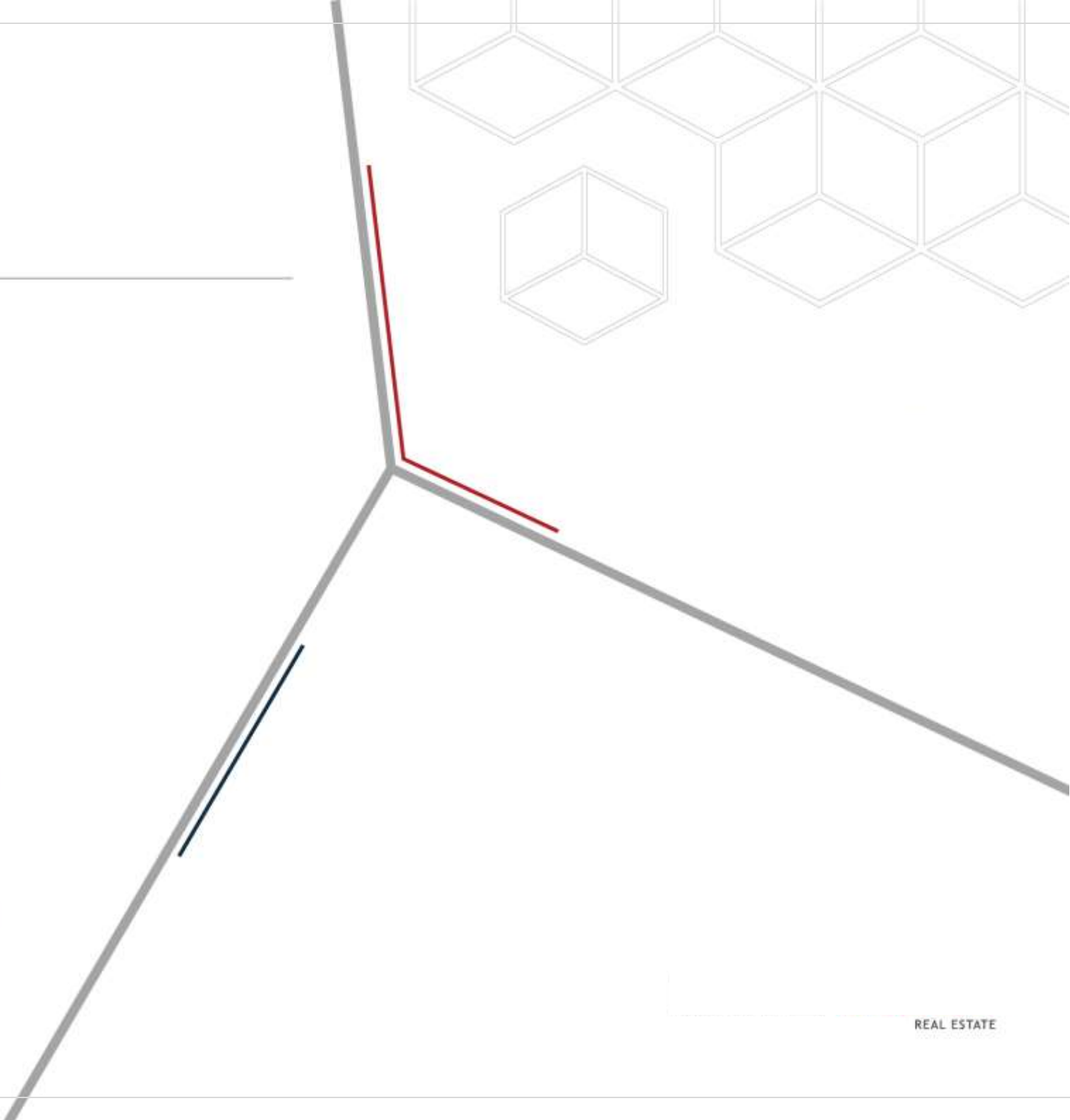
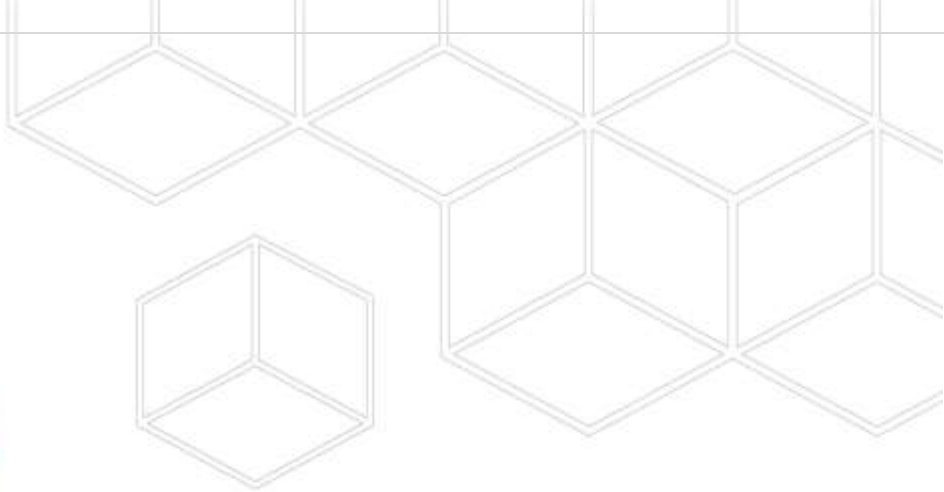
We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information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



Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

GENERAL NOTES





1.29 CONSULTANT STATUS

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

1.30 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

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

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

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

1.31 CONFIDENTIALITY

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

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



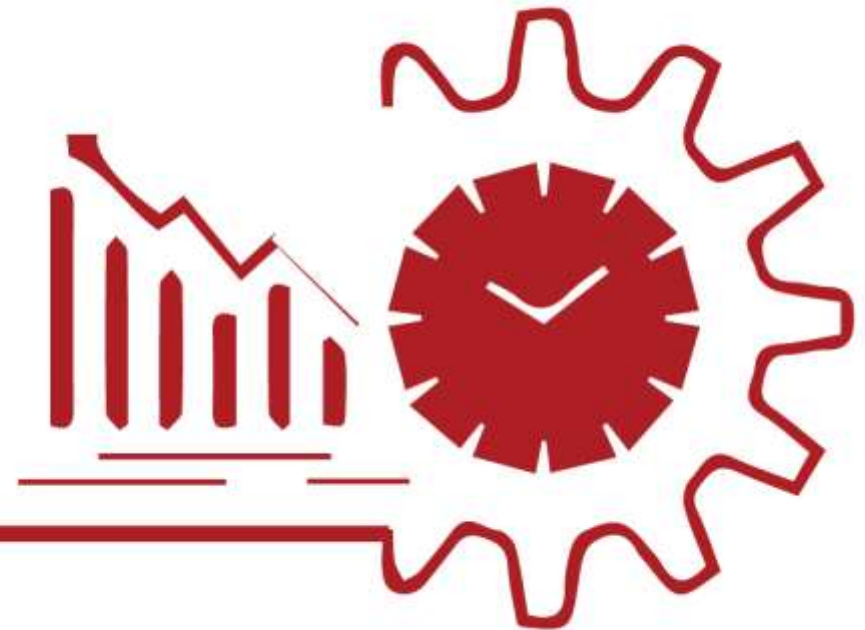
ESKAN TOWER 5
MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

DECEMBER 2021



Valuation Report





REF: 2011426-2
Date: 20/12/2021
M/S MUSCAT CAPITAL

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

Dear Sir,

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

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

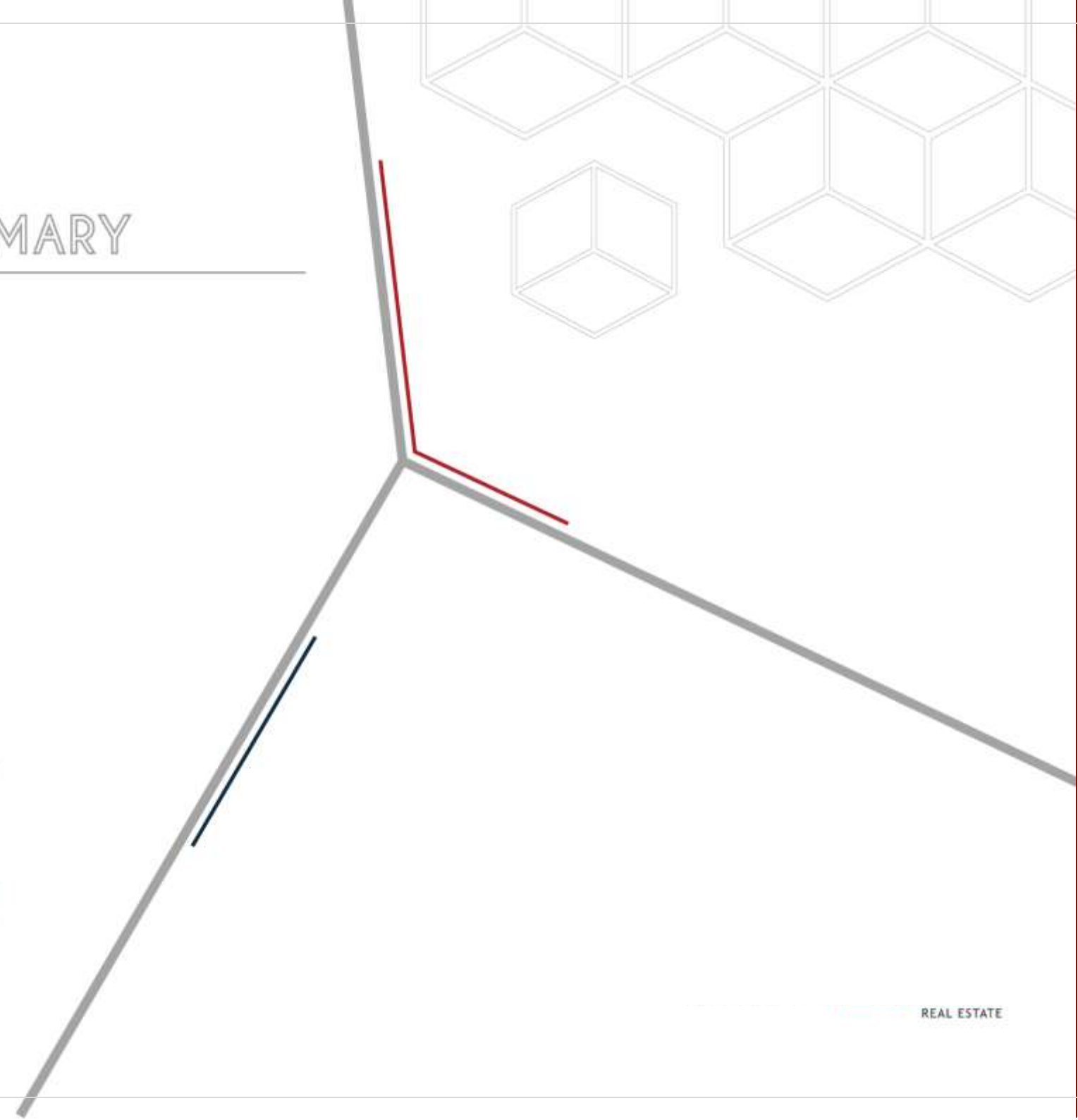
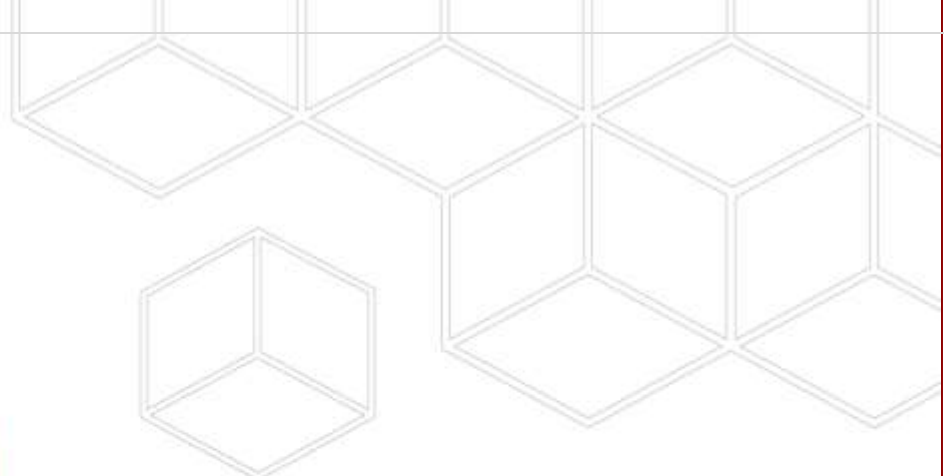
Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)



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

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	5
1.2	BASIS OF VALUATION	7
1.3	DATES	7
1.4	PURPOSE OF VALUATION	7
1.5	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	9
1.6	INFRASTRUCTURE FACILITIES	9
1.7	LOCATION	10
1.8	PROPERTY ACCESS	11
1.9	TITLE DEED & OWNERSHIP	12
1.10	CONSTRUCTION & BUILDINGS	12
1.11	PILGRIMS PERMIT	13
1.12	PHOTO RECORD	14
1.13	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	16
1.14	BUDGET ALLOCATION FOR 2020	16
1.15	SWOT ANALYSIS	17
1.16	RISK ANALYSIS	17
1.17	GENERAL ASSUMPTIONS	19
1.18	VALUATION APPROACH	19
1.19	COMPARABLE APPROACH	21
1.20	COST APPROACH (DRC)	22
1.21	INCOME APPROACH- MARKET RATES	25
1.22	INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT	28
1.23	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	29
1.24	VALUATION NOTES	30
1.25	SUBJECT PROPERTY VALUE	30
1.26	REPORT USE	30
1.27	DISCLAIMER	30
1.28	CONCLUSION	30
1.29	CONSULTANT STATUS	33
1.30	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	33
1.31	CONFIDENTIALITY	33

EXECUTIVE SUMMARY

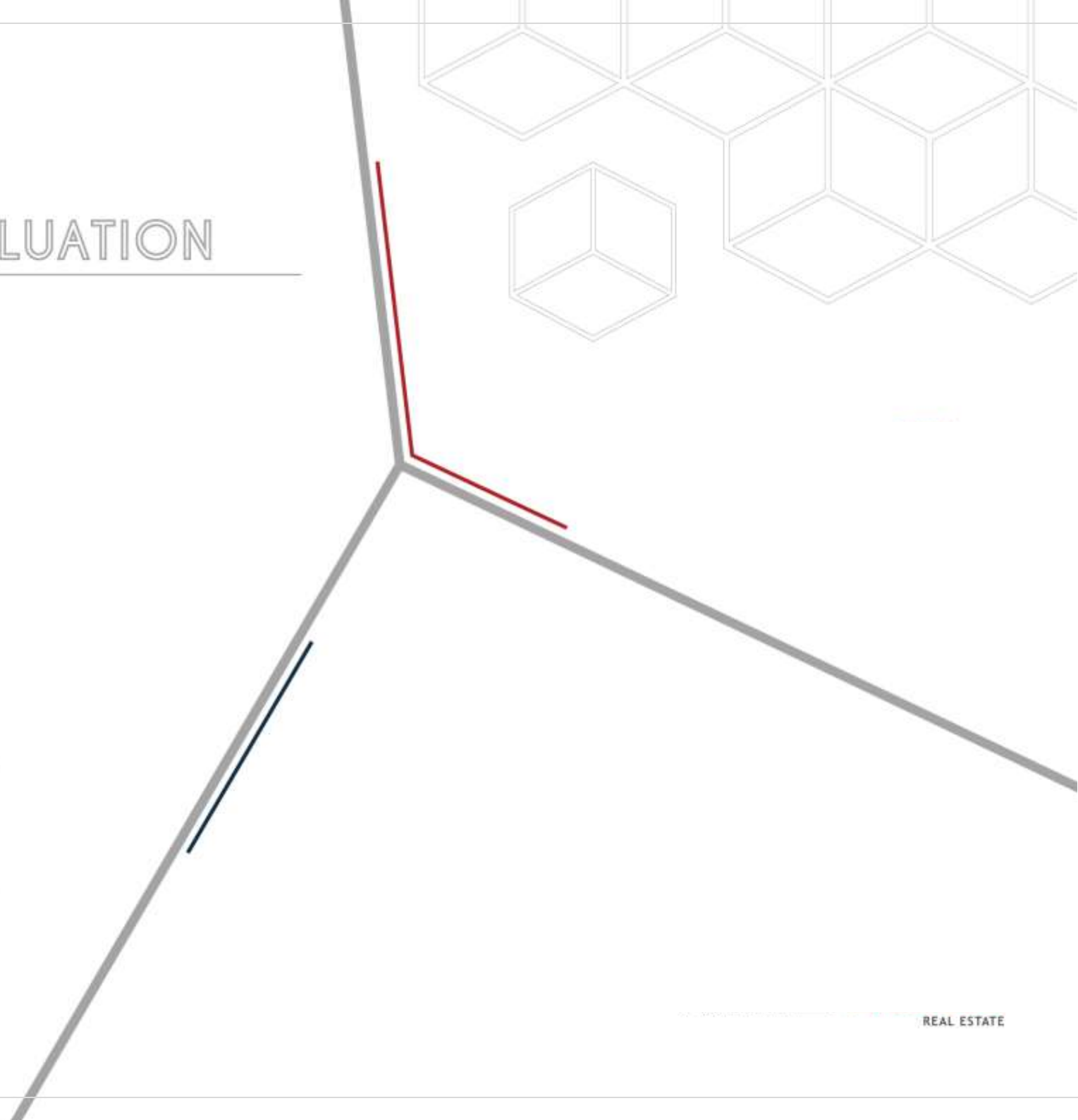




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 14/12/2021 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
Client Reference No.	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2011426-2
Purpose of Valuation	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes
Subject Property	Hospitality Tower
Property Location	The property is located in Prince Abdullah Faisal district, Makkah City.
Title Deed Information	Title Deed No: 920121009575, Title Deed Date: 09/04/1439, Issued from Makkah Notary
Ownership Type	Freehold
Owner	Machaer REIT for Real Estate
Land Use	Commercial
Land Area (Sqm)	Based on the title deed, the land has an area size of 1,382.73 Sqm
BUA (Sqm)	The building is composed of 20 floors with a total BUA of 19,905 Sqm
No. of Rooms	The total number of rooms is 428 Rooms
Pilgrim's Capacity	1976 Pilgrims
Vacancy Rate	The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 12,312,000 SAR
Valuation Approach	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach
Final Property Value	171,800,000 SAR
Valuation Date	20/12/2021
Inspection Date	15/12/2021

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

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

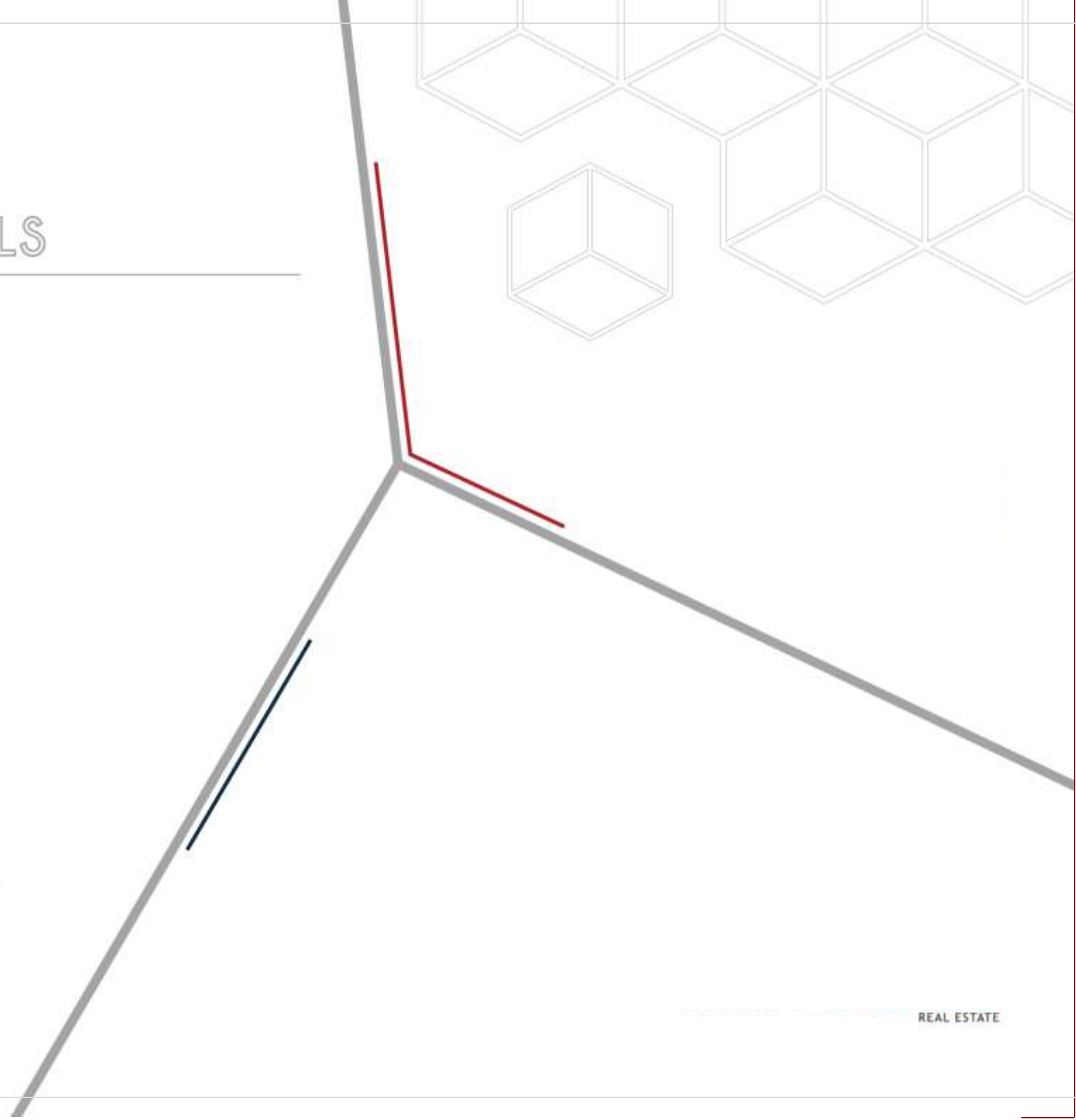
1.3 DATES

Client Approval Date	December 14, 2021.
Inspection Date	December 15, 2021.
Valuation Date	December 20, 2021.
Report Date	December 20, 2021.

1.4 PURPOSE OF VALUATION

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

PROPERTY DETAILS





1.5 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

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

Location Description

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

Ease of Access

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

Area Surrounding the Property

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

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

1.6 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property	
Water	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.
Electricity	✓	✓	
Tele-Communication	✓	✓	
Sewage	✓	✓	



1.7 LOCATION

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

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



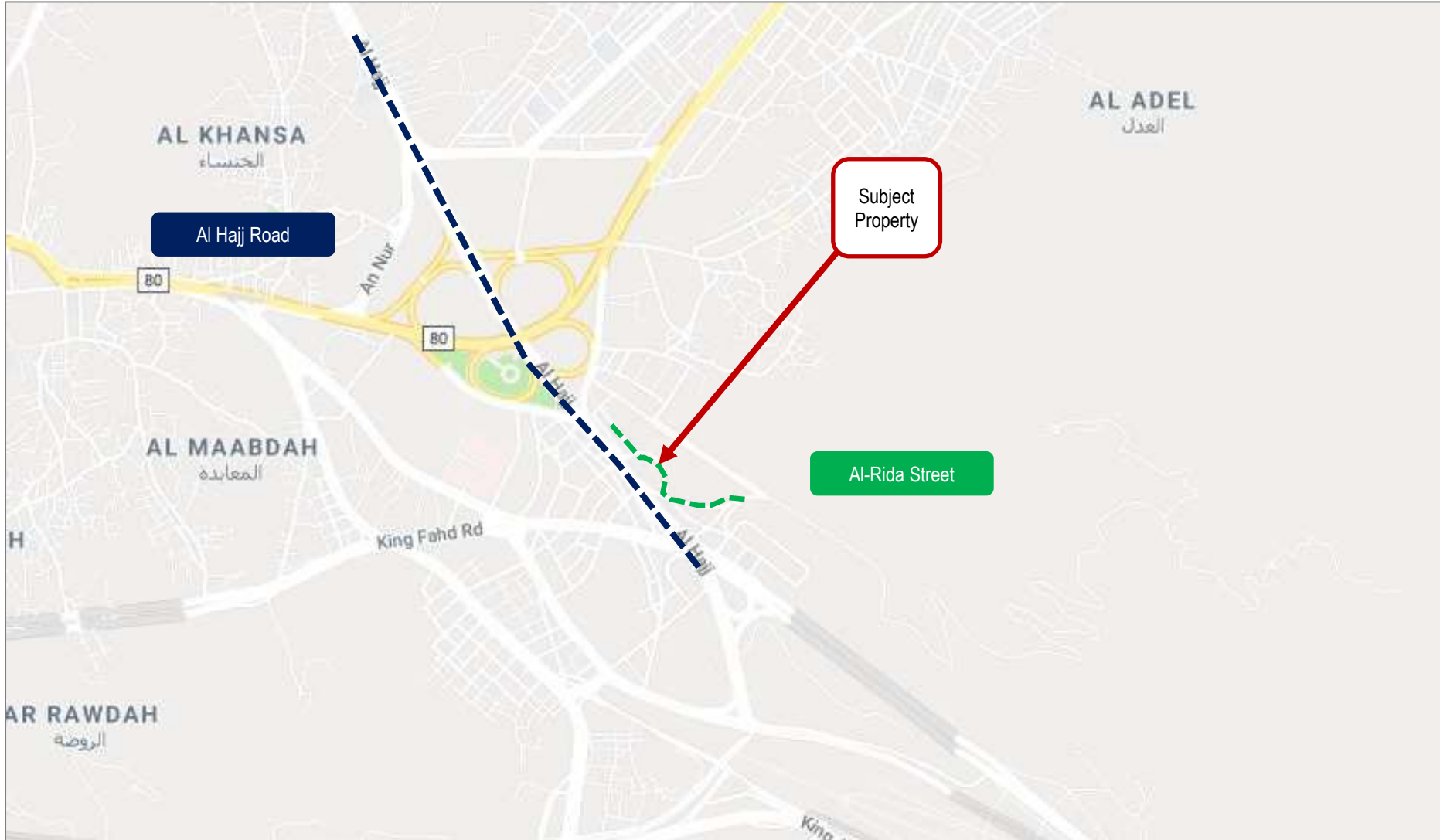
Surrounding Landmarks

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



1.8 PROPERTY ACCESS

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





1.9 TITLE DEED & OWNERSHIP

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

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

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

1.10 CONSTRUCTION & BUILDINGS

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

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



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

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

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

1.11 PILGRIMS PERMIT

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

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

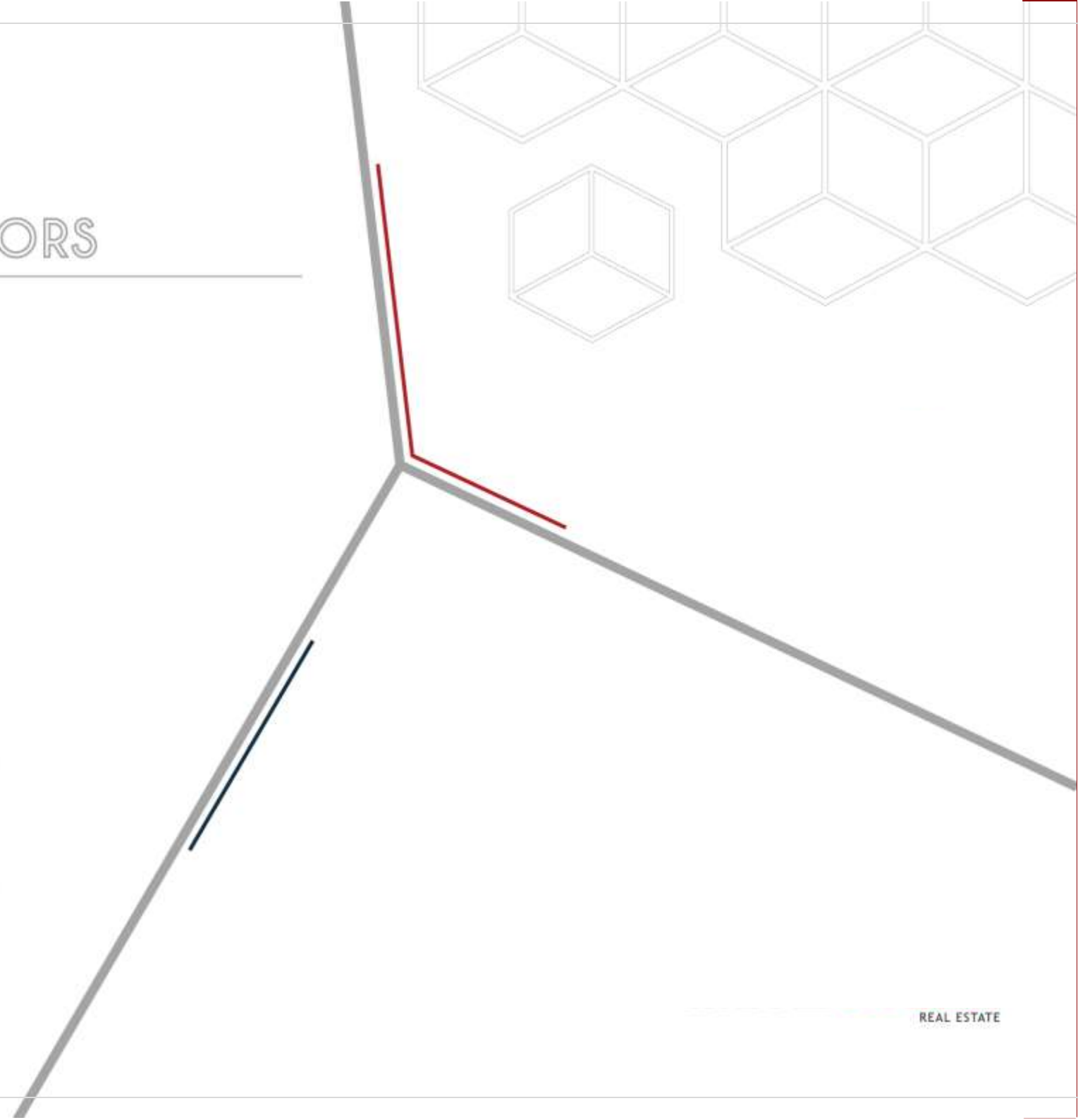
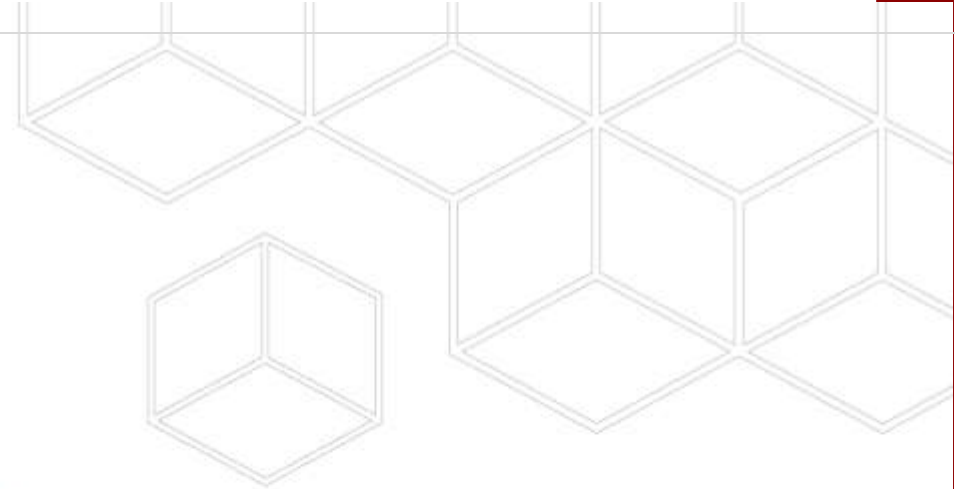
Means of Safety Available in the property	
Automatic Sprinkler System	Fire Alarm System
Fire Extinguishing System	Fire Pump



1.12 PHOTO RECORD



MARKET INDICATORS





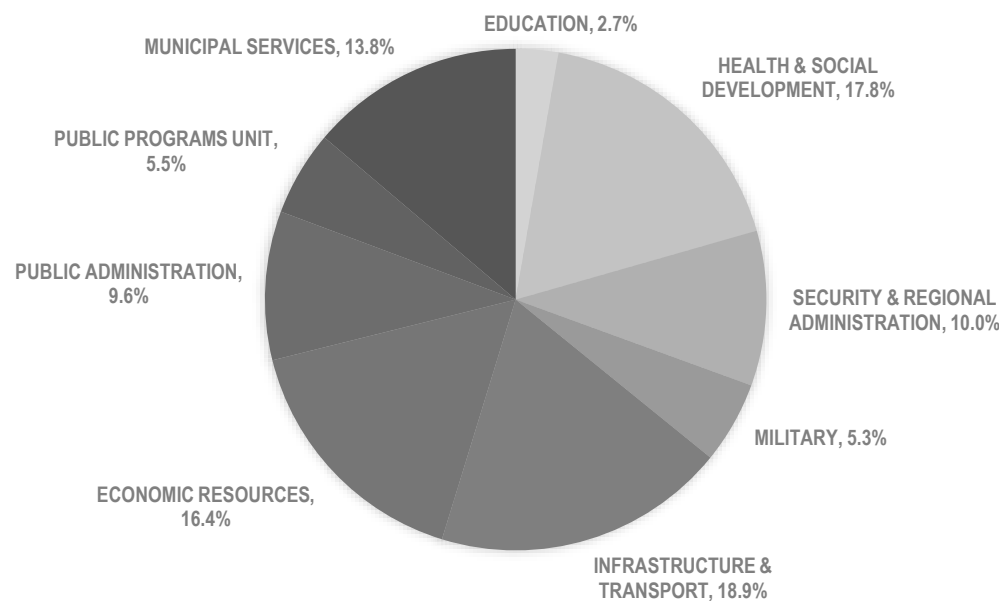
1.13 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020	2021
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1	790 Bn Q1
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	-4.1%	2.84% (E)
Inflation Rate (Source: Statista)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7 (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	770 Bn	654 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,020 Bn	1,100 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: Trading Economics)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

1.14 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

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

Source: Ministry of Economy





1.15 SWOT ANALYSIS

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

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

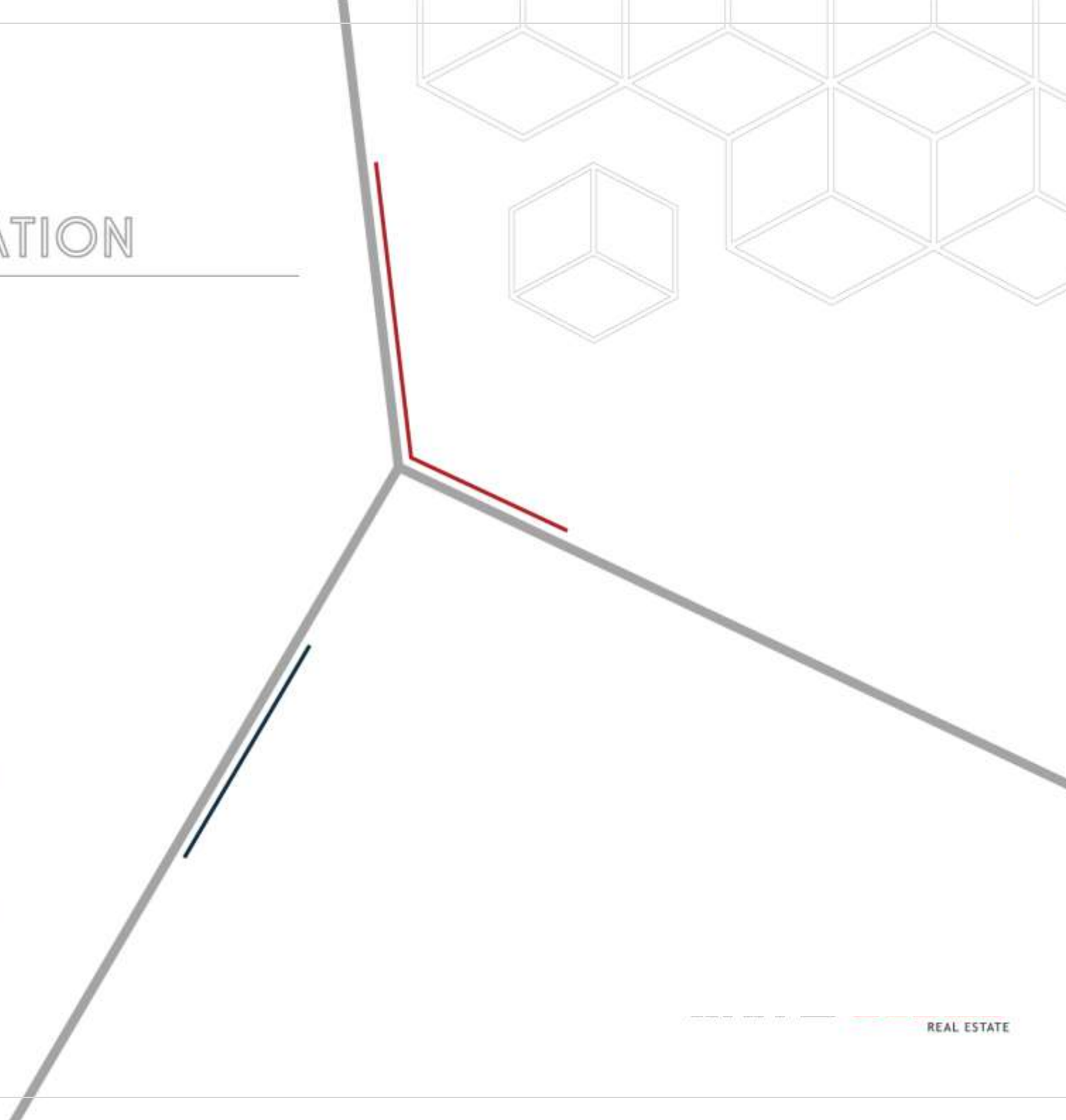
1.16 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-10	Minimal Risk (2) 11-20	Medium Risk (3) 21-30	Elevated Risk (4) 31-40	Very High Risk (5) 41-50
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Access	-----	-----	✓	-----	-----
Location	-----	-----	✓	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	6	21	0	0
Risk Category	27 Risk Points – Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 27 Risk Points - Medium Risk

PROPERTY VALUATION





1.17 GENERAL ASSUMPTIONS

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

1.18 VALUATION APPROACH

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

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

COMPARABLE METHOD

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



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

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

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

CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

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

The appraiser calculates the income according to the following steps:

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

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

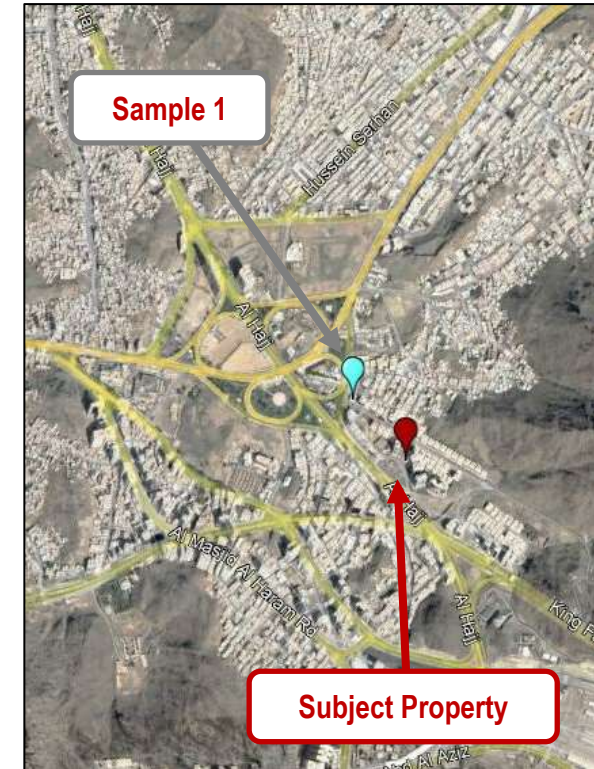


1.19 COMPARABLE APPROACH

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

Characteristics of Samples			
Feature	Subject Property	Sample 1	
Quoting	-----	Offering	
District	Prince Abdullah	Prince Abdullah	
Sale Price	-----	SAR 24,500,000	
Data Source	Title Deed	Market Survey	
Area Size	1,382.73	1,275.00	
SAR / Sqm	-----	SAR 19,216	
Sides Open	1	3	

Adjustment Analysis			
			SAMPLE 1
Area size	1,382.73	1,275.00	0.00%
Location Desirability	Average	Average	0.00%
Accessibility	Average	Excellent	-5.00%
Main Street Width (m)	15	30	-10.00%
Sides Open	1	3	-10.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%
Negotiable	-----	No	0.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%
Total Adjustments Ratio			-25.00%
Total Adjustment Amount			-SAR 4,803.9
Net After Adjustment			SAR 14,411.8
SAR / Sqm			SAR 14,412
Rounded Value			SAR 14,400



SENSITIVITY ANALYSIS						
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
Land Area	1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	
SAR / Sqm	SAR 12,960.0	SAR 13,680.0	SAR 14,400.0	SAR 15,120.0	SAR 15,840.0	
Property Value	SAR 17,920,181	SAR 18,915,746	SAR 19,911,312	SAR 20,906,878	SAR 21,902,443	
			PROPERTY VALUE			



Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 14,000 - 15,000 SAR / Sqm with an average of 14,500 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

1.20 COST APPROACH (DRC)

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

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

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

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
920121009575	1,383.00	SAR 14,400	SAR 19,915,200
Building			
	Unit	No of Floors	Total BUA
Basement	Sqm	1	1,382.73
Ground Floor	Sqm	1	1,018.74
Mezzanine	Sqm	1	758.78
Restaurant Floor	Sqm	1	1,016.88
Mosque Floor	Sqm	1	1,016.88
14 Typical Floors	Sqm	14	12,780.60
Annex Floor	Sqm	1	755.03
Stair Case & Elevators	Sqm	1	44.19
Sewage	Sqm	1	6
Tanks	Sqm	1	1,125.17
Total (SQM)	19,905.00		



HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	18,522.27	SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270
Electro Mechanic	18,522.27	SAR 500	SAR 9,261,135	100%	SAR 9,261,135
Finishing	18,522.27	SAR 1,000	SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270
Fit outs & Appliances	18,522.27	SAR 300	SAR 5,556,681	100%	SAR 5,556,681
Furniture	18,522.27	SAR 800	SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816
Total			SAR 66,680,172	100.00%	SAR 66,680,172
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,382.73	SAR 1,500	SAR 2,074,095	100%	SAR 2,074,095
Electro Mechanic	1,382.73	SAR 500	SAR 691,365	100%	SAR 691,365
Finishing	1,382.73	SAR 400	SAR 553,092	100%	SAR 553,092
Total			SAR 3,318,552	100.00%	SAR 3,318,552
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,382.73	SAR 80	SAR 110,618	100%	SAR 110,618
External Landscape	363.99	SAR 200	SAR 72,798	100%	SAR 72,798
Fences	0.00	SAR 250	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvements	363.99	SAR 300	SAR 109,197	100%	SAR 109,197
Total			SAR 292,613	100.00%	SAR 292,613
	Actual Completion %				19,905.00
G+M + Upper Floor	100.00%			Total BUA	SAR 70,291,337
Under Ground	100.00%			Total Hard Cost	SAR 3,531
General Site Dev.	100.00%			Average SAR / Sqm	100.00%
				Overall Completion	
SOFT COSTS ESTIMATES					
		Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost	
Initial Project Pre Cost		SAR 70,291,337	0.10%	SAR 70,291.34	
Design		SAR 70,291,337	0.50%	SAR 351,456.69	
Eng Consultant		SAR 70,291,337	1.00%	SAR 702,913.37	
Management		SAR 70,291,337	5.00%	SAR 3,514,566.87	
Contingency		SAR 70,291,337	5.00%	SAR 3,514,566.87	
Others		SAR 70,291,337	0.00%	SAR 0.00	
TOTAL				SAR 8,153,795.14	



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

DEVELOPMENT VALUE			
Hard Cost	SAR 70,292,142	Economic Age	50
Soft Cost	SAR 8,153,888	Annual Dep Rate	2.00%
Total Dev Cost	SAR 78,446,030		
Net Dep Rate	16.00%	Actual Age	8
Dev Cost After Depreciation	SAR 65,894,666	Total Dep Rate	16.00%
		Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	16.00%
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 20%	30.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 19,768,400		
Development Value	SAR 85,663,065		

The total value of the building is 85,663,065 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 85,663,065	SAR 19,915,200	SAR 105,578,265	SAR 105,600,000



1.21 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 1,800 to SAR 2,200, which we have applied the rate of SAR 2,000 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

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

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

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

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 300 to SAR 400 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 90%.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 45%. Yet we have assumed 45% occupancy rate due to the property's location with an ADR of SAR 140 / Night.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

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

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



Property Operation and Maintenance Expenses

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

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

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

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

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

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



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

REVENUES						
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,976	SAR 2,000	Seasonal	10	SAR 3,952,000
Ramadan (20 Days)	Keys	428	SAR 180	Daily	20	SAR 1,540,800
Ramadan (10 Days)	Keys	428	SAR 350	Daily	10	SAR 1,498,000
Other Seasons	Keys	428	SAR 140	Daily	325	SAR 19,474,000
Total Revenues						SAR 26,464,800
EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	20.00%	30.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	10.00%	20.00%
Other Seasons	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	55.00%	65.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
NET OPERATING INCOME						
Season Type	Total Revenues	Total Deduction	NOI			
Hajj Season	SAR 3,952,000	15.00%	SAR 3,359,200			
Ramadan (20 Days)	SAR 1,540,800	30.00%	SAR 1,078,560			
Ramadan (10 Days)	SAR 1,498,000	20.00%	SAR 1,198,400			
Other Seasons	SAR 19,474,000	65.00%	SAR 6,815,900			
Showrooms	SAR 0	2.50%	SAR 0			
Total			SAR 12,452,060			
Revenues			SAR 26,464,800			
Deductions			-SAR 14,012,740			
Net Operating Income			SAR 12,452,060.00			
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value	Rounded Value			
SAR 12,452,060.00	7.25%	171,752,551.72 SAR	171,800,000.00 SAR			



1.22 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

Market Rental Analysis

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

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

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

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

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

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



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

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

1.23 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
Income- Market	Property	SAR 171,800,000	One Hundred Seventy-One Million and Eight Hundred Thousand Saudi Riyals
Income- Actual	Property	SAR 164,200,000	One Hundred Sixty-Four Million and Two Hundred Thousand Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 105,600,000	One Hundred Five Million and Six Hundred Thousand Saudi Riyals



1.24 VALUATION NOTES

As per the client, the leasing contract will expire on 31 December 2021. Therefore, we will rely on the income approach based on market rates.

1.25 SUBJECT PROPERTY VALUE

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

Property Value: 171,800,000 SAR
One Hundred Seventy-One Million and Eight Hundred Thousand Saudi Riyals

1.26 REPORT USE

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

1.27 DISCLAIMER

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

1.28 CONCLUSION

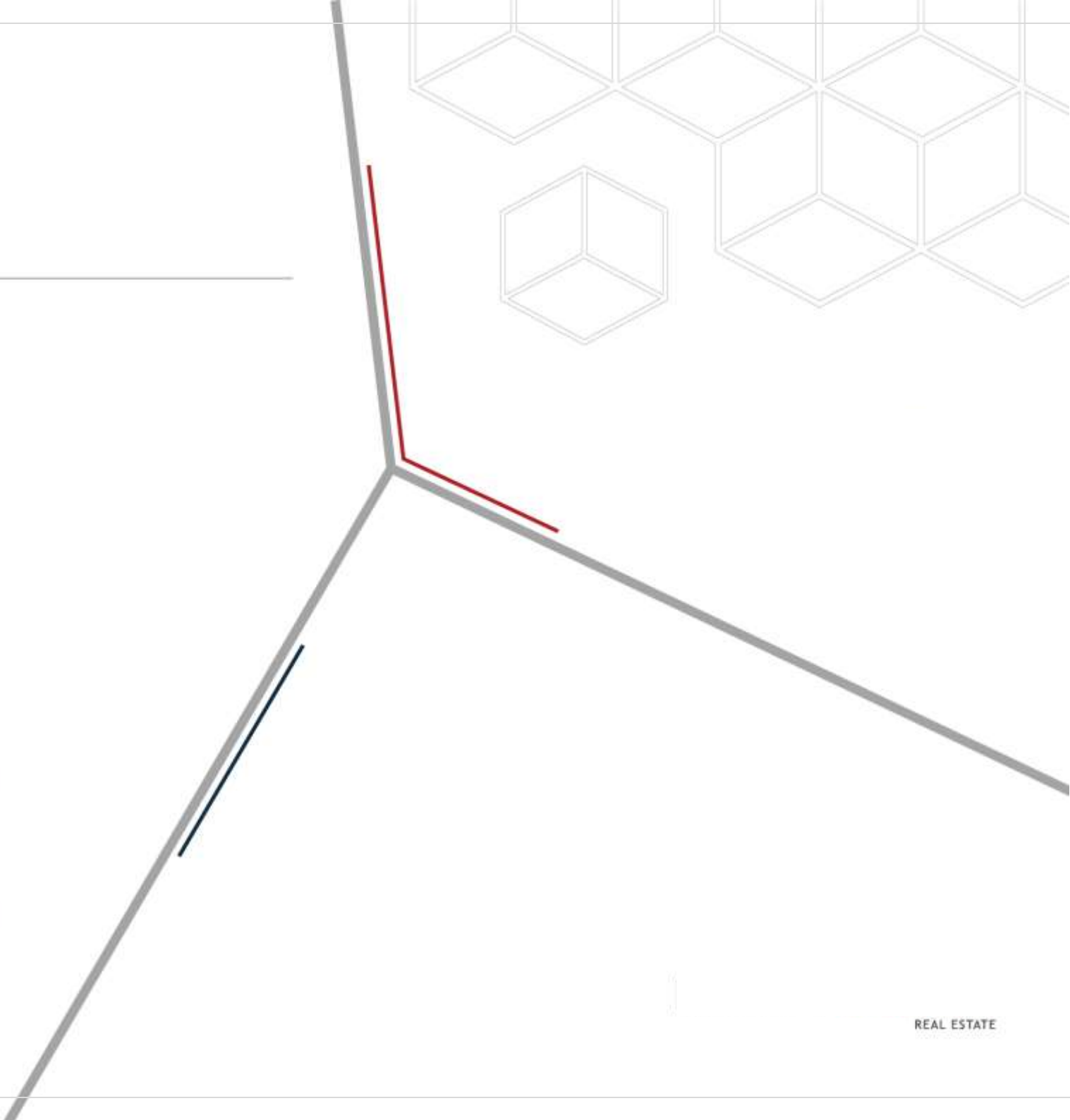
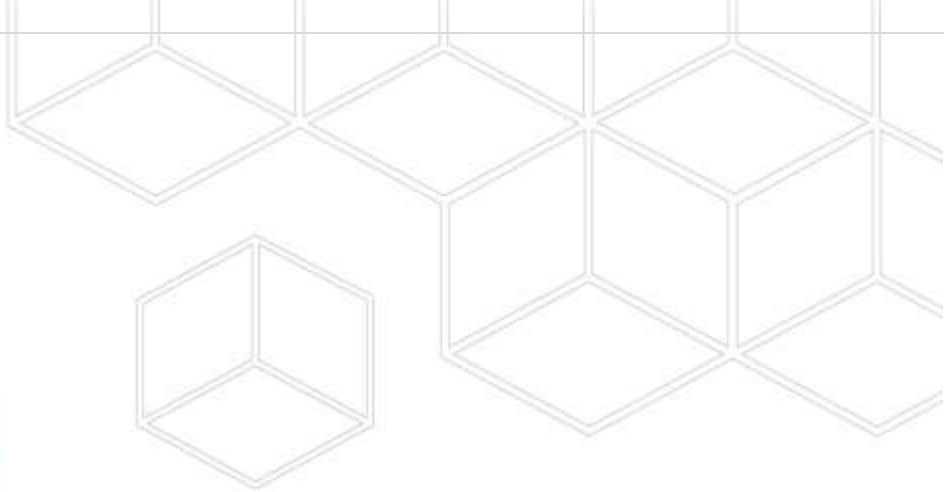
We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information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



Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

GENERAL NOTES





1.29 CONSULTANT STATUS

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

1.30 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

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

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

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

1.31 CONFIDENTIALITY

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

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



ESKAN TOWER 6
MUSCAT CAPITAL

MAKKAH CITY

DECEMBER 2021



Valuation Report





REF: 2011426-3
Date: 20/12/2021
M/S MUSCAT CAPITAL

Subject: Valuation Report for Eskan Tower 6 in Makkah City, Saudi Arabia.

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on December 14, 2021 for valuation service of the hospitality project (Eskan Tower 6) located in Makkah city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)

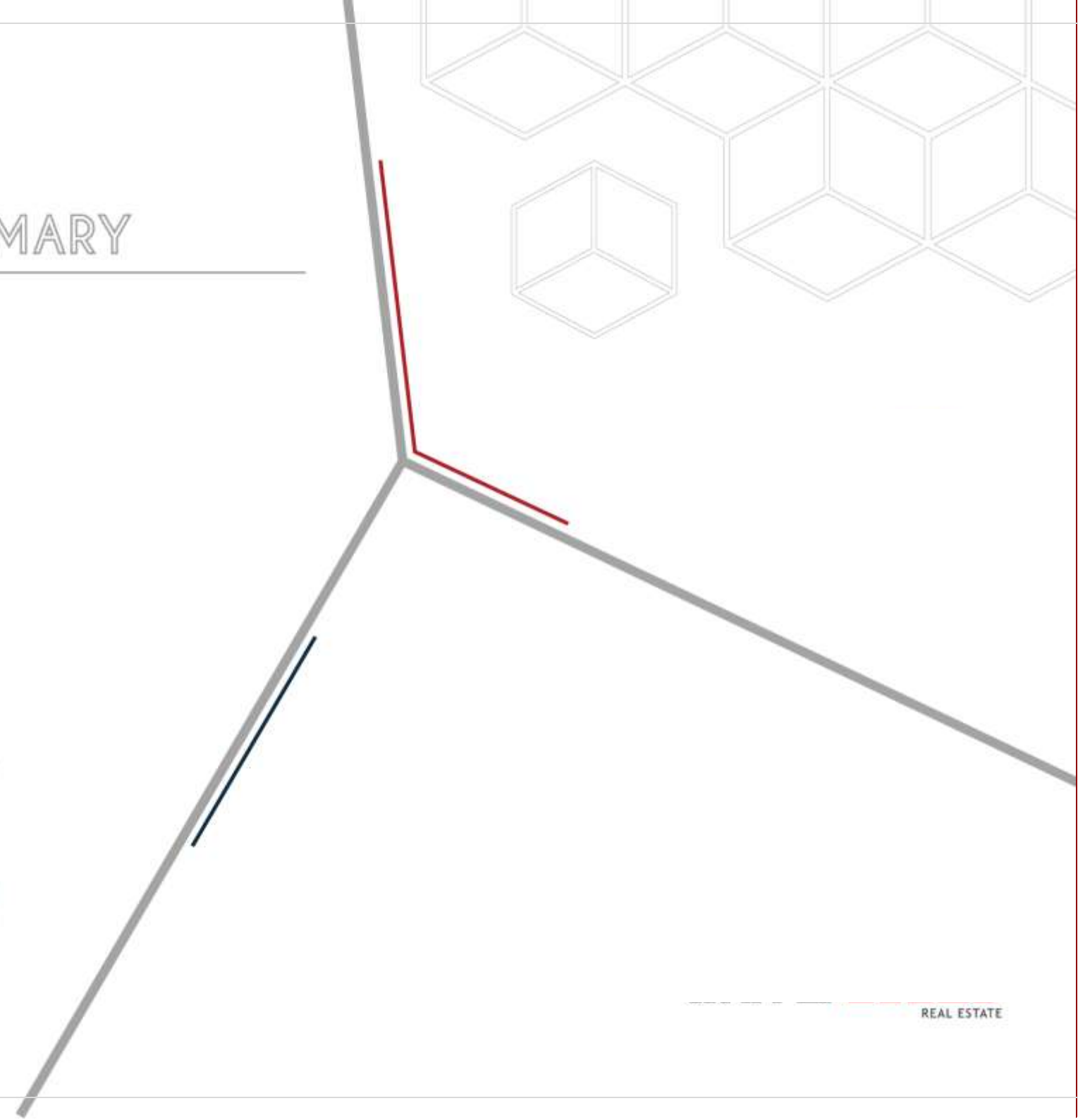
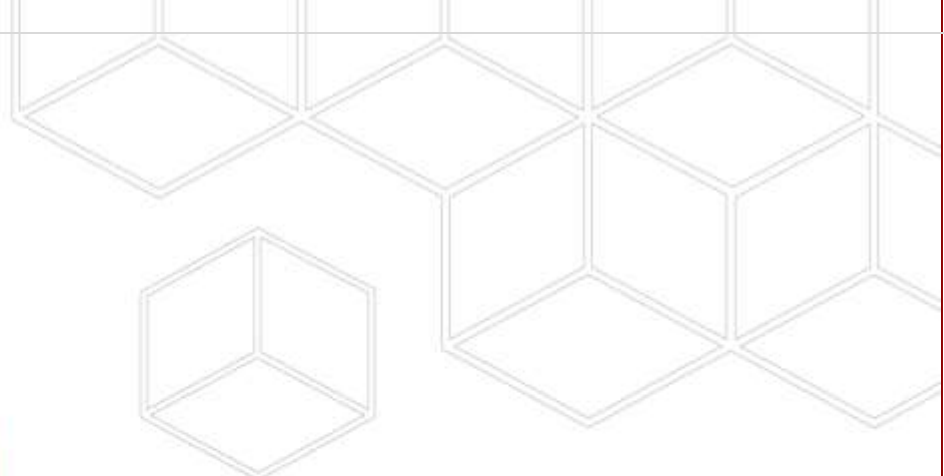


Table of Contents

(Please Click on the Title for Direct Access)

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	5
1.2	BASIS OF VALUATION	7
1.3	DATES	7
1.4	PURPOSE OF VALUATION	7
1.5	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	9
1.6	INFRASTRUCTURE FACILITIES	9
1.7	LOCATION	10
1.8	PROPERTY ACCESS	11
1.9	TITLE DEED & OWNERSHIP	12
1.10	CONSTRUCTION & BUILDINGS	13
1.11	PILGRIMS PERMIT	14
1.12	INSURANCE	14
1.13	PHOTO RECORD	15
1.14	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	17
1.15	BUDGET ALLOCATION FOR 2020	17
1.16	SWOT ANALYSIS	18
1.17	RISK ANALYSIS	18
1.18	GENERAL ASSUMPTIONS	20
1.19	VALUATION APPROACH	20
1.20	COMPARABLE APPROACH	22
1.21	COST APPROACH (DRC)	23
1.22	INCOME APPROACH- MARKET RATES	25
1.23	INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT	28
1.24	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	29
1.25	VALUATION NOTES	30
1.26	SUBJECT PROPERTY VALUE	30
1.27	REPORT USE	30
1.28	DISCLAIMER	30
1.29	CONCLUSION	30
1.30	CONSULTANT STATUS	33
1.31	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	33
1.32	CONFIDENTIALITY	33

EXECUTIVE SUMMARY

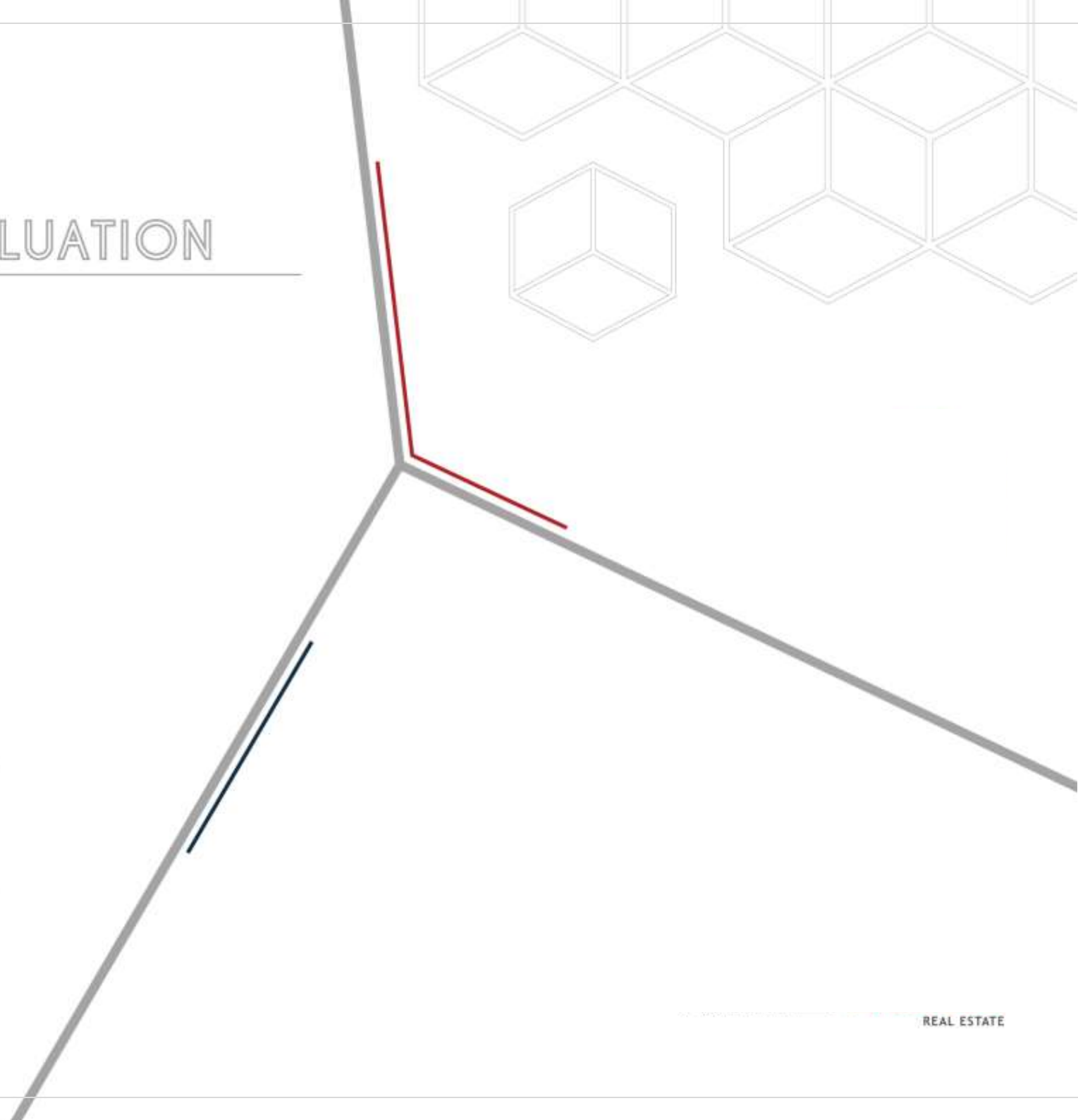




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 14/12/2021 to implement valuation service for a hospitality tower in Makkah city.
Client Reference No.	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law. 2011426-3
Purpose of Valuation Subject Property	Real Estate Investment Trust (REIT) Purposes Hospitality Tower
Property Location	The property is located in Al Aziziah district, Makkah City.
Title Deed Information	Title Deed No: 220121009603 & 220121009602, Title Deed Date: 10/04/1439 & 10/04/1439, Issued from Makkah Notary
Ownership Type	Freehold
Owner	Machaer REIT for Real Estate
Land Use	Commercial
Land Area (Sqm)	Based on the title deed, the land has an area size of 1,458 Sqm
BUA (Sqm)	The building is composed of 18 floors with a total BUA of 15,200.71 Sqm
No. of Rooms	The total number of rooms is 255 Rooms
Pilgrim's Capacity	1286 Pilgrims
Vacancy Rate	The property is fully leased to 1 tenant with a triple net of 13,500,000 SAR
Valuation Approach	Comparable Approach, Cost Approach & Income Approach
Final Property Value	180,000,000 SAR
Valuation Date	20/12/2021
Inspection Date	15/12/2021

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

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

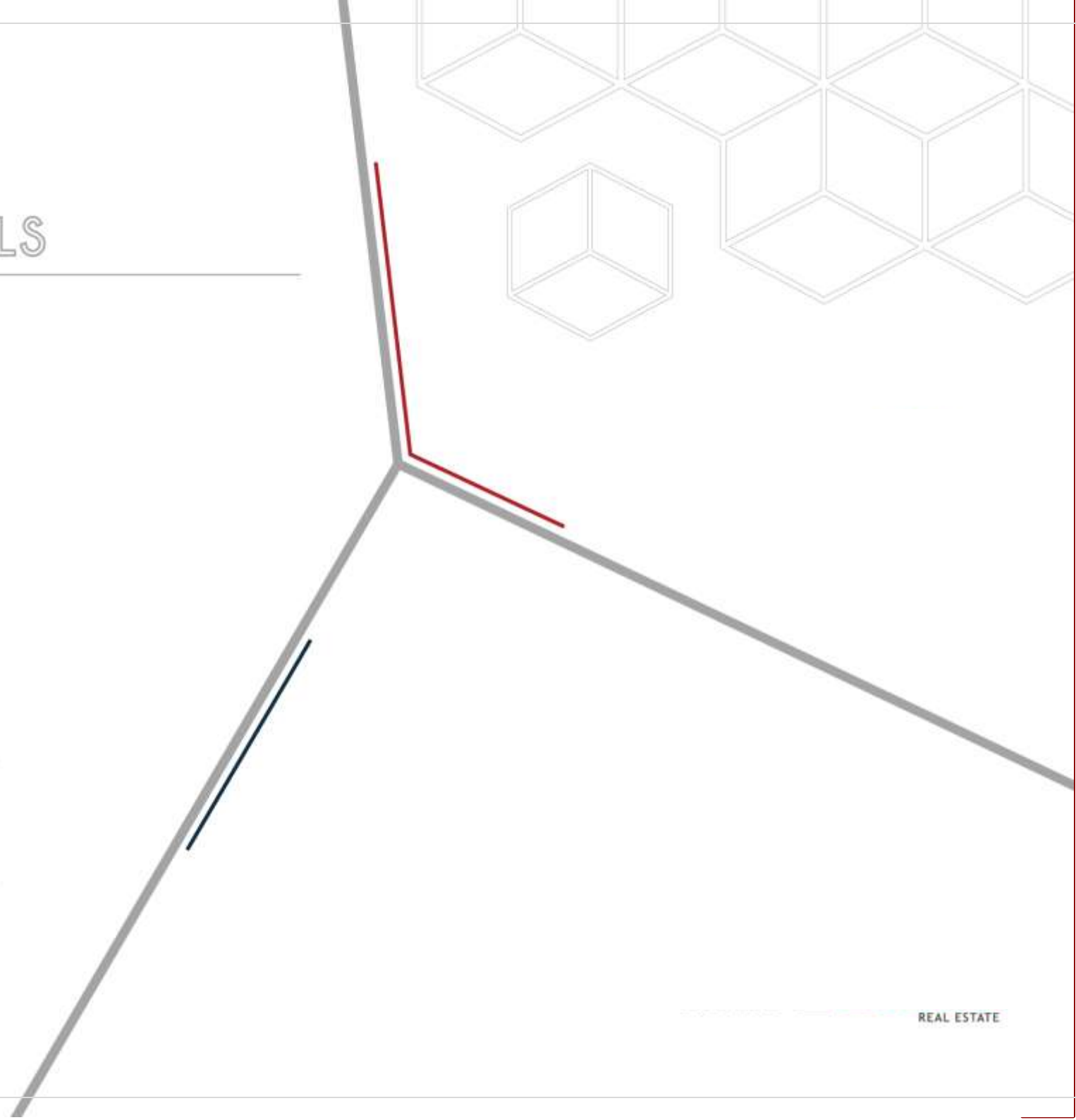
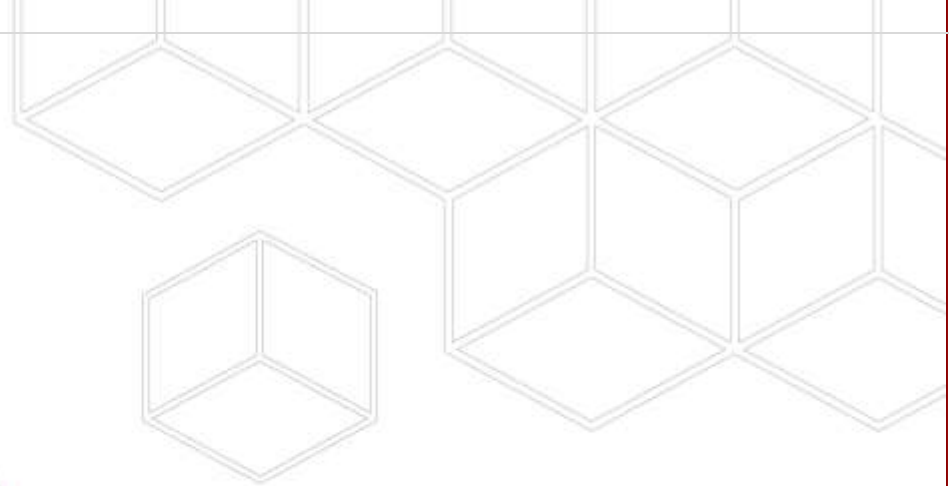
1.3 DATES

Client Approval Date	December 14, 2021.
Inspection Date	December 15, 2021.
Valuation Date	December 20, 2021.
Report Date	December 20, 2021.

1.4 PURPOSE OF VALUATION

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

PROPERTY DETAILS





1.5 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

The subject property is a hospitality tower composed of 18 floors and located in Al Aziziah district, Makkah City. Based on the provided copy of the title deed and the construction permit, the project has a total land area of 1,458 Sqm and a total BUA of 15,200.71 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, the property is open from 2 sides with a direct view on Masjid Al Haram Road from the southern side. The tower is mostly surrounded by several residential and mix-use building where all infrastructural facilities such as water electricity, sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

Location Description

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

Ease of Access

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

Area Surrounding the Property

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

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

1.6 INFRASTRUCTURE FACILITIES

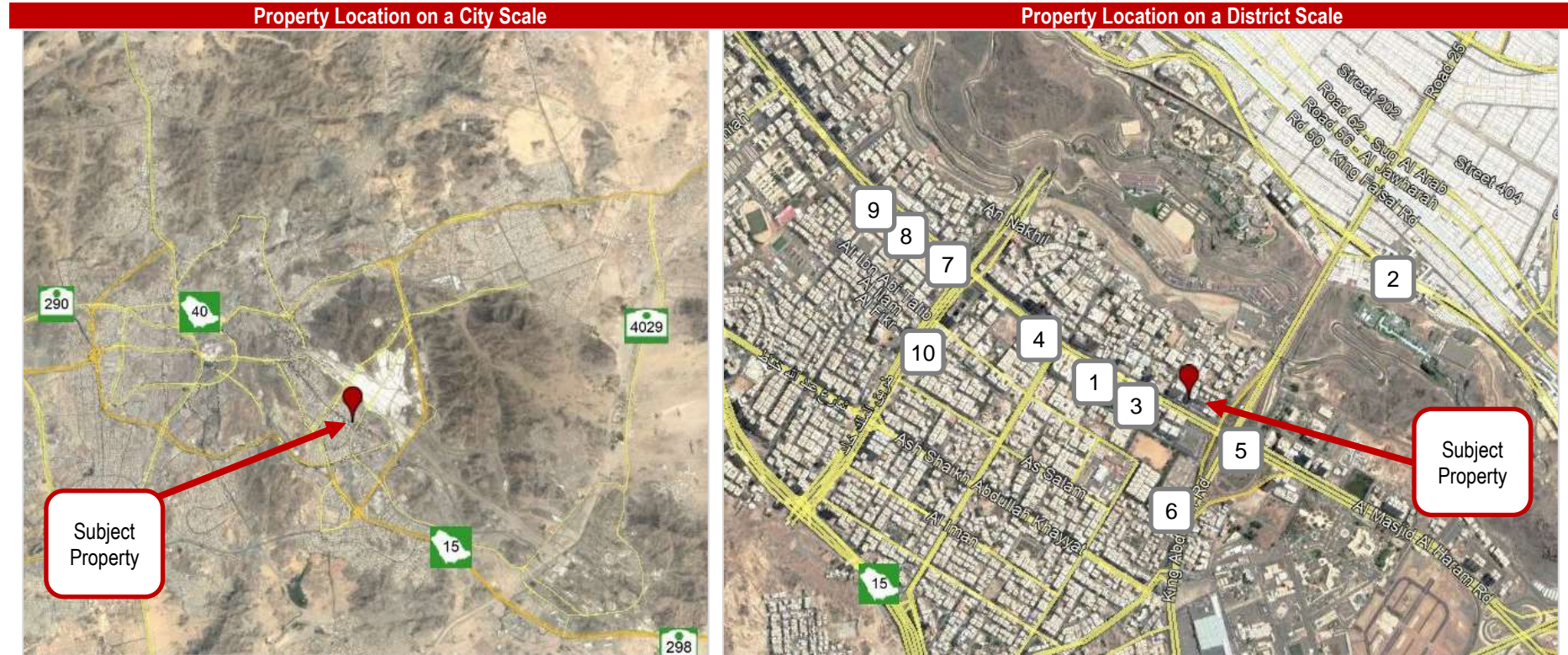
	Available in the surrounding	Connected to the property
Water	✓	✓
Electricity	✓	✓
Tele-Communication	✓	✓
Sewage	✓	✓

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



1.7 LOCATION

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



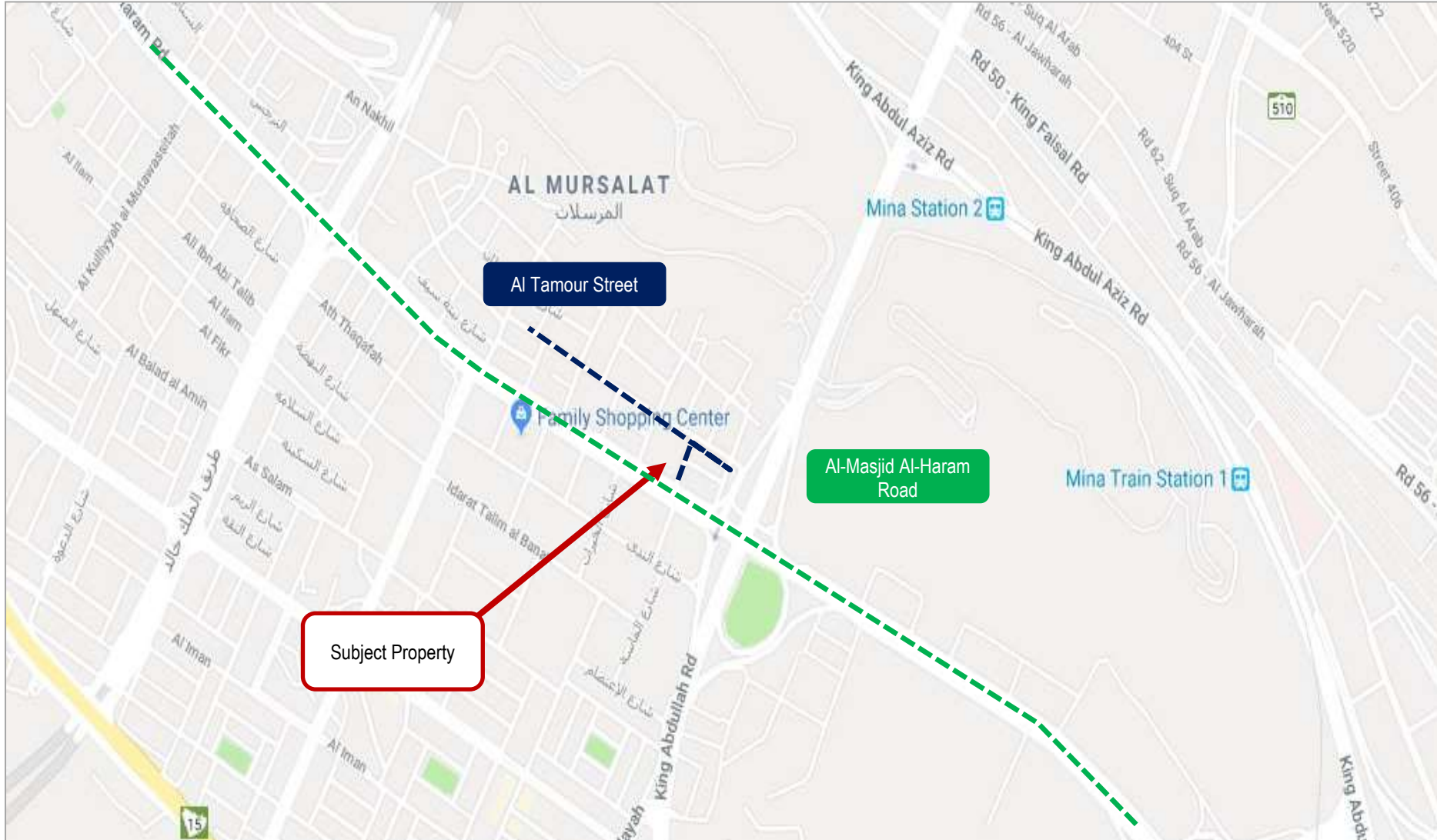
Surrounding Landmarks

- | | |
|---|---|
| 1- Family Shopping Center (0.5 Kilometre) | 6- Azaziah Industry (0.4 Kilometre) |
| 2- Mina Station (1 kilometre) | 7- Centrepont (1.1 Kilometres) |
| 3- Barawith Plaza (0.2kilometre) | 8- Azaziah Market (1.3 Kilometres) |
| 4- Alqaraat Mall (0.7 Kilometre) | 9- Salam Commercial Market (1.5 Kilometres) |
| 5- Amid Almouhilat (0.3 Kilometre) | 10- Retaj (1.1 Kilometres) |



1.8 PROPERTY ACCESS

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





1.9 TITLE DEED & OWNERSHIP

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

City	Makkah	Land Area	738
District	Azaziah	Plot No.	11/3
T.D Type	Electronic	Block No.	N/A
T.D Number	220121009603	Layout No.	1 /21 /2/ج
T.D Date	10/04/1439 H. D	Owner	Machaer REIT For Real Estate
T.D Value	100,000,000	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	N/A Makkah Notary	Limitation of Document	N/A
North Side	Plot# 3/12	East Side	Street 12 meters width
South Side	Road 60 meters width	West Side	Plot# 3/10
Notes	The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.		

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

City	Makkah	Land Area	720
District	Azaziah	Plot No.	12/3
T.D Type	Electronic	Block No.	N/A
T.D Number	220121009602	Layout No.	1 /21 /2/ج
T.D Date	10/04/1439 H. D	Owner	Machaer REIT For Real Estate
T.D Value	100,000,000	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	N/A Makkah Notary	Limitation of Document	N/A
North Side	Pathway	East Side	Plot# 3/10
South Side	Plot# 3/11	West Side	Street 12 meters width
Notes	The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.		



1.10 CONSTRUCTION & BUILDINGS

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

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

The subject property is a fully constructed Hospitality Tower composed of 18 floors. The Client has provided us with a copy of the Construction Permit issued by Makkah Municipality with the below details:

Subject Property	
Construction Permit Type	Renewal
Property Type	Residential commercial
Construction Permit No.	70879
Construction Permit Date	24/08/1433 H. D

Description	No. of Units	Area (sqm)	Use
Basement	1	1,248.49	Parking Spots
Ground Floor	6	689.4	Reception + Commercial
Mezzanine	6	396.27	Reception + Commercial
Restaurant Floor	1	647.96	Restaurant
Mosque Floor	1	832.07	Mosque
Service Floor	1	825.5	Services
12 Typical Floors	21	9,307.56	Residential
Annex	6	213.66	Residential
Stairs & Elevators	1	177.22	Stairs & Elevators
Tanks	1	862.58	Tanks
Total BAU (sqm)		15,200.71	



1.11 PILGRIMS PERMIT

The client has provided us with copy of the pilgrim's license that has the following details:

License Number	14055/ز
License Date	11/04/1435
District	Azaziah
Issued By	Holly City of Makkah Municipality
Title Deed No	16/491/3
Construction Permit No	70879
Electricity Meter No.	From 1885704 to 1885704
Wasel No.	2928242477406
Validity	3 years
Total No of Floors	16 + Ground Floor
Used no Of Floors	12
Building Components	B + G + Me + R + Mo + S + 11 Typical Floors + Annex
No of Central Kitchens	0
No of Kitchens	0
No of Rooms	255
Allowed No of Pilgrims	1286
Fire alarm system	Available
Fire Fighting Systems	Available
Electricity Generator	Available
No of Elevators	8

The client has provided us with copy of the pilgrims' certificate which was assumed to correct and authentic. We must note that it is not in our scope to run legal diagnoses to any legal document. As in the valuation process, we will use the number of pilgrims and number of keys mentioned in this certificate.

1.12 INSURANCE

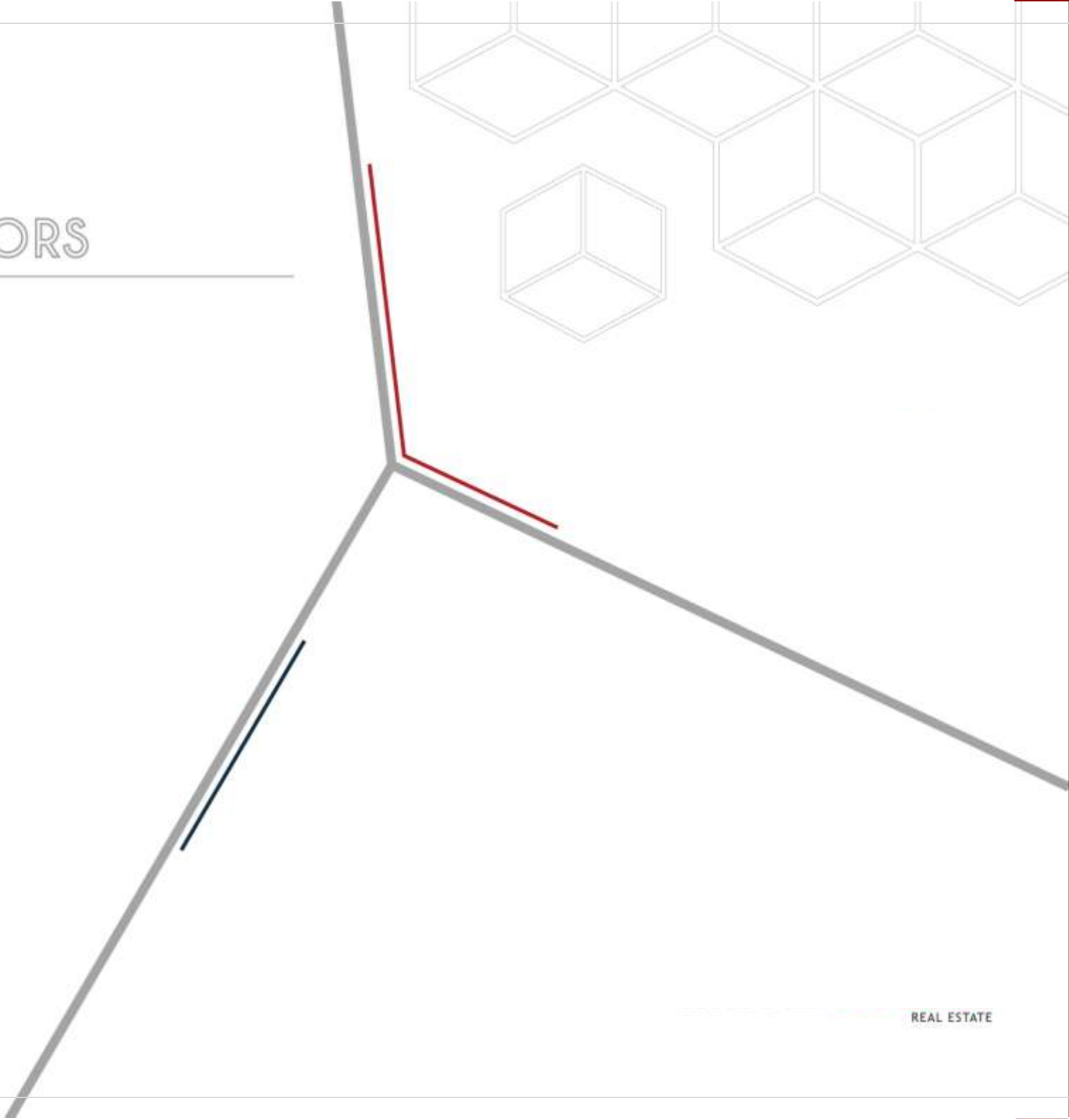
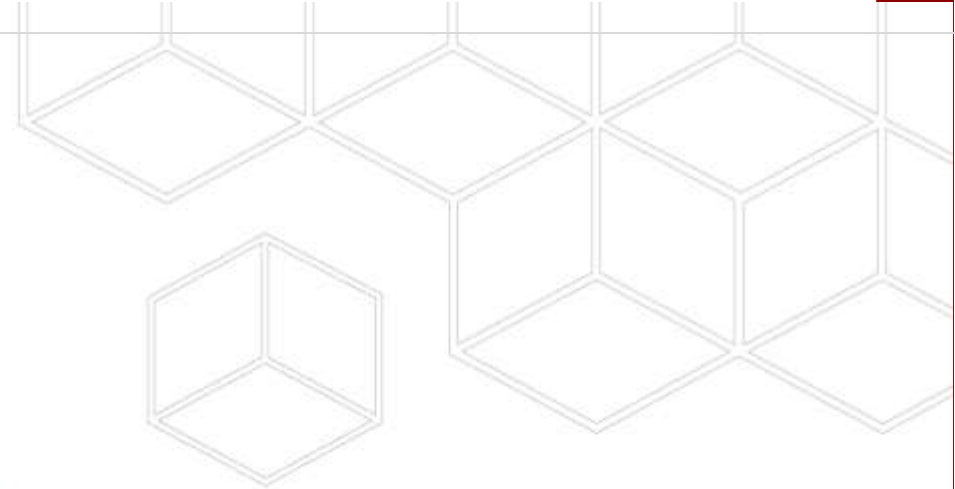
We have not been provided with any insurance policy for the underlying asset.



1.13 PHOTO RECORD



MARKET INDICATORS





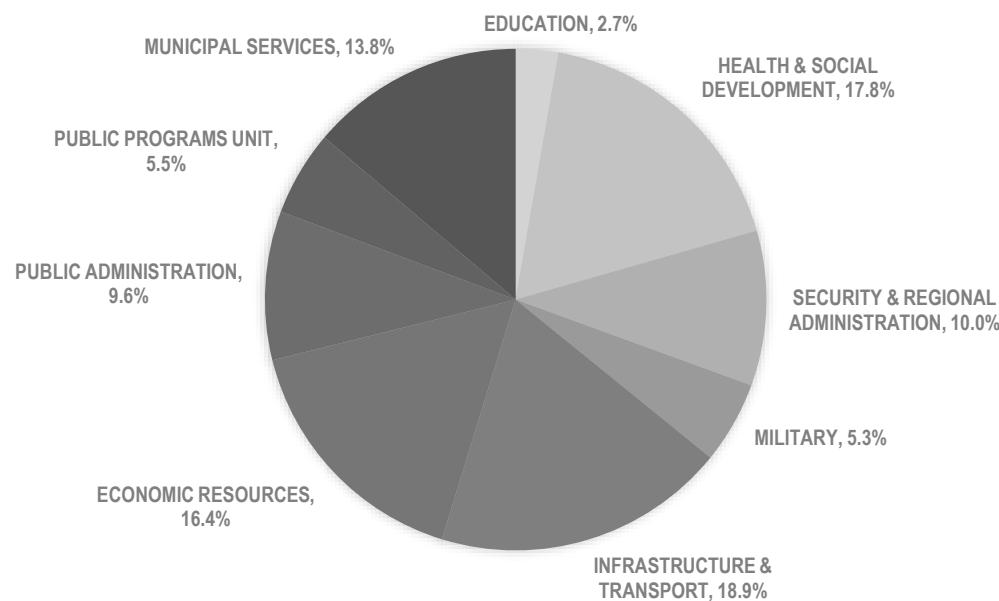
1.14 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020	2021
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1	790 Bn Q1
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	-4.1%	2.84% (E)
Inflation Rate (Source: Statista)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7 (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	770 Bn	654 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,020 Bn	1,100 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: Trading Economics)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

1.15 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

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

Source: Ministry of Economy





1.16 SWOT ANALYSIS

Strength <ul style="list-style-type: none"> - Newly Constructed Project - Direct view on Al Masjid Al Haram Road 	Weakness <ul style="list-style-type: none"> - It is open on 2 sides only - Located with a distance from the holy mosque (6.5 Km)
Opportunities <ul style="list-style-type: none"> - High demand of hospitality project due to the nature of the city 	Threats <ul style="list-style-type: none"> - Existing and upcoming hospitality projects - High Competition in the area

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

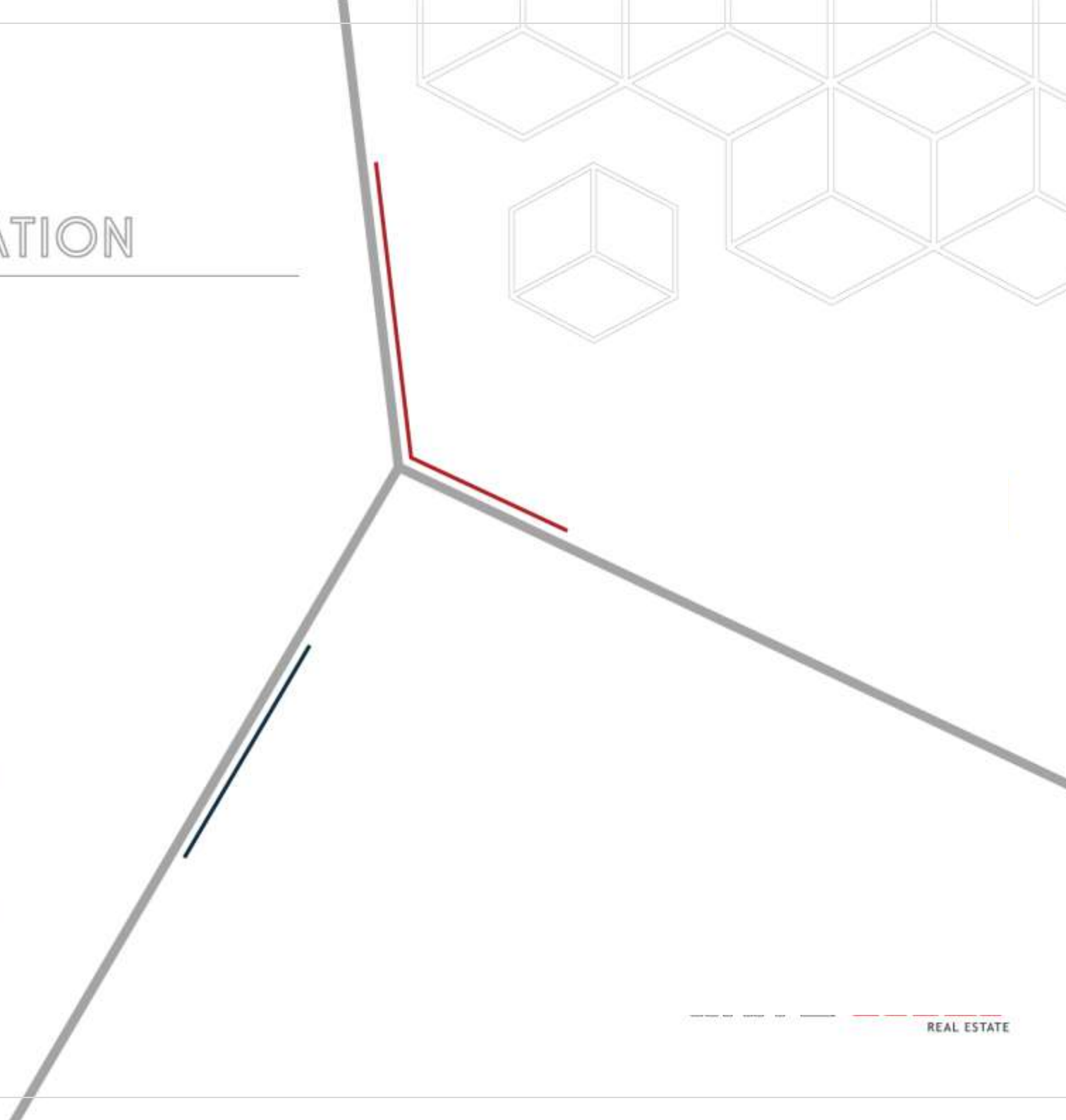
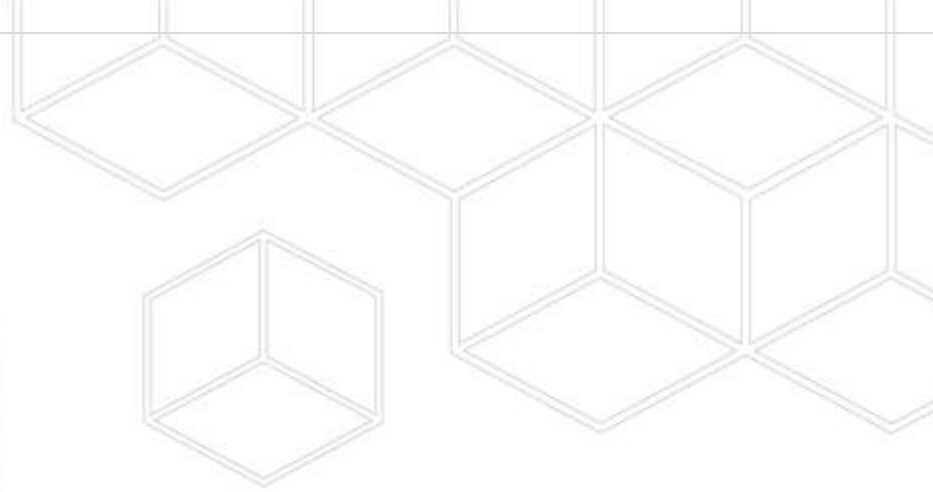
1.17 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-10	Minimal Risk (2) 11-20	Medium Risk (3) 21-30	Elevated Risk (4) 31-40	Very High Risk (5) 41-50
Overall Economy			✓		
Sector Current Performance			✓		
Sector Future Performance		✓			
Occupancy Rates			✓		
Supply Rate			✓		
Demand Rate			✓		
Access		✓			
Location			✓		
Land Shape		✓			
Surrounding Area facilities		✓			
Total Risk	0	8	18	0	0
Risk Category	26 Risk Points – Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 26 Risk Points - Medium Risk

PROPERTY VALUATION





1.18 GENERAL ASSUMPTIONS

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

1.19 VALUATION APPROACH

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

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

COMPARABLE METHOD

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



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

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

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

CAPITALIZATION METHOD (CAP RATE)

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

The appraiser calculates the income according to the following steps:

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

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

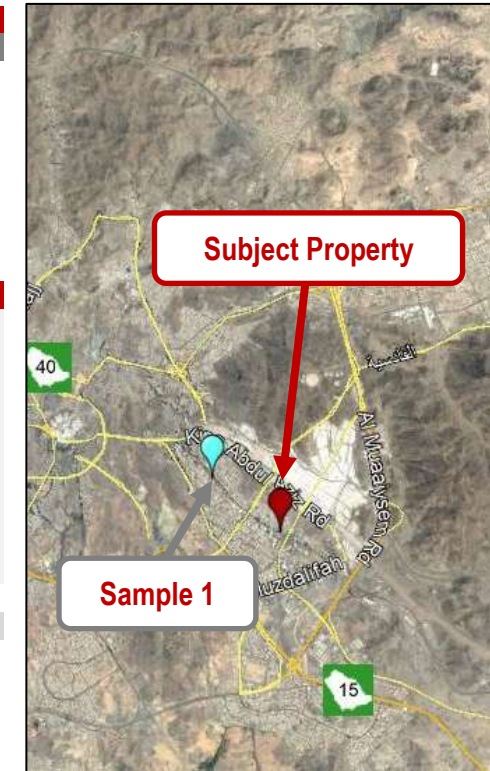


1.20 COMPARABLE APPROACH

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

Characteristics of Samples		
Feature	Subject Property	Sample 1
Quoting	-----	Offering
District	Al Aziziah	Al Aziziah
Sale Price	-----	SAR 35,900,000
Data Source	Title Deed	Market Survey
Area Size	1,458.00	703.00
SAR / Sqm	-----	SAR 51,067
Sides Open	2	3

Adjustment Analysis			
			SAMPLE 1
Area size	1,458.00	703.00	0.00%
Location Desirability	High	High	0.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%
Main Street Width (m)	60	60	0.00%
Sides Open	2	3	-5.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%
Negotiable	-----	No	0.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%
Total Adjustments Ratio			-5.00%
Total Adjustment Amount			-SAR 2,553.3
Net After Adjustment			SAR 48,513.5
SAR / Sqm		SAR 48,514	
Rounded Value		SAR 48,500	



SENSITIVITY ANALYSIS					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458
SAR / Sqm	SAR 43,650.0	SAR 46,075.0	SAR 48,500.0	SAR 50,925.0	SAR 53,350.0
Property Value	SAR 63,641,700	SAR 67,177,350	SAR 70,713,000	SAR 74,248,650	SAR 77,784,300
PROPERTY VALUE					



Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 45,000 - 50,000 SAR / Sqm with an average of 47,500 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

1.21 COST APPROACH (DRC)

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

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
MEP	500	700	SAR 600
Finishing Materials	900	SAR 1,100	SAR 1,000
Fit outs &Appliance	SAR 250	SAR 350	SAR 300
Furniture	SAR 750	SAR 850	SAR 800
Site Improvements	380	420	400
Owner Profit	18%	22%	20%

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

LAND			
Title Deed	Land Area	SAR / Sqm	Total Value
220121009602 & 220121009603	1,458.00	SAR 48,500	SAR 70,713,000
Building			
	Unit		Total BUA
Basement	Sqm		1,248.49
Ground Floor	Sqm		689.4
Mezzanine	Sqm		396.27
Restaurant Floor	Sqm		647.96
Mosque Floor	Sqm		832.07
Service Floor	Sqm		825.5
12 Typical Floors	Sqm		9,307.56
Annex	Sqm		213.66
Stairs & Elevators	Sqm		177.22
Tanks	Sqm		862.58
Total (SQM)	15,200.71		



HARD COSTS ESTIMATES					
G + M + Upper Floors + Annex					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	13,952.22	SAR 1,000	SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220
Electro Mechanic	13,952.22	SAR 600	SAR 8,371,332	100%	SAR 8,371,332
Finishing	13,952.22	SAR 1,000	SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220
Fit outs & Appliances	13,952.22	SAR 300	SAR 4,185,666	100%	SAR 4,185,666
Furniture	13,952.22	SAR 800	SAR 11,161,776	100%	SAR 11,161,776
Total			SAR 51,623,214	100.00%	SAR 51,623,214
Underground					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	1,248.49	SAR 1,500	SAR 1,872,735	100%	SAR 1,872,735
Electro Mechanic	1,248.49	SAR 500	SAR 624,245	100%	SAR 624,245
Finishing	1,248.49	SAR 400	SAR 499,396	100%	SAR 499,396
Total			SAR 2,996,376	100.00%	SAR 2,996,376
General Site Development					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Land Development	1,458.00	SAR 80	SAR 116,640	100%	SAR 116,640
External Landscape	768.60	SAR 200	SAR 153,720	100%	SAR 153,720
Site Improvements	768.60	SAR 300	SAR 230,580	100%	SAR 230,580
Total			SAR 500,940	100.00%	SAR 500,940
	Actual Completion %			Total BUA	15,200.71
G+M + Upper Floor	100.00%			Total Hard Cost	SAR 55,120,530
Under Ground	100.00%			Average SAR / Sqm	SAR 3,626
General Site Dev.	100.00%			Overall Completion	100.00%

After knowing the total construction costs (Incl. Soft Costs) at a rate of 4,116 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE			
Hard Cost	SAR 55,120,530	Economic Age	40
Soft Cost	SAR 7,441,272	Annual Dep Rate	2.50%
Total Dev Cost	SAR 62,561,802		
Net Dep Rate	17.50%	Actual Age	7
Dev Cost After Depreciation	SAR 51,613,486	Total Dep Rate	17.50%
		Add Appr Rate	0.00%
		Net Dep Rate	17.50%
Total Completion Rate	100.00%		
Developer Profit Rate @ 20%	20.0%		
Dev. Profit Amount	SAR 10,322,697		
Development Value	SAR 61,936,184		



The total value of the building is 61,936,184 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 61,936,184	SAR 70,713,000	SAR 132,649,184	SAR 132,600,000

1.22 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

PILGRIMS – HAJJ SEASON

We have noted that the average market rate for the Hajj season in the surrounding areas of the subject property falls in the range of SAR 2,000 to SAR 2,400, which we have applied the rate of SAR 2,200 for conservative basis. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 95% occupancy rate in Hajj season.

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

The Average Daily Rates for the hospitality sector depend on the category of the property itself (no of Stars). Since the subject property is a 4 stars project, the average ADR falls in the range of SAR 350 to SAR 450 as rooms daily rates for the first 20 days of Ramadan Season. In addition, and according to the market current performance, we have assumed 75% occupancy rate for the same mentioned season.

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

The average ADR of the last 10 days of Ramadan season falls in the range of SAR 500 to SAR 600 in the surrounding areas of the subject property, in addition to occupancy rate of 85%.

AVERAGE DAILY RATE (ADR) – OTHER SEASONS

The overall estimated occupancy rate of the hospitality sector in Makkah for the remaining days of the year, and in the year of 2020, is almost 50%. Same rate will be applied on the subject property with an ADR of SAR 250 / Night.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

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

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



Property Operation and Maintenance Expenses

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

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
Average				7.50%
The effect of the property specifications on the property				
Item	Status	Influence	Notes	
Ease of access to the property	-----	0.00%	several major methods	
General condition of the property	-----	0.25%	The actual age of the property is 6 years	
The general location of the property	-----	-0.25%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	-0.25%	Excellent management and operational team level	
Services and public facilities	-----	0.00%	level and availability of services is average	
Total		-0.25%		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
Total adjustments on capitalization rate		-0.25%		
Capitalization rate, according to market averages		7.50%		
Estimated capitalization rate of the property valuation		7.25%		

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

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

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



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

REVENUES						
Season Type	Unit	Quantity	Rate	Revenue Type	No of Days	Total Revenues
Hajj Season	Pilgrims	1,286	SAR 2,200	Seasonal	10	SAR 2,829,200
Ramadan (20 Days)	Keys	255	SAR 350	Daily	20	SAR 1,785,000
Ramadan (10 Days)	Keys	255	SAR 550	Daily	10	SAR 1,402,500
Other Seasons	Keys	255	SAR 250	Daily	325	SAR 20,718,750
Total Revenues						SAR 26,735,450

EXPENSES						
Season Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Vacancy	Total Deduction
Hajj Season	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%
Ramadan (20 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	25.00%	35.00%
Ramadan (10 Days)	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	15.00%	25.00%
Other Seasons	5.00%	2.00%	3.00%	0.00%	50.00%	60.00%
Showrooms	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%

NET OPERATING INCOME			
Season Type	Total Revenues	Total Deduction	NOI
Hajj Season	SAR 2,829,200	15.00%	SAR 2,404,820
Ramadan (20 Days)	SAR 1,785,000	35.00%	SAR 1,160,250
Ramadan (10 Days)	SAR 1,402,500	25.00%	SAR 1,051,875
Other Seasons	SAR 20,718,750	60.00%	SAR 8,287,500
Showrooms	SAR 0	2.50%	SAR 0
Total			SAR 12,904,445

Revenues	SAR 26,735,450
Deductions	-SAR 13,831,005
Net Operating Income	SAR 12,904,445.00

Net Operating Income	Cap Rate	Property Value	Rounded Value
SAR 12,904,445.00	7.25%	177,992,344.83 SAR	178,000,000.00 SAR



1.23 INCOME APPROACH- LEASING CONTRACT

Market Rental Analysis

As per the received copy of the leasing contract, the subject property is fully leased to one tenant with an annual triple net lease of SAR 13,500,000. As for the OPEX rate, which is being paid by the Tenant, no expenses were calculated.

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

Minimum capitalization rate				7%
Maximum capitalization rate				8%
Average				7.50%
The effect of the property specifications on the property				
Item	Status	Influence	Notes	
Ease of access to the property	-----	0.00%	Several major methods	
General condition of the property	-----	0.00%	The actual age of the property is 6 years	
The general location of the property	-----	0.00%	The area is served good	
Quality and finishes	-----	0.00%	Good quality finishes	
Project Management Team	-----	0.00%	Good management and operational team level	
Stronghold tenant	-----	0.00%	Level and availability of services is average	
Total		0.00%		
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>				
Total adjustments on capitalization rate		0.00%		
Capitalization rate, according to market averages		7.50%		
Estimated capitalization rate of the property valuation		7.50%		

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

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

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



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

REVENUES						
Unit Type	Quantity	Revenues				
Unit Type	Total GLA	No Of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues	
Hospitality Project		The subject property is Fully leased to 1 tenant				SAR 13,500,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	
Total Revenues					SAR 13,500,000	
EXPENSES						
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses	
Hospitality Project	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
NET OPERATING INCOME						
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI			
Hospitality Project	SAR 13,500,000	0.00%	SAR 13,500,000			
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0			
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0			
		Total	SAR 13,500,000			
Total Property Revenues					SAR 13,500,000	
Total Property Expenses					SAR 0	
Net Operating Income					SAR 13,500,000.00	
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value		Rounded Value		
SAR 13,500,000.00	7.50%	180,000,000.00 SAR		180,000,000.00 SAR		

1.24 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
Income- Market	Property	SAR 178,000,000	One Hundred Seventy-Eight Million Saudi Riyals
Income- Actual	Property	SAR 180,000,000	One Hundred Eighty Million Saudi Riyals
DRC Approach	Land + Building	SAR 132,600,000	One Hundred Thirty-Two Million and Six Hundred Thousand Saudi Riyals



1.25 VALUATION NOTES

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

1.26 SUBJECT PROPERTY VALUE

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

Property Value: 180,000,000 SAR
One Hundred Eighty Million Saudi Riyals

1.27 REPORT USE

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

1.28 DISCLAIMER

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

1.29 CONCLUSION

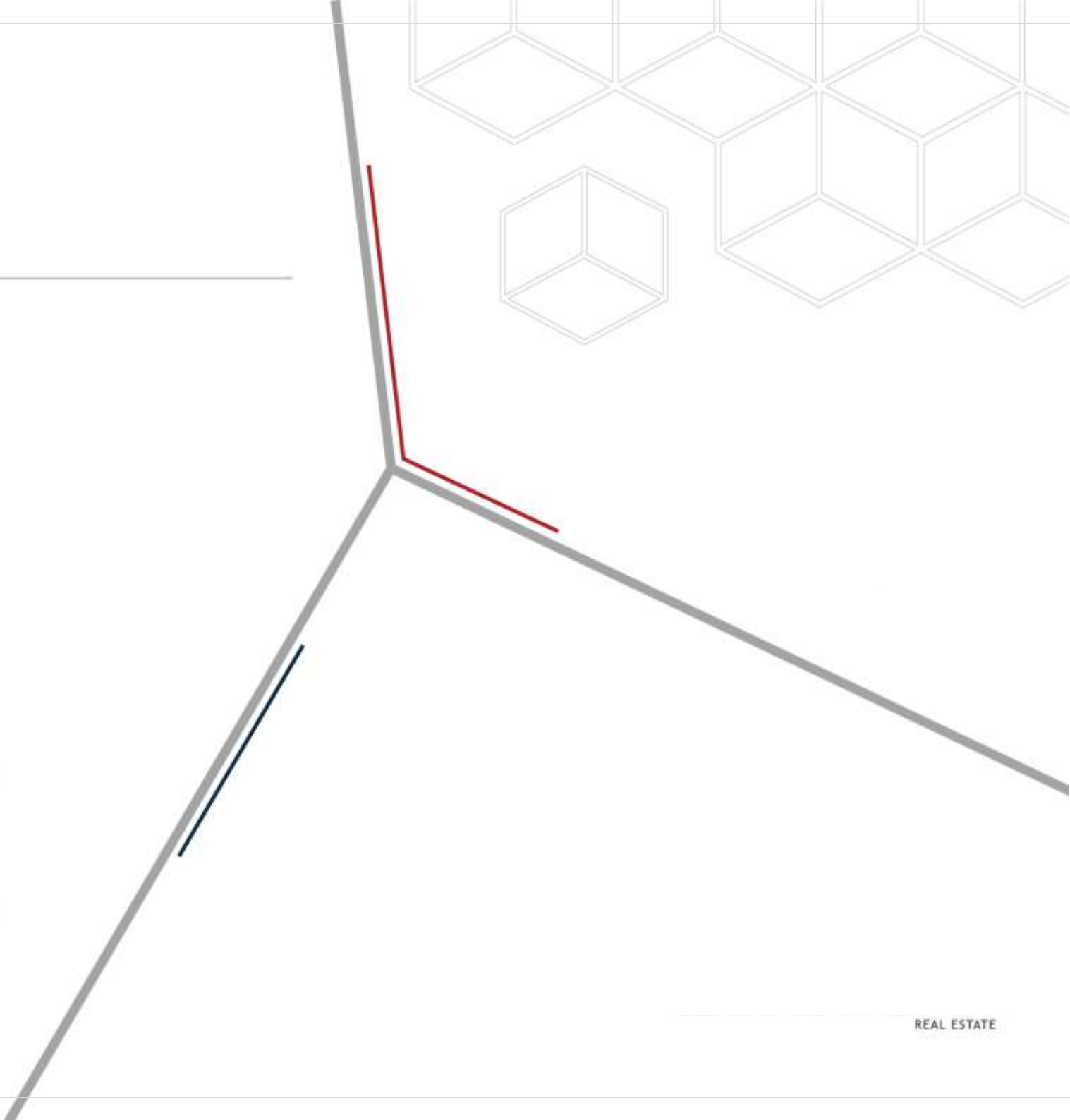
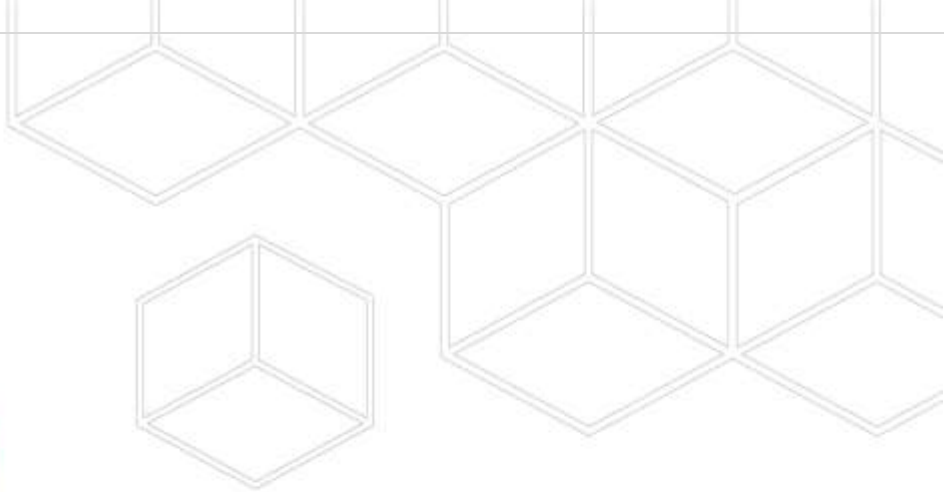
We trust that this report and valuation fulfills the requirement of your instruction. The contents, formats, methodology and criteria outlined in this report are pending copyright. This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information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



Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

GENERAL NOTES





1.30 CONSULTANT STATUS

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

1.31 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

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

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

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

1.32 CONFIDENTIALITY

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

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



**MUSCAT CAPITAL
OFFICE BUILDING**

RIYADH CITY

DECEMBER 2021



Valuation Report





REF: 2011426-4
Date: 20/12/2021
M/S Muscat Capital

Subject: Valuation Report for an office building in Riyadh City, Saudi Arabia.

Dear Sir,

With reference to your request and approval dated on December 14, 2021 for valuation service of the office building located in Riyadh city, please find hereafter our detailed valuation report including other information related to the mentioned property.

Issued without prejudice and liabilities

WHITE CUBES REAL ESTATE

Mr. Essam Al Hussaini – GM- WHITE CUBES KSA

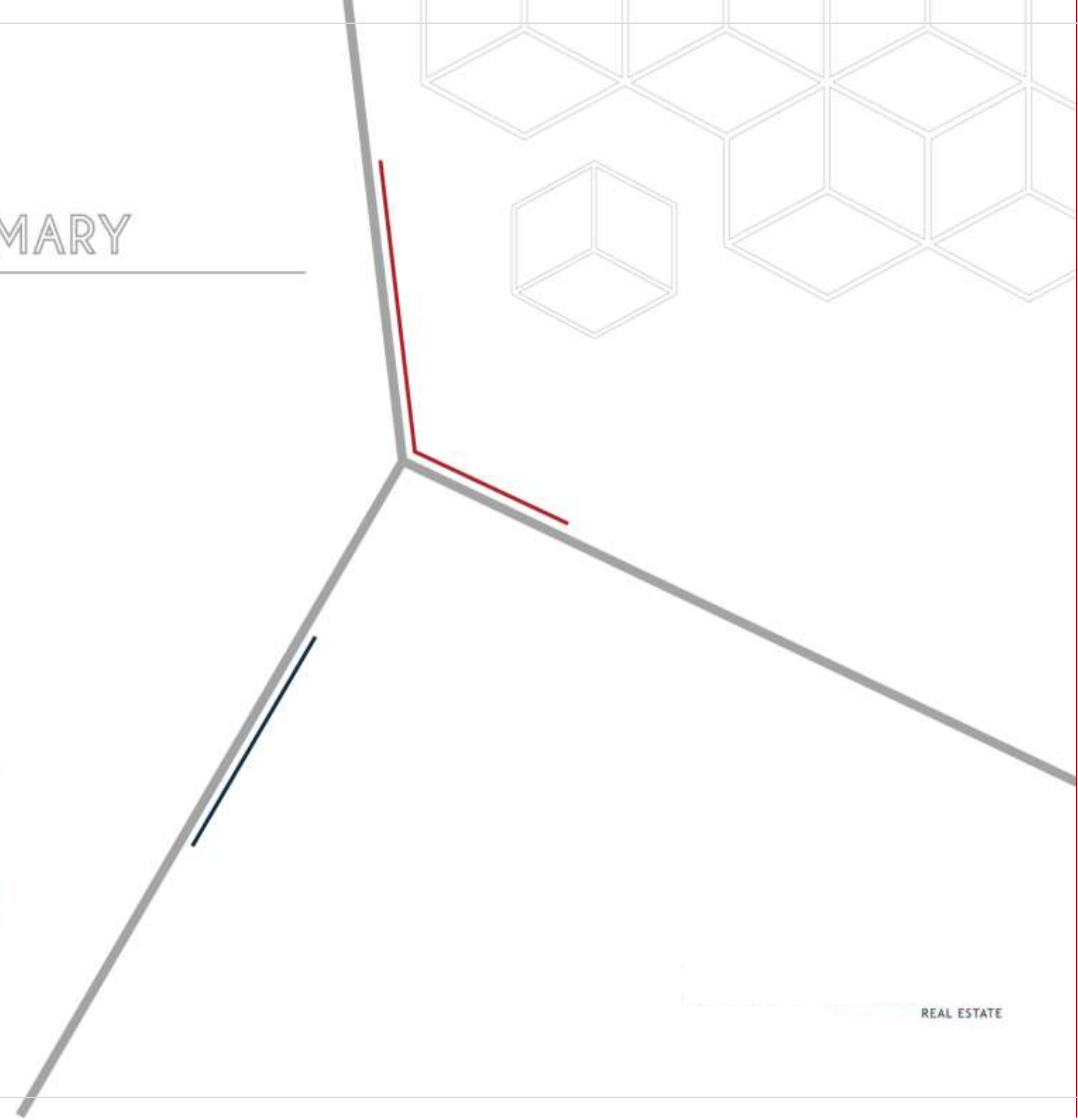
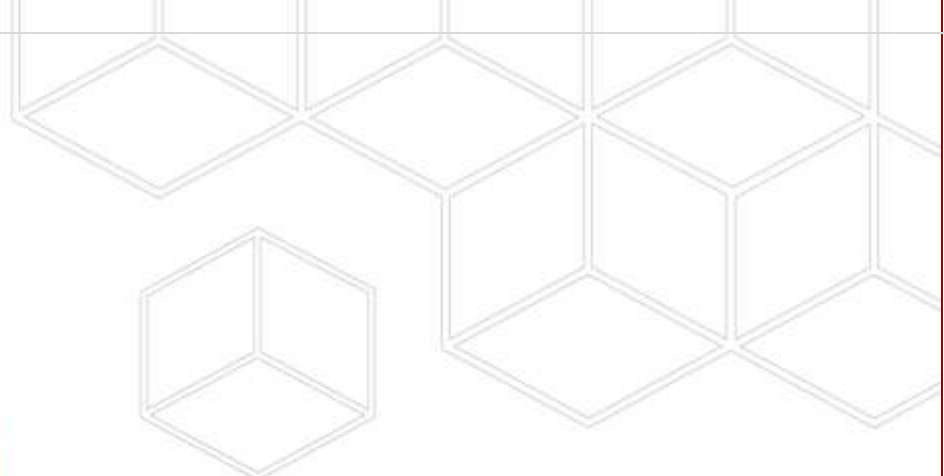
Member of the Saudi Authority of Accredited Valuers (Taqeem)



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

1.1	EXECUTIVE SUMMARY	5
1.2	BASIS OF VALUATION	7
1.3	DATES	7
1.4	PURPOSE OF VALUATION	7
1.5	PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION	9
1.6	INFRASTRUCTURE FACILITIES	9
1.7	LOCATION	10
1.8	PROPERTY ACCESS	11
1.9	TITLE DEED & OWNERSHIP	12
1.10	CONSTRUCTION & BUILDINGS	13
1.11	INSURANCE	13
1.12	PHOTO RECORD	14
1.13	SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS	17
1.14	BUDGET ALLOCATION FOR 2020	17
1.15	SWOT ANALYSIS	18
1.16	RISK ANALYSIS	18
1.17	GENERAL ASSUMPTIONS	20
1.18	VALUATION APPROACH	20
1.19	COMPARABLE APPROACH	22
1.20	COST APPROACH (DRC)	23
1.21	DCF APPROACH- LEASING CONTRACTS	25
1.22	INCOME APPROACH- MARKET RATES	27
1.23	SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES	30
1.24	SUBJECT PROPERTY VALUE	30
1.25	REPORT USE	30
1.26	DISCLAIMER	30
1.27	CONCLUSION	31
1.28	CONSULTANT STATUS	33
1.29	DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST	33
1.30	CONFIDENTIALITY	33

EXECUTIVE SUMMARY

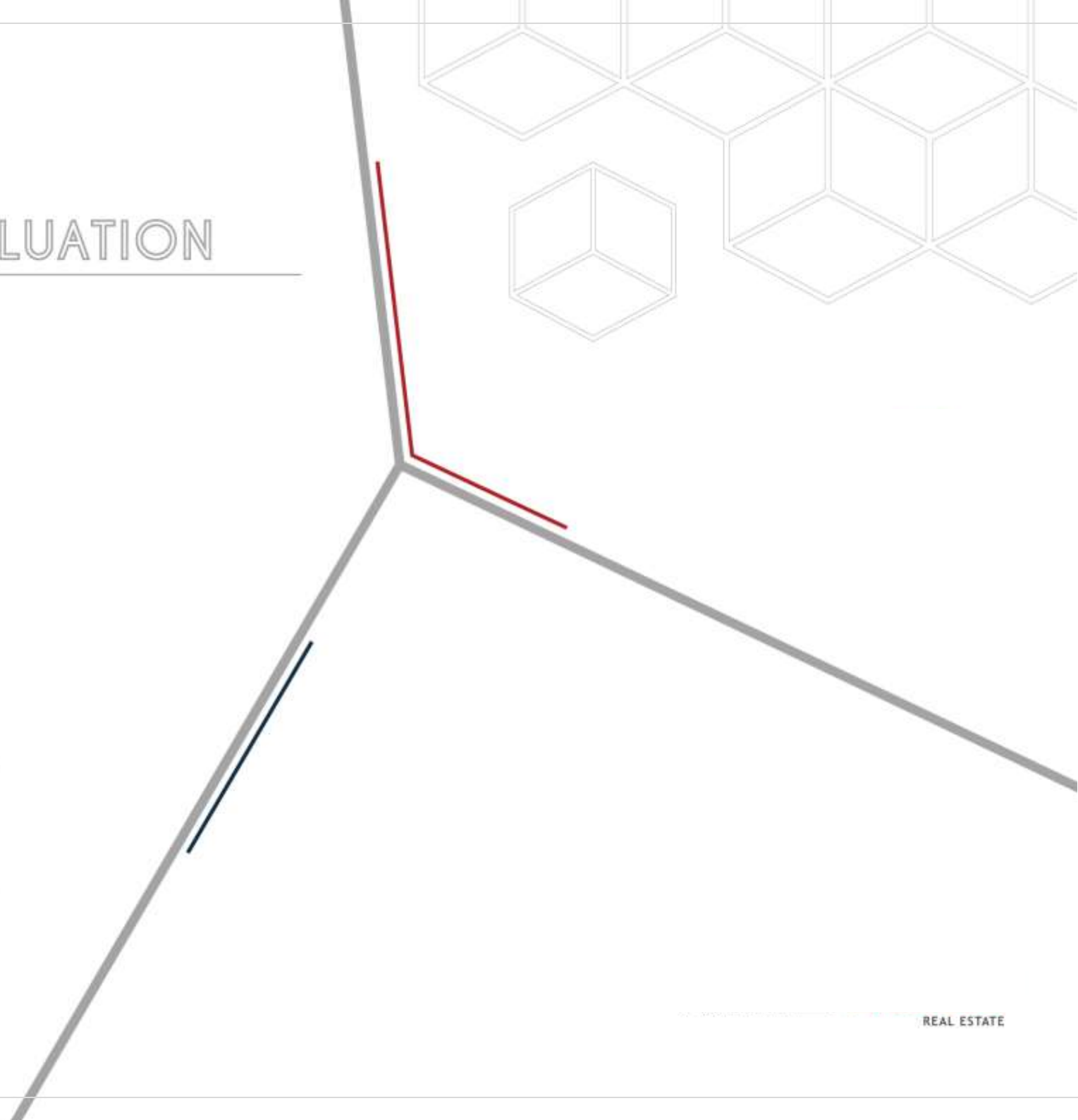




1.1 EXECUTIVE SUMMARY

Introduction	We received instructions from the client on 14/12/2021 to implement valuation service for an office building in Riyadh city.
Client	For whom this report is being prepared is Muscat Capital, a Saudi company registered under the Saudi law.
Reference No.	2011426-4
Purpose of Valuation	Auditing Purposes
Subject Property	Office building
Property Location	The property is located in Al Rabih district, Riyadh City.
Title Deed Information	Title Deed No: 393140003190 & 393140003189, Title Deed Date: 02/09/1442, Issued from Riyadh Notary
Ownership Type	Freehold
Owner	شركة مشاعر ريت العقارية (mortgaged)
Land Use	Commercial use
Land Area (Sqm)	Based on the title deeds, the land has an area size of 6,155.8 Sqm
BUA (Sqm)	The building has total BUA of 23,220 Sqm
GLA (Sqm)	The total gross leasable area is 10,700 Sqm composed of offices.
Valuation Approach	Comparable Approach, Cost Approach & DCF Approach
Final Property Value	137,000,000 SAR
Valuation Date	20/12/2021
Inspection Date	15/12/2021

TERMS OF REFERENCE & VALUATION





1.2 BASIS OF VALUATION

Market Value

Market Value is defined as: -

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

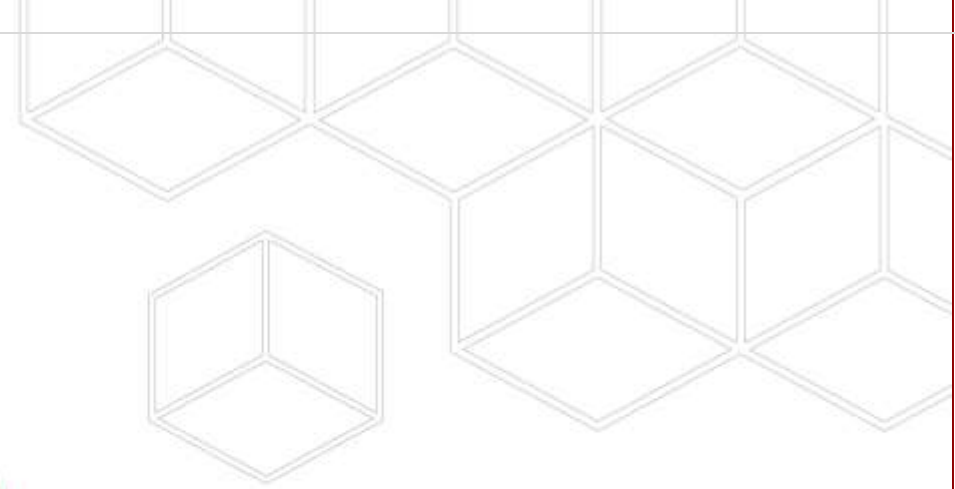
1.3 DATES

Client Approval Date	December 14, 2021.
Inspection Date	December 15, 2021.
Valuation Date	December 20, 2021.
Report Date	December 20, 2021.

1.4 PURPOSE OF VALUATION

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

PROPERTY DETAILS





1.5 PROPERTY & LOCATION DESCRIPTION

Property Description

The subject property is an office building located in Al Rabih district, Riyadh city. Based on the provided copies of the title deeds and information provided by the client, the project has total land area of 6,155.8 Sqm and total BUA of 23,220 Sqm. As per the site inspection done by our team for the purpose of valuation, we have found that the building is open from 3 sides with a direct view on Al Thumamah road. The property is surrounding by several residential and commercial buildings where all infrastructural facilities such as water, electricity sewage and telecommunication are available in the surroundings and connected to the subject property.

Location Description

The property subject of valuation is a commercial plot of land in Al- Rabih district, Riyadh city.
 The property is bordered from the north by a 60 meters street
 The property is bordered from the south by a 20 meters street
 The Property is bordered from the east by a private property
 The property is bordered to the west by a 20 meters street

Ease of Access

Based on the current location of the subject property, the access level is high, since it is located on Al Thumamah road.

Area Surrounding the Property

The subject property is mostly surrounded by residential & commercial buildings

Land		Building	
Land Use	Commercial	Building Type	Office building
No. of Streets	3	Building Structural Conditions	Fully Constructed
Land Shape	Graded	External Elevation Conditions	Good
Direct View on the Main Road	Al Thumamah road	Building Finishing Conditions	Good
Direct View on an Internal Street	Internal streets	Overall Building Conditions	Good
Land Condition	Constructed		

1.6 INFRASTRUCTURE FACILITIES

	Available in the surrounding	Connected to the property	
Water	✓	✓	All the infrastructural facilities are available in the surroundings and connected to the subject property.
Electricity	✓	✓	
Tele-Communication	✓	✓	
Sewage	✓	✓	



1.7 LOCATION

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

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale



Surrounding Landmarks

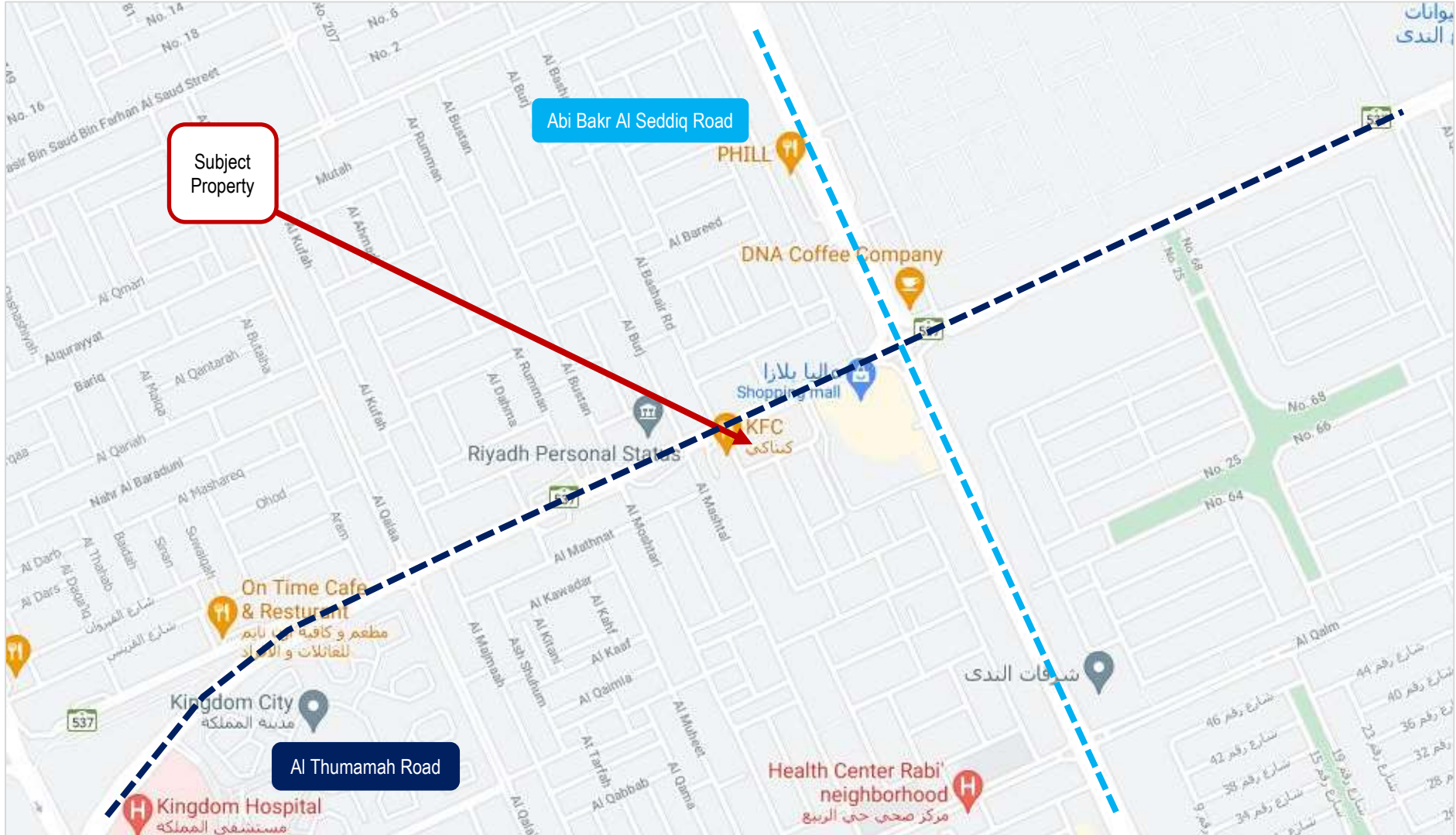
- 1- Alia Plaza (0.1 Kilometers)
- 2- Riyadh Bank (0.2 Kilometers)
- 3- Hayat Convention Hall (0.5 Kilometers)
- 4- Saudi Electronic University (0.6 Kilometers)

- 5- Umarah Bint Hamza Middle School (0.6 Kilometers)
- 6- Kingdom City (1.1 Kilometers)
- 7- Al Rabi Grand Mosque (20.74 Kilometers)
- 8- Kingdom Hospital (1.5 Kilometers)



1.8 PROPERTY ACCESS

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





1.9 TITLE DEED & OWNERSHIP

We were provided with copy of the title deed related to the subject property which is owned by 2 title deeds. The details of the subject property:

City	Riyadh	Land Area	3,079.38 Sqm
District	Al Rabih	Plot No.	2
T.D Type	Electronic	Block No.	2
T.D Number	393140003190	Layout No.	3090
T.D Date	02/09/1442	Owner	شركة مشاعر ريت العقارية
T.D Value	-	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	02/09/1442 Riyadh notary	Limitation of Document	Motgaged
North Side	60 meters street	East Side	Plot# 3
South Side	20 meters street	West Side	20 meters street
Notes		The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.	

City	Riyadh	Land Area	3,076.42 Sqm
District	Al Rabih	Plot No.	3
T.D Type	Electronic	Block No.	2
T.D Number	393140003189	Layout No.	3090
T.D Date	02/09/1442	Owner	شركة مشاعر ريت العقارية
T.D Value	-	Ownership Type	Freehold
Date of Last Transaction Issued From	02/09/1442 Riyadh notary	Limitation of Document	Motgaged
North Side	60 meters street	East Side	Plot# 4
South Side	Plot# 2	West Side	20 meters street
Notes		The client has provided us with copy of the Title Deed which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document.	



1.10 CONSTRUCTION & BUILDINGS

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

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

The client did not provide us with a copy of the construction permit related to the subject property, yet he informed us that the total BUA of the building is 23,220 Sqm.

1.11 INSURANCE

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

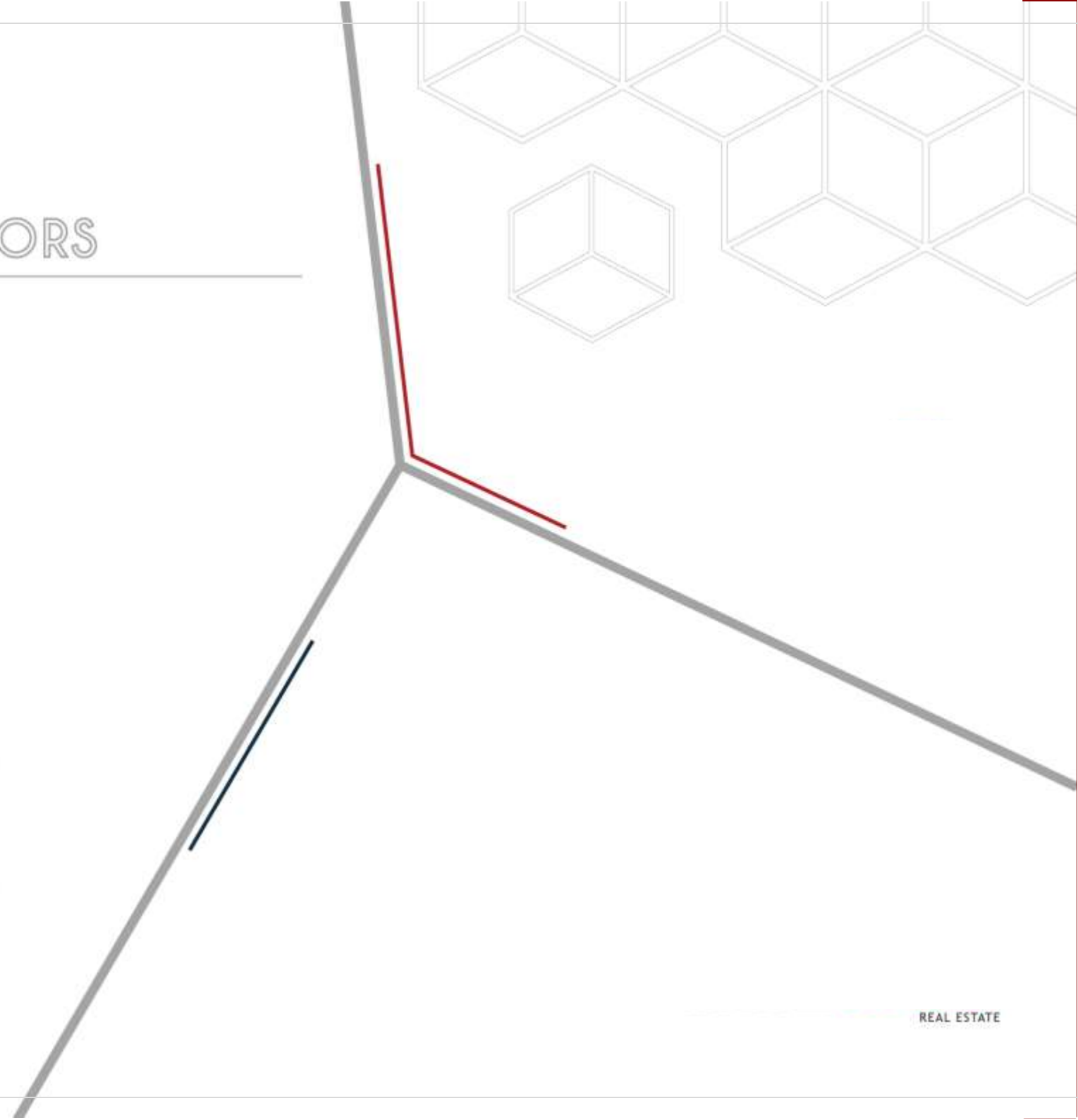
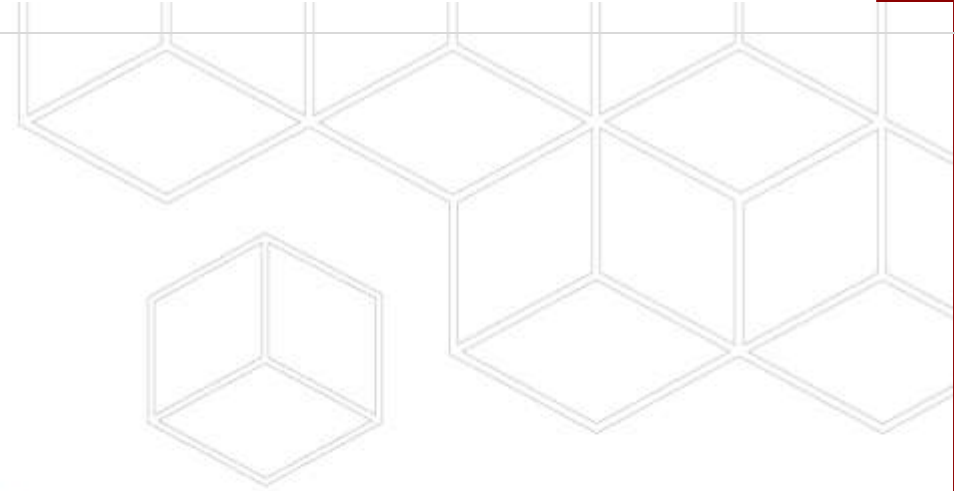


1.12 PHOTO RECORD





MARKET INDICATORS





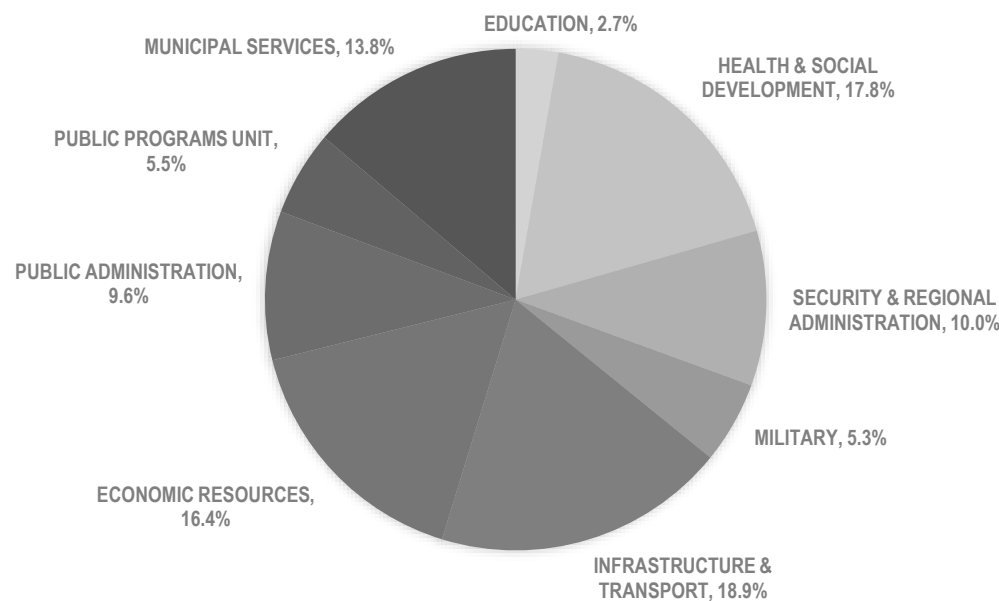
1.13 SAUDI ARABIA ECONOMIC INDICATORS

Economic Indicator	2018	2019	2020	2021
GDP (Source: General Authority for Statistics)	(Q2) 732,747 Bn	793.8 Bn	700 Bn Q1	790 Bn Q1
GDP Growth (Source: Ministry of Finance)	%2.3	0.5%	-4.1%	2.84% (E)
Inflation Rate (Source: Statista)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
Interest Rates (Source: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7 (E)
Government Revenues (Source: General Authority for Statistics)	895 Bn	978 Bn	770 Bn	654 Bn (E)
Government Spending (Source: General Authority for Statistics)	1,079 Bn	1,100 Bn	1,020 Bn	1,100 Bn (E)
Unemployment Rate (Source: Trading Economics)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
Population (Source: General Authority for Statistics)	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

1.14 BUDGET ALLOCATION FOR 2020

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

Source: Ministry of Economy





1.15 SWOT ANALYSIS

Strength <ul style="list-style-type: none"> - The property is open from 3 sides with a direct view on Al Thumamah Road - High ease of access 	Weakness <ul style="list-style-type: none"> - High traffic Area - The property far from city center
Opportunities <ul style="list-style-type: none"> - High demand on the property type due to its location and ease of access 	Threats <ul style="list-style-type: none"> - Existing and potential similar projects in the area

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

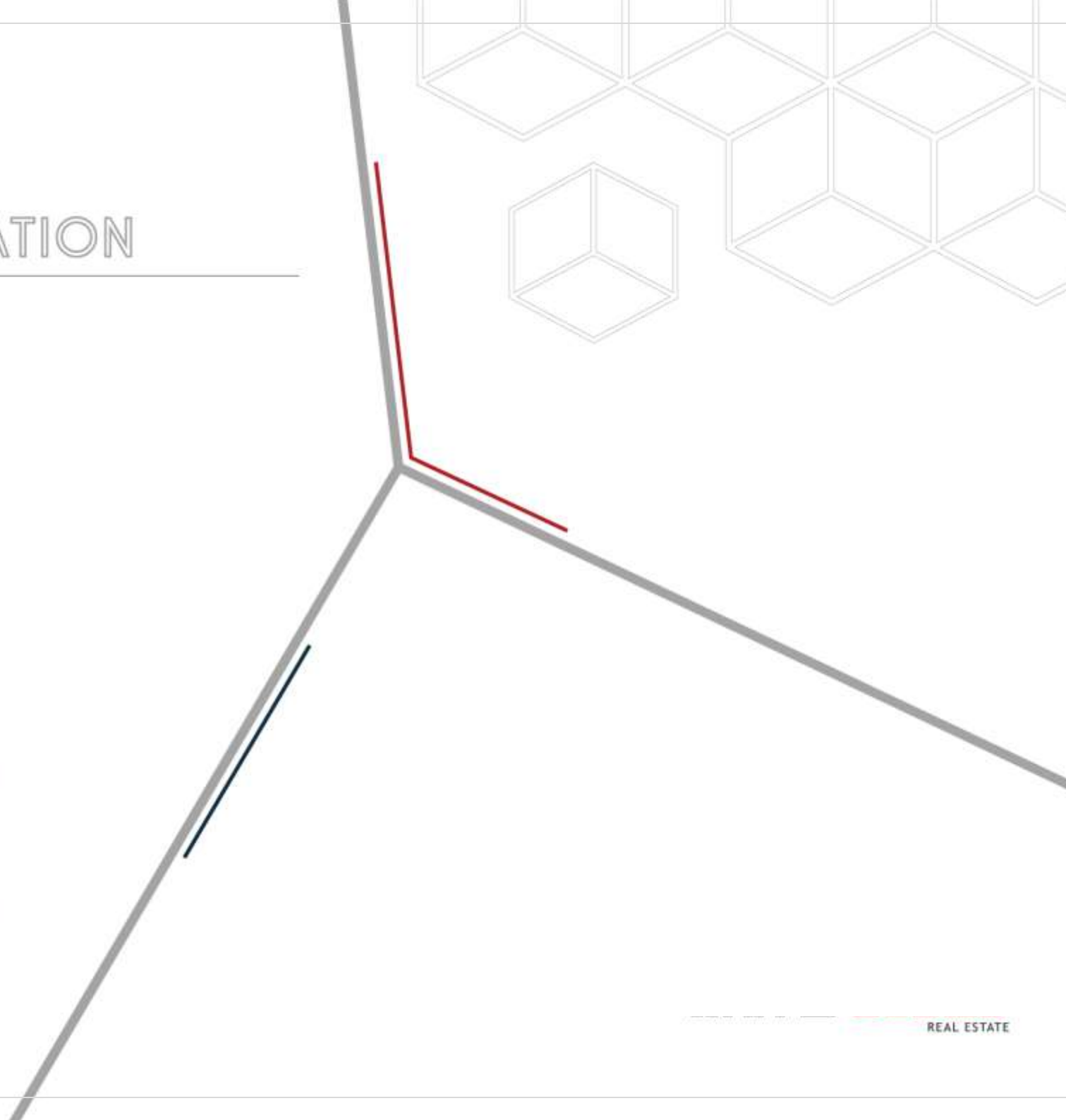
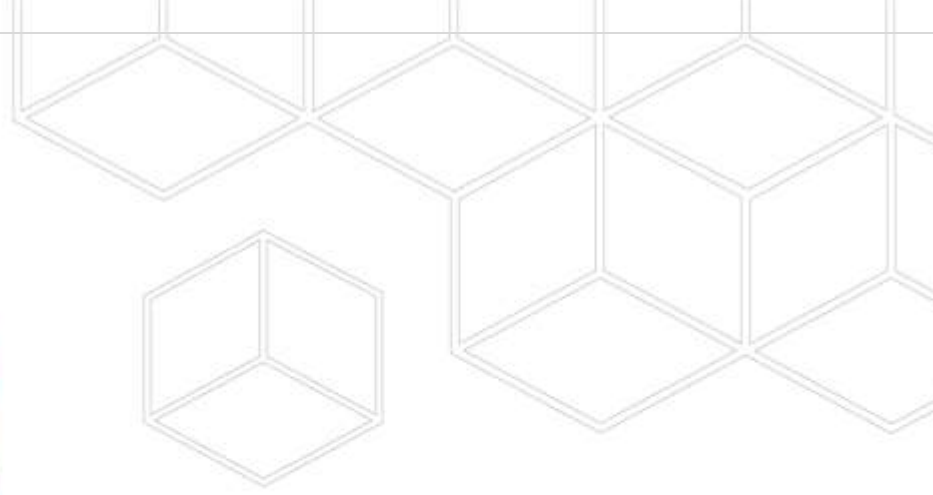
1.16 RISK ANALYSIS

Risk Factor	Very Low Risk (1) 1-10	Minimal Risk (2) 11-20	Medium Risk (3) 21-30	Elevated Risk (4) 31-40	Very High Risk (5) 41-50
Overall Economy	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Current Performance	-----	-----	✓	-----	-----
Sector Future Performance	-----	✓	-----	-----	-----
Occupancy Rates	-----	-----	✓	-----	-----
Supply Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Demand Rate	-----	-----	✓	-----	-----
Access	-----	✓	-----	-----	-----
Location	-----	✓	-----	-----	-----
Land Shape	-----	✓	-----	-----	-----
Surrounding Area facilities	-----	✓	-----	-----	-----
Total Risk	0	10	15	0	0
Risk Category	25 Risk Points – Medium Risk				

Sector Analysis

Risk Category- 25 Risk Points - Medium Risk

PROPERTY VALUATION





1.17 GENERAL ASSUMPTIONS

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

1.18 VALUATION APPROACH

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

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

COMPARABLE METHOD

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



DEPRECIATED REPLACEMENT COST (DRC)

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

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

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

The Discounted Cash Flow Method involves estimating net cash flows of an income generating property over specific period of time, and then calculating the present value of that series of cash flows by discounting those net cash flows using a selected "discount rate." A discounted cash flow method (DCF) is a valuation method used to estimate the attractiveness of an income generating property

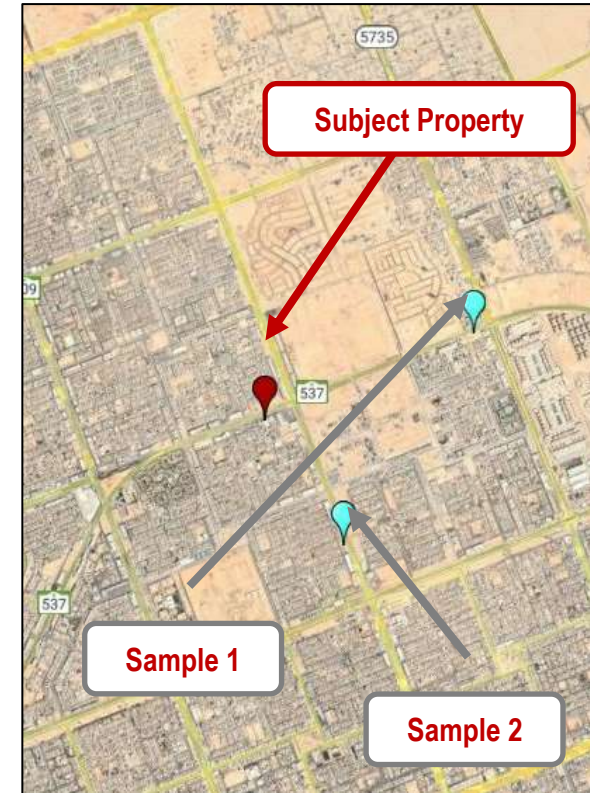


1.19 COMPARABLE APPROACH

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

Characteristics of Samples			
Feature	Subject Property	Sample 1	Sample 2
Quoting	-----	Offering	Offering
District	Al Rabih	Al Rabih	Al Rabih
Sale Price	-----	SAR 30,000,000	SAR 52,595,000
Data Source	Title Deed	Market Survey	Market Survey
Area Size	6,155.80	5,000.00	7,850.00
SAR / Sqm	-----	SAR 6,000	SAR 6,700
Sides Open	3	3	4

Adjustment Analysis					
		SAMPLE 1		SAMPLE 2	
Area size	6,155.80	5,000.00	0.00%	7,850.00	0.00%
Location Desirability	Average	Average	0.00%	Average	0.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%	Average	0.00%
Main Street Width (m)	60	60	0.00%	60	0.00%
Sides Open	3	3	0.00%	4	-5.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%	Regular	0.00%
Close to main street	Yes	Yes	0.00%	Yes	0.00%
Negotiable	-----	No	0.00%	No	0.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%	-----	0.00%
Total Adjustments Ratio			0.00%		-5.00%
Total Adjustment Amount			SAR 0.0		-SAR 335.0
Net After Adjustment			SAR 6,000.0		SAR 6,365.0
SAR / Sqm			SAR 6,183		
Rounded Value			SAR 6,200		



SENSITIVITY ANALYSIS						
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
Land Area	6,156	6,156	6,156	6,156	6,156	
SAR / Sqm	SAR 5,580.0	SAR 5,890.0	SAR 6,200.0	SAR 6,510.0	SAR 6,820.0	
Property Value	SAR 34,349,364	SAR 36,257,662	SAR 38,165,960	SAR 40,074,258	SAR 41,982,556	
	PROPERTY VALUE					



Based on the market samples obtained with the assistance of some real estate experts in the region and the inspection made by our team, the average prices for similar properties falls in the range of 6,000 - 6,500 SAR / Sqm with an average of 6,250 SAR / Sqm. When comparing with the results of the analysis of comparisons, we found that the property value falls within the same range and is close to the market average values.

1.20 COST APPROACH (DRC)

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

	Min Cost (SAR / Sqm)	Max Cost (SAR / Sqm)	Average Cost
Skeleton - Concrete Cost	SAR 1,200	SAR 1,400	SAR 1,300
MEP	SAR 700	SAR 900	SAR 800
Finishing Materials	SAR 900	SAR 1,100	SAR 1,000
Site Improvements	SAR 80	SAR 120	SAR 100
Owner Profit	18%	22%	20%

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

LAND		
Land Area	SAR / Sqm	Total Value
6,155.80	SAR 6,200	SAR 38,165,960

Building		
Upper Floors	Unit	Total BUA
	Sqm	23,220.00
Total (SQM)	23,220.00	

Development Cost					
Hard Cost - Upper Floors					
	Area	SAR / Sqm	Total	Completion Rate	Total Cost
Skeleton & Block	23,220.00	SAR 1,300	SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000
Electro Mechanic	23,220.00	SAR 800	SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000
Finishing	23,220.00	SAR 1,000	SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000
Fit outs & Appliances	23,220.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
Furniture	23,220.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
Site Improvement	6,155.80	SAR 100	SAR 615,580	100%	SAR 615,580
Total			SAR 72,597,580	100.00%	SAR 72,597,580



Overall Soft Cost				
		Total Hard Cost	Ratio	Soft Cost
Initial Project Pre Cost		SAR 72,597,580	0.10%	SAR 72,598
Design		SAR 72,597,580	0.50%	SAR 362,988
Eng Consultant		SAR 72,597,580	1.00%	SAR 725,976
Management		SAR 72,597,580	5.00%	SAR 3,629,879
Contingency		SAR 72,597,580	5.00%	SAR 3,629,879
Others		SAR 72,597,580	0.00%	SAR 0
TOTAL			11.60%	SAR 8,421,319.28
Total Hard Cost	SAR 72,597,580	BUA	23,220.00	
Total Soft Cost	SAR 8,421,319.28	SAR / Sqm	SAR 3,489	
Total Construction Cost	SAR 81,018,899.28	Overall Completion	100.0%	

After knowing the total construction costs at a rate of 3,824 SAR per square meter, we will estimate the economic life of the property according to the type of construction and its general condition, then apply the depreciation rates based on the actual age of the property. The developer's profitability will be added to the property's value after depreciation to reflect the estimated market value of the building

DEVELOPMENT VALUE				
Total Dev Cost	SAR 81,018,899	Net Dep Rate	2.50%	
Economic Age	40	Dev Cost After Depreciation	SAR 78,993,427	
Annual Dep Rate	2.50%	Total Completion Rate	100.00%	
Actual Age	1	Developer Profit Rate	20.0%	
Total Dep Rate	2.50%	Dev. Profit Amount	SAR 15,798,685	
Add Appr Rate	0.00%	Development Value	SAR 94,792,112	
Net Dep Rate	2.50%			

The total value of the building is 97,222,679 SAR, which will be added to the value of the land in order to get the full value of the property as follows:

Total Dev. Value	Land Value	Total Property Value	Rounded Value
SAR 94,792,112	SAR 38,165,960	SAR 132,958,072	SAR 132,960,000



1.21 DCF APPROACH- LEASING CONTRACTS

The client provided us with the leasing contracts related to the subject property.

Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 5% to 15% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

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

Property Operation and Maintenance Expenses

The client did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 9% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

Market Capitalization Rate Analysis

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

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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



Minimum capitalization rate		7.00%
Maximum capitalization rate		8.00%
Average		7.50%
The effect of the property specifications on the property		
Item	Influence	Notes
Ease of access to the property	-0.25%	several major methods
General condition of the property	-0.25%	The actual age of the property is 1 year
The general location of the property	0.00%	The area is served good
Quality and finishes	0.00%	Average quality finishes
Project Management Team	0.00%	Average management and operational team level
Services and public facilities	0.00%	Level and availability of services is average
Total	-0.50%	
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>		
Total adjustments on capitalization rate	-0.50%	
Capitalization rate, according to market averages	7.5%	
Estimated capitalization rate of the property valuation	7.00%	

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

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

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 7%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.

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

Cash Flow		0	1	2	3	4
Expected Revenues						
Al Basma	SAR	3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500
Amlak	SAR	2,500,000	2,500,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000
Takaful	SAR	4,500,000	4,500,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Overall Revenues		10,162,500	10,162,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500
Expenses						
OPEX	9.0%	914,625	914,625	982,125	982,125	982,125
Overall Expenses		914,625	914,625	982,125	982,125	982,125
NOI		9,247,875	9,247,875	9,930,375	9,930,375	9,930,375
Terminal Value @ ----->	7.0%					141,862,500
Discount Rate	10.00%	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
Present Value		9,247,875	8,407,159	8,206,921	7,460,838	103,676,576
Market Rate / Net Present Value						136,999,369
Discount Rate						
Discount Rate	8.50%	9.50%	10.50%	11.5%	12.5%	
Market Value	145,779,765	141,292,333	136,999,369	132,890,682	128,956,701	



1.22 INCOME APPROACH- MARKET RATES

Market Rental Analysis

By studying the rental rates for similar properties in the surrounding area of the subject property, we have found that the average renting rates for office units range from 800 to 900 SAR / Sqm. The following is a table that shows some of the comparisons that were used in analysing the market rental rates for similar properties:

Comparable No.	Office Units Rental Rate/ Unit
Comparable 1	850 SAR/ Sqm
Comparable 2	800 SAR/ Sqm
Comparable 3	850 SAR/ Sqm
Average	850 SAR/ Sqm





Analysis of Operating and Maintenance Expenses

The operating expenses of similar properties reached between 5% to 10% of the total expected income for the property. These ratios depend on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself. These ratios are divided into several main categories as follows:

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

Property Operation and Maintenance Expenses

The client did not provide us with details of the actual maintenance and operation costs of the project and accordingly market averages for similar projects will be assumed. Therefore, we will apply the rate of 9% as the OPEX which will be calculated from the total revenues of the property. This ratio is based on the condition and quality of the property and the type of services and public facilities available in the property itself.

Market Capitalization Rate Analysis

Based on recent transactions of real estate properties and funds, the average capitalization rate of acquiring such property falls in the range of 8% to 9%. This average is mainly driven by several factors such as the quality of the building, finishing materials, the general location, ease of access, actual age of the property, size of the project, and the extent of income stability in it. In addition to the above, the capitalization rates are also affected directly by the supply and demand rates for the same type of real estate

The Capitalization Rate Used for the Valuation

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

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

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

The estimated capitalization rate for the property, which will be based on the valuation process, is 6.25%, which will be applied subsequently to the net operating income of the property.



Minimum capitalization rate	8.00%
Maximum capitalization rate	9.00%
Average	8.50%
The effect of the property specifications on the property	
Item	Influence Notes
Ease of access to the property	-0.25% several major methods
General condition of the property	-0.25% The actual age of the property is 1 year
The general location of the property	0.00% The area is served good
Quality and finishes	0.00% Average quality finishes
Project Management Team	0.00% Average management and operational team level
Services and public facilities	0.00% Level and availability of services is average
Total	-0.50%
<i>Note: When the effect is negative (-), this reduces the capitalization rate, which increases the value of the property. And when the effect is positive (+), this increases the capitalization rate, which reduces the value of the property</i>	
Total adjustments on capitalization rate	-0.50%
Capitalization rate, according to market averages	9%
Estimated capitalization rate of the property valuation	8.00%

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

REVENUES						
Unit Type	Quantity			Revenues		
Unit Type	Total GLA	No of Units	SAR / Sqm	SAR / Unit	Total Revenues	
Offices	10,700	0	SAR 850	SAR 0	SAR 9,095,000	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	
					Total Revenues	SAR 9,095,000
EXPENSES						
Unit Type	Management	Utilities	Maintenance	Others	Total Expenses	
Offices	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
					Total	SAR 7,366,950
NET OPERATING INCOME						
Unit Type	Total Revenues	Total Expenses	NOI			
Offices	SAR 9,095,000	19.00%	SAR 7,366,950			
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0			
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0			
		Total	SAR 7,366,950			
Total Property Revenues						SAR 9,095,000
Total Property Expenses						-SAR 1,728,050
Net Operating Income						SAR 7,366,950.00
Net Operating Income	Cap Rate	Property Value			Rounded Value	
SAR 7,366,950.00	8.00%	92,086,875.00 SAR			92,100,000.00 SAR	



1.23 SUBJECT PROPERTY VALUE IN DIFFERENT APPROACHES

Methodology	Subject of Valuation	Value in Numbers	Value in Letters
DRC Approach	Land + Building	SAR 132,960,000	One Hundred Thirty-Two Million and Nine Hundred Sixty Thousand Saudi Riyals
DCF- Contracts	Property	SAR 137,000,000	One Hundred Thirty-Seven Million Saudi Riyals
Income- Market	Property	SAR 92,100,000	Ninety- Two Million and One Hundred Thousand Saudi Riyals

1.24 SUBJECT PROPERTY VALUE

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

Property Value: 137,000,000 SAR
One Hundred Thirty-Seven Million Saudi Riyals

1.25 REPORT USE

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

1.26 DISCLAIMER

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



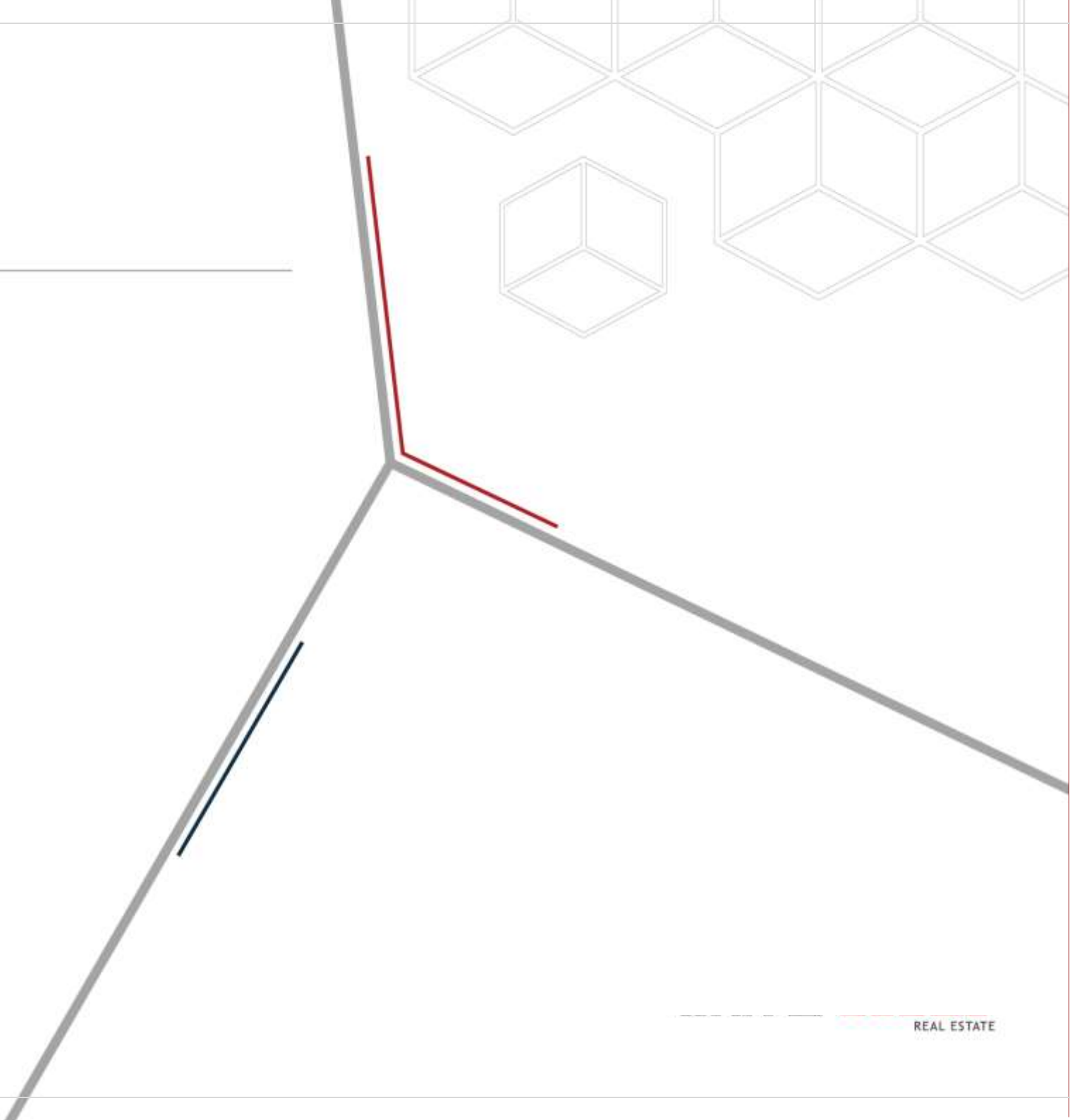
1.27 CONCLUSION

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

Essam Hussaini
Site Inspection Check

Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

GENERAL NOTES





1.28 CONSULTANT STATUS

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

1.29 DISCLOSING CONFLICT OF INTEREST

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

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

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

1.30 CONFIDENTIALITY

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

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

