

Jubail View

# تقرير تقييم مجمع سكني

بمدينة الجبيل - حي روضه الخالدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: صندوق دراية ريت

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٨	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
١٠	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١١	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١٢	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٣	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٤	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٤	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٥	٣.٦ صور العقار	
١٦	٣.٧ تحليل SWOT	
١٧	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
١٨	٤.١ أساليب التقييم	
٢٠	٤.٢ التقييم	
٣١	٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح	
٣١	٤.٤ القيمة النهائية للعقار	
٣١	٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٣٢	<b>الفصل الخامس: الملاحق</b>	٥
٣٣	٥.١ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٤	٥.٢ معايير التقييم	
٣٦	٥.٣ تحليل التدفقات النقدية	
٣٧	٥.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم	
٣٨	<b>الفصل السادس: نظرة على القطاع السكني بمنطقة الشرقية</b>	٦
٣٩	٦.١ نظرة على القطاع العقاري	
٤١	٦.٢ نظرة على القطاع السكني	

## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق دراية ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق دراية ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع سكني	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/zG7tXZhd14Qsjo3b7">https://maps.app.goo.gl/zG7tXZhd14Qsjo3b7</a>		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	ينتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥ / ١١ / ١١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي علي أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٥١٦٠٣٦٩١٦	نوع التقرير	سرد تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود الإيجار ونظرا لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا فقط ببيانات الدخل كالتالي (الدخل الفعلي للعقار وتاريخ بداية ونهاية العقد ومصاريف الصيانة والتشغيل) وتم افتراض صحته، ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود نظاميا وقانونيا.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	– تم معاينة العقار من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none"><li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية ورخصة البناء في التقرير دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.</li><li>تشمل المستندات:<ul style="list-style-type: none"><li>صك الملكية.</li><li>رخصة البناء.</li><li>مستند يوضح الدخل الفعلي للعقار وتاريخ بداية ونهاية العقد ومصاريف الصيانة والتشغيل.</li></ul></li><li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li><li>افصاحات مدير صندوق دراية ريت بموقع تداول السعودية.</li></ul>		
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"><li>هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.</li><li>يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار تم افتراض صحة المستند المرسل من قبل العميل والذي يوضح (الدخل الفعلي للعقار وتاريخ بداية ونهاية العقد ومصاريف الصيانة والتشغيل) وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.</li><li>حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة بناءً على هذا الأساس.</li></ul>			
		التطبيقات في هذا التقرير	

## الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

<ul style="list-style-type: none"> <li>• يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المُحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>• يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييمٍ ممثلٍ للمعايير.</li> </ul>	<p>تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)</li> </ul>	<p>التطبيقات في هذا التقرير</p>		

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٩٢,٨٦,٠٠٠	رأي القيمة
العملة	ﷲ	
كتابة	فقط اثنان وتسعون مليوناً وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معالجة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		١٢١٠٠٠٢٦٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

## بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

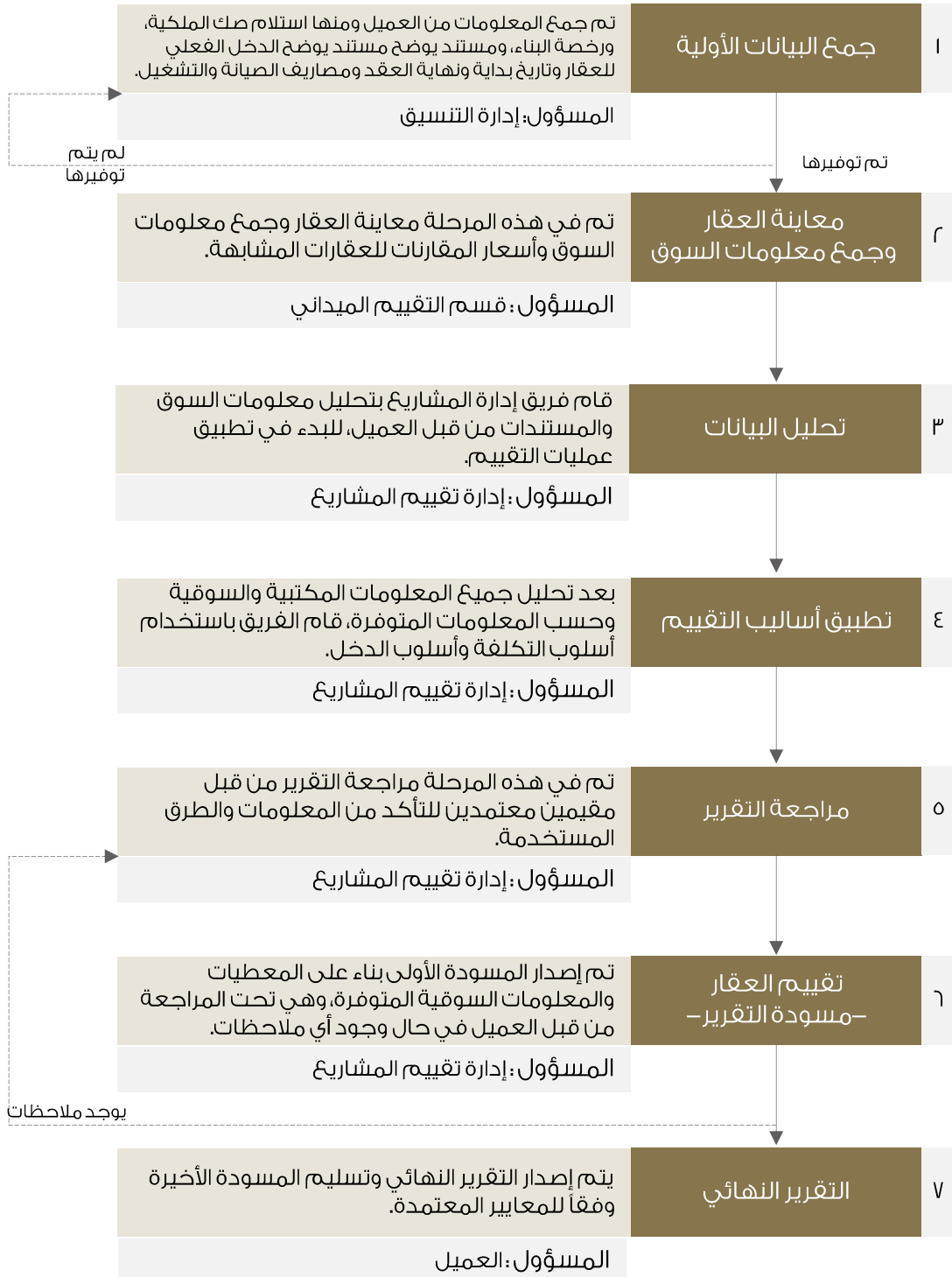
## الفصل الثاني

# منهجية عمل إعداد التقرير



## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



## الفصل الثالث

# بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ تحليل SWOT

### ٣.١ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

#### وصف العقار على مستوى المدينة

تقع الجبيل شمال مدينة الدمام، وتبعد عنها حوالي ٨٥ كيلومتر. وتغطي مساحتها ١,٠١٦ كم<sup>٢</sup>. وتقع في شرق المملكة العربية السعودية، وتطل على ساحل الخليج العربي. كما تعتبر مدينة الجبيل الصناعية من أكبر المدن الصناعية بالعالم، وتحتوي عدد من المناطق الأثرية والتاريخية المميزة وتشتهر بطبيعتها الخلابة فيحدها البحر من الجهتين الشمالية والشرقية.

#### نبذه عن مدينة الجبيل



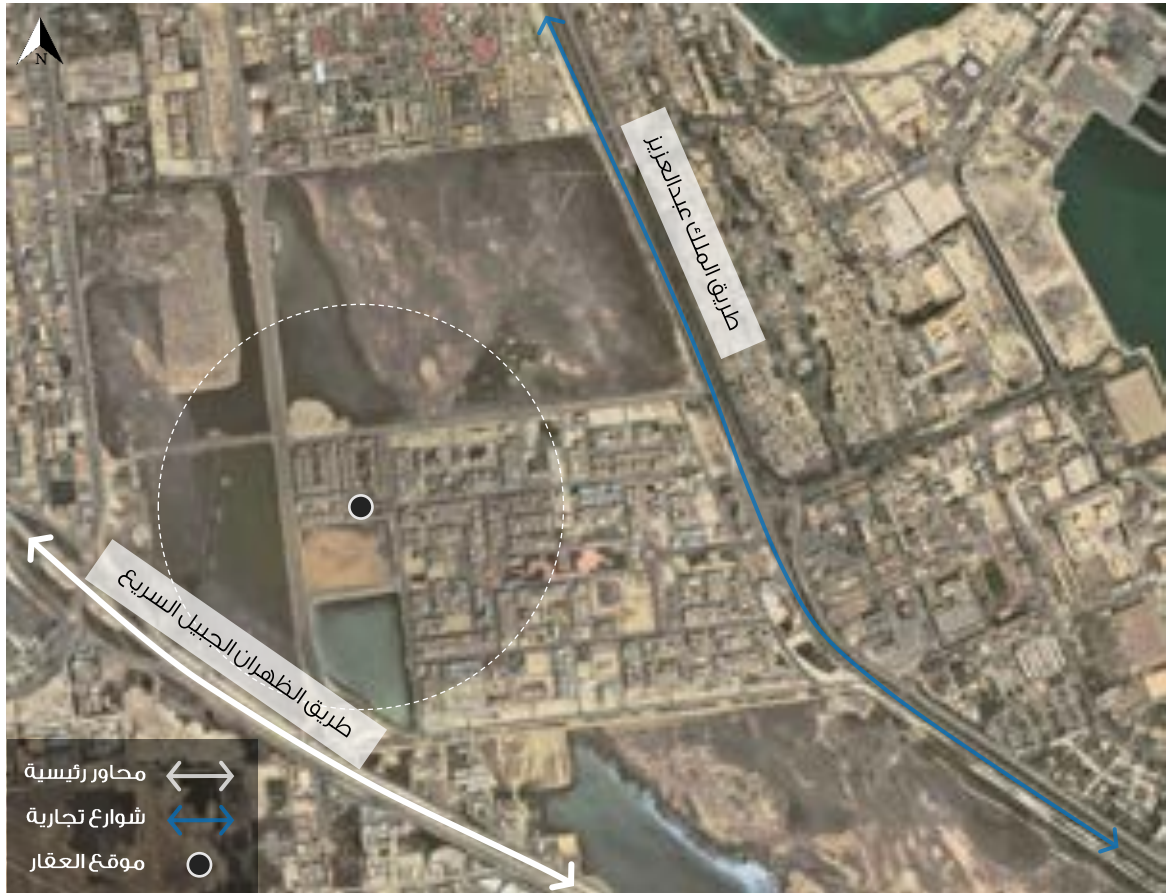
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

#### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠.٩ كلم	ميناء الملك فهد	٤٣.٥ كلم	مطار الجبيل
١١.٤ كلم	الكورنيش	٢١ كلم	جامعة الجبيل

## ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

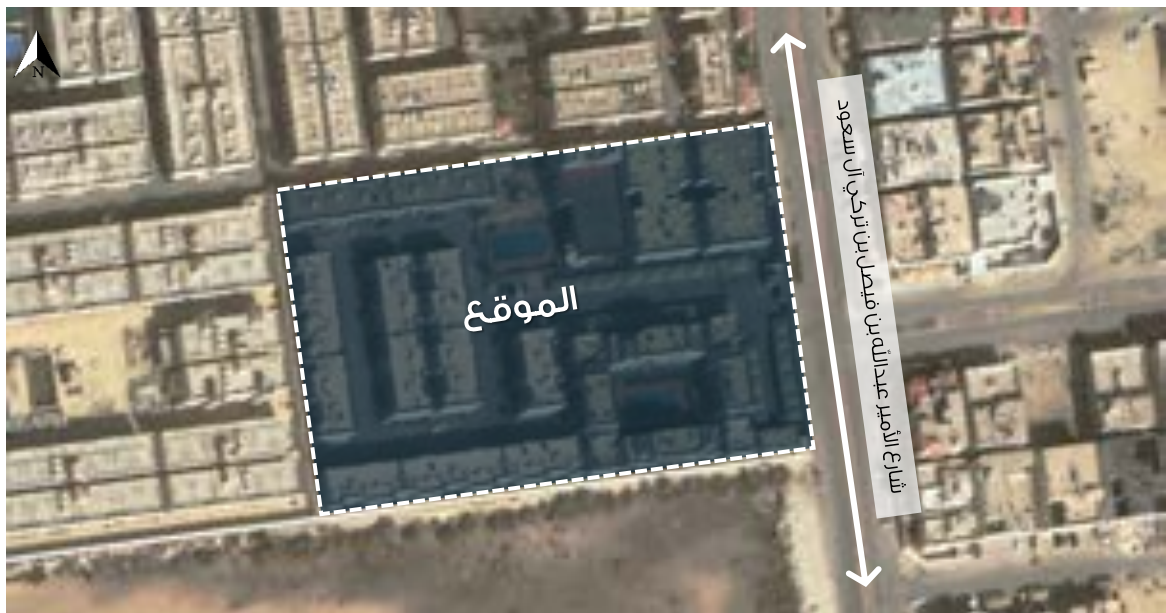
وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبتة عن المنطقة المجاورة	تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الجبيل حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبيل السريع. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي طيبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الربوة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الظهران الجبيل السريع يليه أجزاء من حي الجوهرة.
نبتة عن الحي	يقع حي روضه الخالدية في شرق مدينة الجبيل ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبيل السريع وطريق الملك عبدالعزيز.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الظهران الجبيل السريع الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية ( حسب صك الملكية )			
اسم العميل	صندوق دراية ريت	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٣٢٤٠٦٠٠٨٠٦٣	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٢/٠٨ هـ
رقم الرخصة	٣١٠٨	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٤/٢١ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	روضه الخالدية	الشارع	شارع الأمير عبد الله بن فيصل بن تركي آل سعود
رقم القطعة	٨٩٩ بلك ٨٥	رقم المخطط	٢٤٣ / ش ج
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٩٦١١١ شمال   ٤٩.٦٥٩٧٦١ شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://goo.gl/maps/6ToDBpFyMhQT8vK77">https://goo.gl/maps/6ToDBpFyMhQT8vK77</a>		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٢١,٦٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٠	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

## ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك الملكية )					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	١٨٠	شمالي
-	-	-	جار	١٨٠	جنوبي
١	٣٠	داخلي	شارع الأمير عبدالله بن فيصل بن تركي آل سعود	١٢٠	شرقي
-	-	-	جار	١٢٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٥٢٦,٦٤٣ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
٢	عدد الأدوار	
١١ سنة	عمر المبنى	
١٤	عدد المباني	
—	نوع التكييف	
جيد جداً	التشطيب	
نظام حرائق— نظام حماية — ملعب — ٢ مسبح — حديقة — صالة رياضية	الخدمات المتوفرة	
—	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني	الاستخدام	
٦٠%	نسبة البناء	
١,٢	معامل البناء	
دورين	عدد الادوار	
—	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	-

## ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ١١/١١/٢٠٢٥ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق دراية ريت بموقع تداول السعودية.



## ٣.٦ صور العقار



- **ملاحظة:** تم معاينة العقار خارجياً فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.

## ٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تتميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب من طريق الظهران الجبيل السريع.</li> </ul>
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.</li> </ul>
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توافر بدائل متعددة بمنطقة العقار محل التقييم مما يؤثر على العرض والطلب.</li> <li>• محدودية الفئة المستهدفة لهذا النوع من العقارات.</li> </ul>



## الفصل الرابع

# التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤.١ أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

## ٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

### ٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٤,٩٨١,٧٩٢ ج.د.	٢٣٠,١١٣.٦٢ م <sup>٢</sup>	١,٦٠٠ ج.د./م <sup>٢</sup>
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٢,١٩٩,٦٨٦ ج.د.	٢٣٠,٢٧٢.٢٣ م <sup>٢</sup>	١,٧٢٩ ج.د./م <sup>٢</sup>
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٤	١,٨٠٧,٢٠٠ ج.د.	٢٣٠,٠٠٤.٠٠ م <sup>٢</sup>	١,٨٠٠ ج.د./م <sup>٢</sup>



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

## ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

## ٤.٢.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي - مقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2024/7/23 م		2025/4/29 م		2025/6/18 م		-	تاريخ العملية
1,800 م / 2م		1,729 م / 2م		1,600 م / 2م		-	قيمة المتر للعقار
0.0 %	صفقة منفذة	0.0 %	صفقة منفذة	0.0 %	صفقة منفذة	-	نوع العملية
2.5 %	منخفضة	1.0 %	منخفضة	0.6 %	منخفضة	-	ظروف السوق
0.0 %	سكني	0.0 %	سكني	0.0 %	سكني	سكني	استخدام الأرض
45.00		17.29		9.60			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
1,845 م / 2م		1,746 م / 2م		1,610 م / 2م			قيمة المتر بعد التسوية
0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	سهل	سهولة الوصول
0.0 %	جيد	0.0 %	جيد	0.0 %	جيد	جيد	الموقع
0.0 %	قريب	0.0 %	قريب	0.0 %	قريب	قريب	القرب من مناطق الجذب
1.0 %	20م	1.0 %	20م	1.0 %	20م	30م	عرض الشارع
0.0 %	منتظم	0.0 %	منتظم	5.0 %	شبه منتظم	منتظم	شكل الأرض
1.5- %	2	1.5- %	2	3.0- %	3	1	عدد الواجهات
10.0- %	1,004.00	9.0- %	1,272.23	7.0- %	3,113.62	21,600.00	المساحة (م <sup>٢</sup> )
10.5- %	194- م / 2م	9.5- %	166- م / 2م	4.0- %	64- م / 2م	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
1,651 م / 2م		1,580 م / 2م		1,545 م / 2م		-	قيمة المتر بعد التسوية
25 %		35 %		40 %		-	نسب الترخيص
		1,580 م / 2م				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٢١,٦٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )
١,٥٨٠	قيمة المتر المربع (م <sup>٢</sup> /م <sup>٢</sup> )
٣٤,١٢٨,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المعاملات المقارنة (م <sup>٢</sup> )

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم تحديد مسطحات البناء بناءً على رخصة البناء المرسلة من قبل العميل، حيث تمت مقارنتها مع القياسات على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الفضائية عبر "جوجل إيرث"، وقد لوحظ وجود اختلاف طفيف بينهما، وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً لرخصة البناء.
- تم تقدير تكاليف التطوير بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م <sup>٢</sup>	٢١,٦٠٠
المسطحات البنائية	م <sup>٢</sup>	٢٦,٦٤٣
مساحة المسبح	م <sup>٢</sup>	٣٢٠
طول السور	م	٥٦٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٢,٥٠٠	م <sup>٢</sup> / م <sup>٢</sup>	٦٦,٦٠٧,٥٠٠,٠٠٠
تكلفة المسبح	٢,٠٠٠	م <sup>٢</sup> / م <sup>٢</sup>	٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة السور	٧٠٠	م <sup>٢</sup> / م <sup>٢</sup>	٣٩٢,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٣,٣٨١,٩٧٥,٠٠٠
أرباح المطور	١٥,٠٠%	%	١٠,٦٥٣,٢٢١,٢٥٠
إجمالي التكاليف			٨١,٦٧٤,٦٩٦,٢٥٠

العمر الحالي	١١ سنة
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٩ سنة
العمر الفعال	٨ سنوات
الإهلاك المادي	٢٠٠ %
الإهلاك الوظيفي	٠٠ %
الإهلاك الاقتصادي	٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٦٥,٣٣٩,٧٥٧

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣٤,١٢٨,٠٠٠
قيمة المباني	٦٥,٣٣٩,٧٥٧
الإجمالي	٩٩,٤٦٧,٧٥٧

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

#### ٤.٢.٢.١ بيانات العقد حسب إفادة العميل:

تم تزويدنا من قبل العميل بتفاصيل دخل العقار كالتالي:

- متوسط المدة التأجيرية للعقار: ٣ سنوات.
- القيمة الإيجارية السنوية: ٤,٣٣١,٢٠٠ ₪.
- نسبة الإشغال: ٨١%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٥٤٧,٥٦٠ ₪.

#### ٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- ٤٠ فيلا
- ١٦ شقة ٣ غرف
- ٤٨ شقة غرفتين

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقية المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقية لجميع مكونات العقار.

## ٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

٤.٢.٢.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الشقق)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	القيمة الإيجارية
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢	٥٥,٠٠٠ ₪
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٣	٥٨,٠٠٠ ₪
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢	٥١,٧٠٠ ₪



صورة توضح نطاق البحث



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ٤.٢.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي - لمقارنة الشقق ٣ غرف

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/24 م		2025/11/24 م		2025/11/24 م		-	تاريخ العملية
51,700 / جنيه سنوي		58,000 / جنيه سنوي		55,000 / جنيه سنوي		-	القيمة التأجيرية للوحدة
0.0 %	عرض	0.0 %	عرض	0.0 %	عرض	-	نوع العملية
0.0 %	متشابهة	0.0 %	متشابهة	0.0 %	متشابهة	-	ظروف السوق
0.00		0.00		0.00			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
51,700 / جنيه سنوي		58,000 / جنيه سنوي		55,000 / جنيه سنوي			القيمة بعد التسوية
0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	سهل	سهولة الوصول
0.0 %	جيد جدا	0.0 %	جيد جدا	0.0 %	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
0.0 %	جيد جدا	2.5- %	ممتاز	2.5- %	ممتاز	جيد جدا	مستوى التشطيب
5.0 %	2	0.0 %	3	5.0 %	2	3	عدد الغرف
0.0 %	✓	5.0- %	✓	0.0 %	✓	✓	ملاعب
	✓		✓		✓	✓	نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓	مسطحات خضراء
	✓		✓		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	X		✓		X	X	ميني ماركت
	X		X		X	X	مستوصف
	✓		X		X	X	مدارس
	X		✓		X	X	مطاعم
	✓		✓		✓	✓	نادي رياضي
	X		X		X	X	قاعة محاضرات
	X		✓		X	X	صراف الي
0.0 %	11 سنة	2.0- %	7 سنوات	0.5 %	12 سنة	11 سنة	عمر العقار
5.0 %	2,585 / جنيه سنوي	9.5- %	5,510- / جنيه سنوي	3.0 %	1,650 / جنيه سنوي	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
54,285 / جنيه سنوي		52,490 / جنيه سنوي		56,650 / جنيه سنوي		-	قيمة التأجيرية للوحدة بعد التسوية
20 %		25 %		55 %		-	نسب الترجيح
		55,140 / جنيه سنوي				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيرية السنوية مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها القيمة التأجيرية للوحدة نهائية من قبل المالك.

٥٥,١٤٠	الإيجار السنوي للشقة الواحدة (جنيه)
١٦	عدد الشقق (٣ غرف)
٨٨٢,٢٤٠	إجمالي قيمة إيجارات الفلل السنوي (جنيه)

## ٤.٢ التقييم

## ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

## ٤.٢.٢.٣ جدول تسويات الضبط النسبي - لمقارنة الشقق غرفتين

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/24 م		2025/11/24 م		2025/11/24 م		-	تاريخ العملية
51,700 /# سنوي		58,000 /# سنوي		55,000 /# سنوي		-	القيمة التأجيرية للوحدة
عرض 0.0 %		عرض 0.0 %		عرض 0.0 %		-	نوع العملية
متشابهة 0.0 %		متشابهة 0.0 %		متشابهة 0.0 %		-	ظروف السوق
0.00		0.00		0.00			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
51,700 /# سنوي		58,000 /# سنوي		55,000 /# سنوي			القيمة بعد التسوية
سهل 0.0 %		سهل 0.0 %		سهل 0.0 %		سهل	سهولة الوصول
جيد جدا 0.0 %		جيد جدا 0.0 %		جيد جدا 0.0 %		جيد جدا	الموقع
جيد جدا 0.0 %		ممتاز 2.5- %		ممتاز 2.5- %		جيد جدا	مستوى التشطيب
2 0.0 %		3 5.0- %		2 0.0 %		2	عدد الغرف
0.0 %	✓	5.0- %	✓	0.0 %	✓	✓	ملاعب
	✓		✓		✓	✓	نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓	مسطحات خضراء
	✓		✓		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	X		✓		X	X	ميني ماركت
	X		X		X	X	مستوصف
	✓		X		X	X	مدارس
	X		✓		X	X	مطاعم
	✓		✓		✓	✓	نادي رياضي
	X		X		X	X	قاعة محاضرات
	X		✓		X	X	صراف الي
11 سنة 0.0 %		7 سنوات 2.0- %		12 سنة 0.5 %		11 سنة	عمر العقار
00 /# سنوي 0.0 %		8,410- /# سنوي 14.5- %		1,100- /# سنوي 2.0- %		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
51,700 /# سنوي		49,590 /# سنوي		53,900 /# سنوي		-	قيمة التأجيرية للوحدة بعد التسوية
20 %		25 %		55 %		-	نسب التراجيح
52,400 /# سنوي						-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيرية السنوية مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها القيمة التأجيرية للوحدة نهائية من قبل المالك.

٥٢,٤٠٠	الإيجار السنوي للشقة الواحدة (€)
٤٨	عدد الشقق (غرفتين)
٢,٥١٥,٢٠٠	إجمالي قيمة إيجارات الفلل السنوي (€)

## ٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

٤.٢.٢.٢.٤ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٣٠,٠٠٠ ج.م
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٢٠,٠٠٠ ج.م
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١١٠,٠٠٠ ج.م



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

## ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

## ٤.٢.٢.٥ جدول تسويات الضبط النسبي - لمقارنة الفلل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/24 م		2025/11/24 م		2025/11/24 م		-	تاريخ المقارن
110,000 / جنيه سنوي		120,000 / جنيه سنوي		130,000 / جنيه سنوي		-	القيمة التأجيرية للوحدة
0.0 %	عرض	0.0 %	عرض	0.0 %	عرض	-	نوع المقارن
0.0 %	متشابهة	0.0 %	متشابهة	0.0 %	متشابهة	-	ظروف السوق
0.00		0.00		0.00			قيمة النسبية بعد ضبط الظروف
110,000 / جنيه سنوي		120,000 / جنيه سنوي		130,000 / جنيه سنوي			القيمة بعد التسوية
0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	سهل	سهولة الوصول
5.0 %	جيد	0.0 %	جيد جدا	0.0 %	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
5.0 %	جيد	5.0 %	جيد	0.0 %	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب
15.0 %	✓	20.0 %	✓	0.0 %	✓	✓	ملاعب
	X		✓		✓	✓	نظام إطفاء حريق
	X		X		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	X		✓		✓	✓	مساحات خضراء
	X		X		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	✓		X		X	X	ميني ماركت
	X		X		X	X	مستوصف
	✓		X		X	X	مدارس
	X		X		X	X	روضة أطفال
	✓		✓		✓	✓	نادي رياضي
	X		X		X	X	قاعة محاضرات
	X		X		X	X	صراف الي
0.0 %	11 سنة	3.5- %	4 سنوات	0.0 %	11 سنة	11 سنة	عمر العقار
22.5 %	24,750 / جنيه سنوي	21.5 %	25,800 / جنيه سنوي	0.0 %	00 / جنيه سنوي	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
	134,750 / جنيه سنوي		145,800 / جنيه سنوي		130,000 / جنيه سنوي	-	قيمة التأجيرية للوحدة بعد التسوية
	30 %		15 %		55 %	-	نسب التوزيع
			133,800 / جنيه سنوي			-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير القيمة التأجيرية السنوية مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (١) لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها القيمة التأجيرية للوحدة نهائية من قبل المالك.

١٣٣,٨٠٠	الإيجار السنوي للفيلا الواحدة (جنيه)
٤٠	عدد الفلل
٥,٣٥٢,٠٠٠	إجمالي قيمة إيجارات الفلل السنوي (جنيه)

## ٣.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

٨,٧٤٩,٤٤٠	إجمالي دخل العقار محل التقييم (جنيه)
-----------	--------------------------------------

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق
إجمالي الدخل	–	٨,٧٤٩,٤٤٠ جـ
نسبة الشواغر %	١٩ %	٥ %
الدخل الفعلي	٤,٣٣١,٢٠٠ جـ	٨,٣١١,٩٦٨ جـ
نسبة الصيانة والتشغيل %	٣٥.٧ %	١٠ %
صافي دخل العقار (جـ)	٢,٧٨٣,٦٤٠ جـ	٧,٤٨٠,٧٧١.٢٠ جـ
النتيجة	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق فيما يتعلق بقيمة تأجير الوحدات وتم الاعتماد عليها كمداخلات في عملية التقييم خلال الثلاث سنوات الأولى من التدفقات النقدية واحتساب باقي التدفقات حسب دخل السوق مع تطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق.</li> <li>وجدنا أن نسبة الصيانة وتشغيل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل للعقار محل التقييم تختلف عن واقع السوق لذلك تم الاعتماد عليها خلال السنة الأولى في التدفقات النقدية ثم تخفيضها تدريجياً حتى تتماشى مع واقع السوق.</li> </ul>	

#### ٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة ١٠ % صيانة وتشغيل للعقار من السنة الرابعة خلال فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥ % كل ثلاث سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨.٠ %
معامل الخصم	٩.٣٣ %

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

#### ٣.٢.٢.٤ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد					
اسم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الخير	مجمع سكني	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	١٢,٠٩٩,٤٢٠ ر.س.	٧.٩٢%
عقار ٢	الخير	مجمع سكني	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	٨.٤٢%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨.٠٠%

#### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٣٣% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق (٥.٣) تفاصيل التدفقات النقدية

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٣%	<a href="#">تداول السعودية</a>
معدل التضخم	٢.٢٠%	<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>
مخاطر السوق	٠.٨٠%	<a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٣٣%	

#### نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٩٢,٨٥٩,٩٤٣.٦ ر.س.
------------------------------------------------	-------------------

### ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٩٩,٤٦٧,٧٥٧ جـ	٠,٠٠ %	٠ جـ
التدفقات النقدية المخصصة	٩٢,٨٥٩,٩٤٣.٦ جـ	١٠٠ %	٩٢,٨٥٩,٩٤٣.٦ جـ
المجموع		١٠٠ %	٩٢,٨٥٩,٩٤٣.٦ جـ

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة) على أسلوب التكلفة نظراً لاستخدام العقار كأصل استثماري لتوليد دخل للصندوق، فقد تم تقييمه استناداً إلى الدخل المتولد منه، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

### ٤.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٩٢,٨٦٠,٠٠٠	رأي المقيم
جـ	العملة
فقط اثنان وتسعون مليوناً وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

### ٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.  
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

## الفصل الخامس

### الملاحق

- ٥.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٢ معايير التقييم
- ٥.٣ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم



## ٥.١ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

## ٥.٢ معايير التقييم

### ٥.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ٥.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

### ٥.٢.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لن يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

### ٥.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار (إن وجد)
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

### ٥.٢.٥ التلوث البيئي

لن يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

### ٥.٢.٦ الالتزامات المتعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باحتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

### ٥.٢.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرًا للجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

### ٥.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

### ٥.٢.٩ الامتثال لللائحة صناديق الاستثمار العقاري

استنادًا إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقًا لآخر إصدار صادر عن هيئة السوق المالية.

وقد تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري، وهي شركة معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام الكامل بما يلي:

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلاً على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على الآتي:
  - أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.
  - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
  - تفاصيل العقار وأوصافه.
  - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

## ٥.٢ | معايير التقييم

### ٥.٢.١٤ نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سارية متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسالة المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ٥.٢.١٥ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

### ٥.٢.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات (١-٥) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

### ٥.٢.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

### ٥.٢.١٢ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

### ٥.٢.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

٥.٣ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	سنة 1	سنة 2	سنة 3	سنة 4	سنة 5	سنة 6	سنة 7	سنة 8	سنة 9	سنة 10
نسبة التشغيل	-	81%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
إجمالي دخل العقار	79,078.667	4,331.200	4,957.058	4,957.058	8,727.566	9,143.165	9,143.165	9,143.165	9,558.763	9,558.763	9,558.763
الصيانة والتشغيل - %	(9,518,012.56)	(1,547,560.00)	(991,411.68)	(495,705.84)	(872,756.64)	(914,316.48)	(914,316.48)	(914,316.48)	(955,876.32)	(955,876.32)	(955,876.32)
صافي الدخل التشغيلي	69,560.655	2,783.640	3,965.647	4,461.353	7,854.810	8,228.848	8,228.848	8,228.848	8,602.887	8,602.887	8,602.887
القيمة الاستردادية	107,536,086.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107,536,086.00
صافي التدفقات النقدية	177,096,740.64	2,783,640.00	3,965,646.72	4,461,352.56	7,854,809.76	8,228,848.32	8,228,848.32	8,228,848.32	8,602,886.88	8,602,886.88	116,138,972.88
معامل الخصم	-	1.00	0.91	0.84	0.77	0.70	0.64	0.59	0.54	0.49	0.45
صافي التدفقات الحالية	92,859.944	2,783.640	3,627.226	3,732.397	6,010.597	5,759.459	5,267.958	4,818.401	4,607.536	4,214.339	52,038.390
KPIs		الدعماني									
القيمة الحالية بعد خصم المدة (معامل الخصم) - 69.33%		92,859,943.6									
إجمالي قيمة العقار		92,860,000.0									

## ٥.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٥٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

## الفصل السادس

# نظرة على القطاع السكني بمنطقة الشرقية

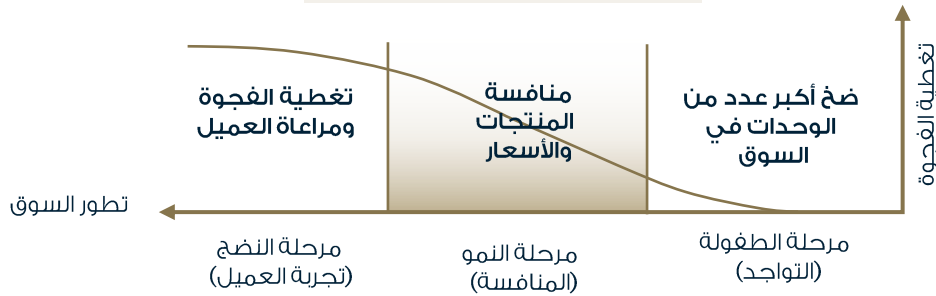
- ٦.١ نظرة على القطاع العقاري
- ٦.٢ نظرة على القطاع السكني

## ١ نظرة على القطاع العقاري

### الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

### مراحل تطور السوق العقاري



### أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



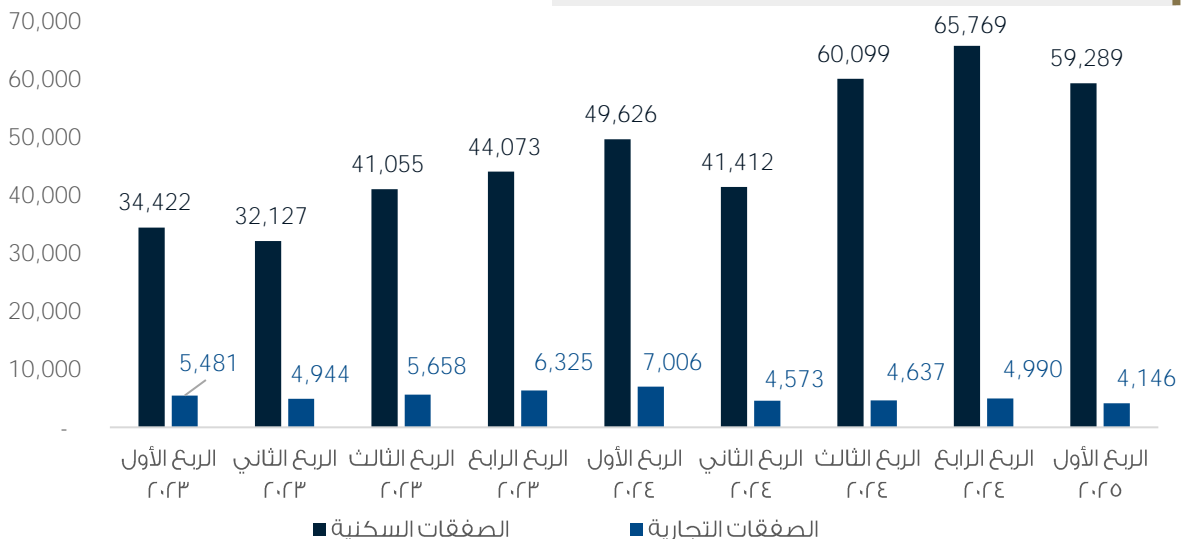
تجاري



صناعي



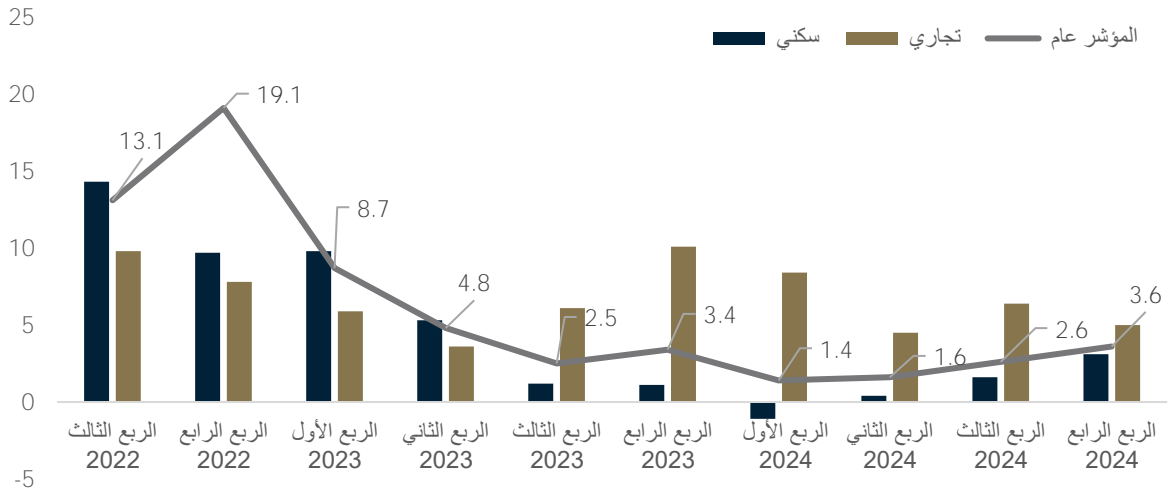
### الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



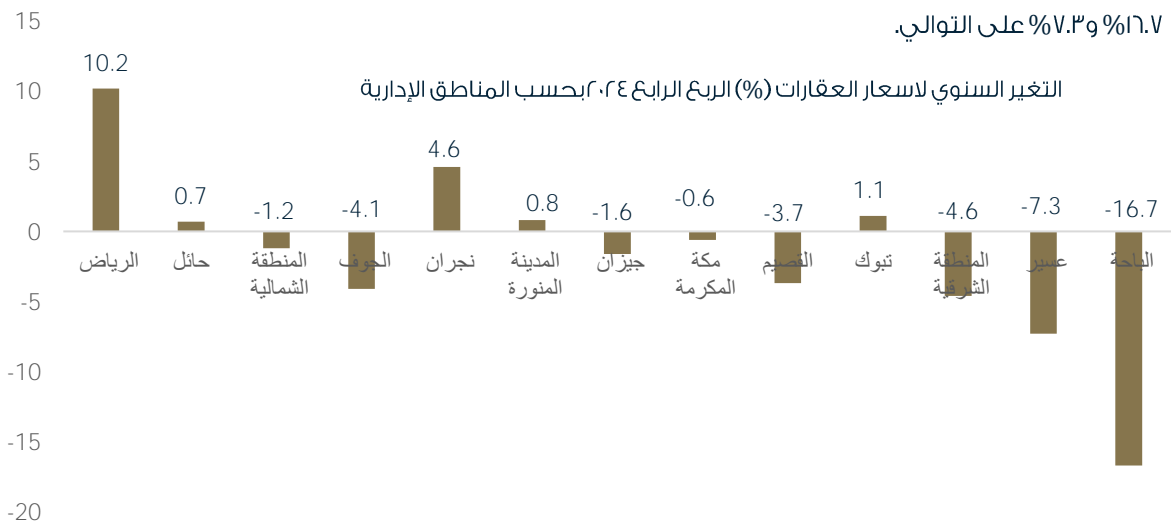
## ١ نظرة على القطاع العقاري

### نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، ويُشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع. وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.





## ٢ القطاع السكني

## مؤشر أسعار العقار والقدرة الشرائية للعقار

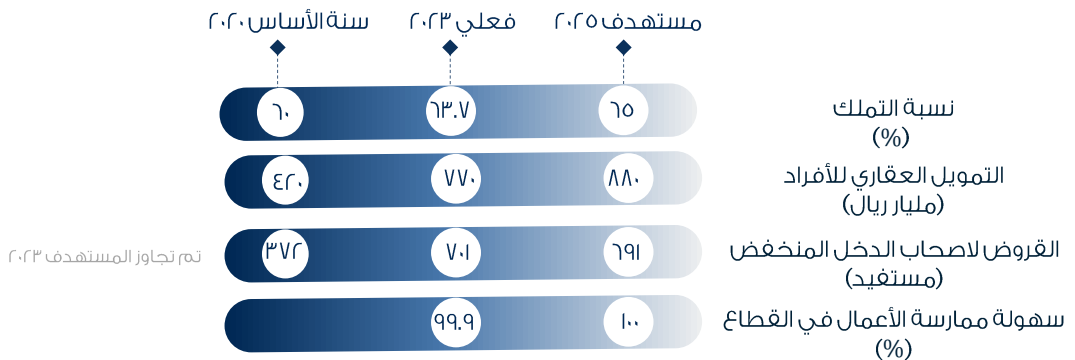
العالم	نسبة سعر العقار إلى الدخل	التمويل العقاري كنسبة من الدخل	مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض
٢٠٢٢	٢.٨	٢٠.٥	٤.٩
٢٠٢٣	٣.٠٠	٢٢.٠٠	٤.٥

نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث إن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة التمويل العقاري كنسبة من الدخل: نسبة التكلفة الفعلية للتمويل العقاري إلى دخل الأسرة (كلما انخفض كان أفضل)

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض: هو عكس نسبة الرهن العقاري من الدخل وهي: ١٠٠٪ / نسبة التمويل العقاري من الدخل

## القطاع السكني (نسب التملك)

- تهدف استراتيجية برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلى توفير حلول سكنية تلائم احتياجات الأسر السعودية وقدراتها المالية، لتحسين الظروف السكنية الحالية والمستقبلية. يسعى البرنامج لتعزيز السياسات والتنظيمات لقطاع الإسكان بما يتوافق مع تطلعات رؤية ٢٠٣٠. في ٢٠٢٣، أسهمت المبادرات الحكومية في زيادة تملك المساكن عبر برامج ضمان الرهن العقاري التي قدمت تمويلًا لأكثر من ٩٦,٠٠٠ أسرة، ودعمت أكثر من ٢٠,٠٠٠ أسرة ضمن برنامج الإسكان التنموي. كما أطلقت ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة لتسهيل الوصول للمشاريع قيد التطوير.



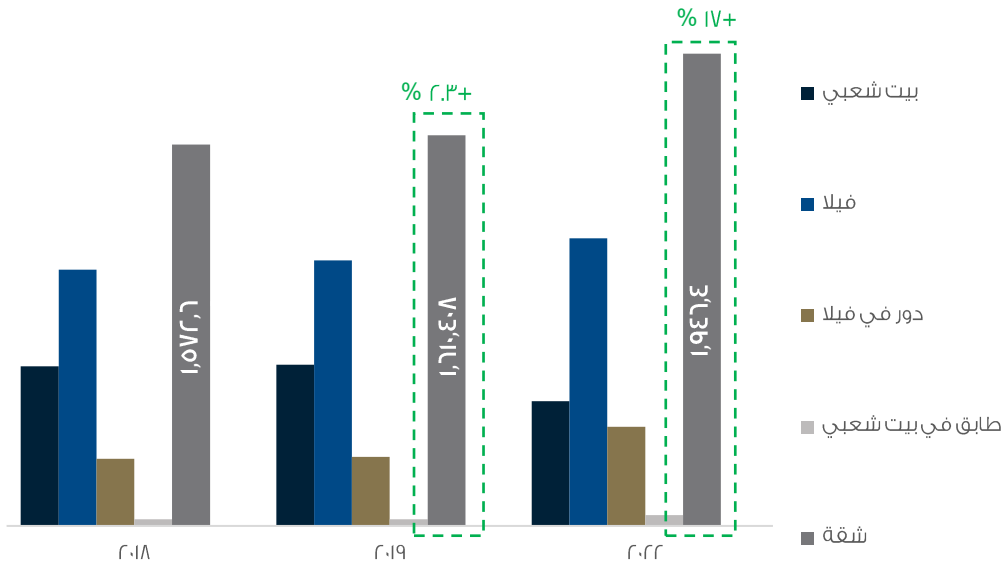
## ٢ القطاع السكني

### الفجوة بين العرض والطلب

- تشهد المملكة نمواً في عدد السكان بما يتماشى مع هدفها لعام ٢٠٣٠، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على الخدمات السكنية. ومع توقع زيادة عدد الوافدين بحلول ٢٠٣٠، قد ترتفع معدلات إيجار الوحدات السكنية، حيث بدأ بعض ملاك العقارات بتأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد. ورغم المشاريع السكنية الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان في السنوات الأخيرة وخططها لمشاريع إضافية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب قائمة، حيث تبقى محفزات الطلب قوية في مختلف أنحاء المملكة.
- منذ إطلاق برنامج الإسكان في ٢٠١٨ وحتى نهاية ٢٠٢٣، عززت الوزارة المعروض العقاري بطرح أكثر من ٤٥٠ ألف وحدة وأرض سكنية. وتسعى المملكة لمواصلة هذا التوسع بهدف الوصول إلى قرابة مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام ٢٠٣٠ بالشراكة مع شركات التطوير العقاري.
- يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نمواً كبيراً مستفيداً من نشاط الحركة التجارية وارتفاع عدد السكان. وتواجه الرياض عجزاً في المعروض نظراً للنمو المستمر في عدد السكان والذي يصل حالياً إلى حوالي ٨.٥ مليون نسمة، وحسب التقديرات سيصل عدد السكان في الرياض إلى ١٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. ويُعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواكبة التغيرات الديموغرافية المتسارعة حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب ٥.٦ شخص لكل وحدة سكنية

تقديرات عام (2024)	عدد السكان السعوديين	رؤية 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA	عدد السكان السعوديين	عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي 1 مليون وحدة سكنية
	34 مليون نسمة		50 مليون نسمة	
	عدد الوافدين		عدد الوافدين	
	14 مليون نسمة		25 مليون نسمة	

- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة مواءمتها للأسر الصغيرة وغيرها.

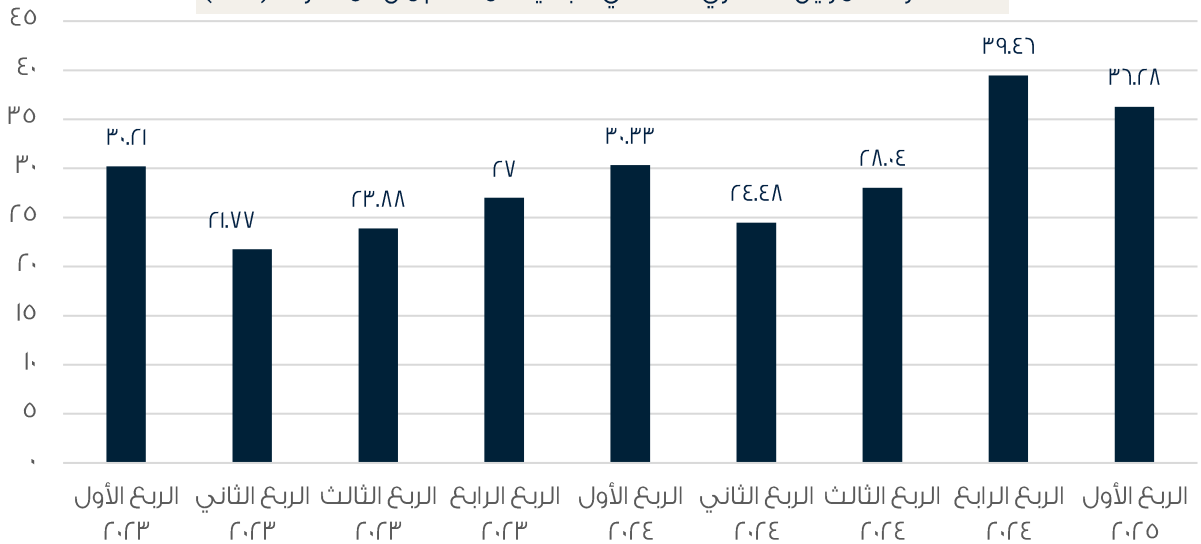


## ٢ القطاع السكني

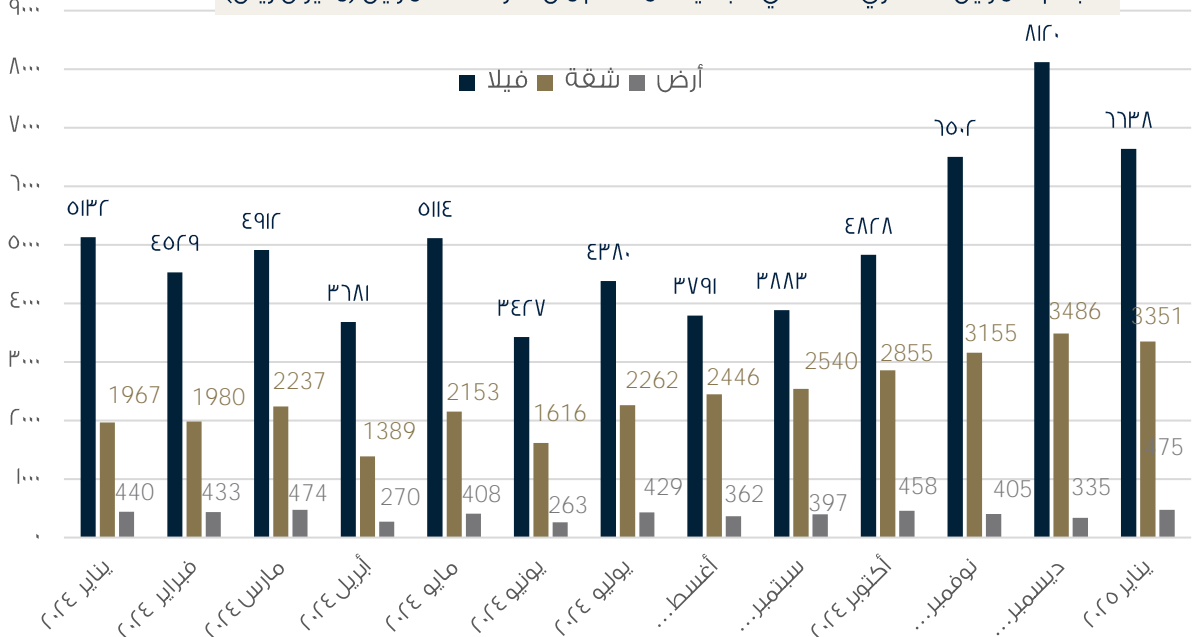
## القطاع السكني (التمويل)

- وفقًا لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة تمويل الرهن العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك ١٠.٥ مليار ريال سعودي في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٢٤. وبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ١٣.٤ ألف عقد. كما ارتفع متوسط قيمة القروض العقارية الجديدة إلى ٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي، مسجلًا زيادة بنسبة ٩% مقارنة بشهر يناير ٢٠٢٤.

## عدد عقود التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من المصارف (آلاف)



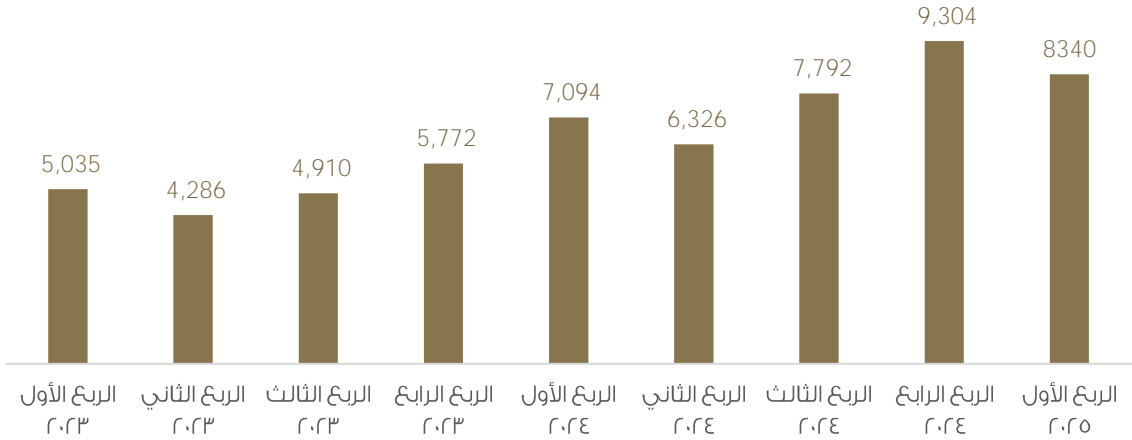
## حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من شركات التمويل (مليون ريال)



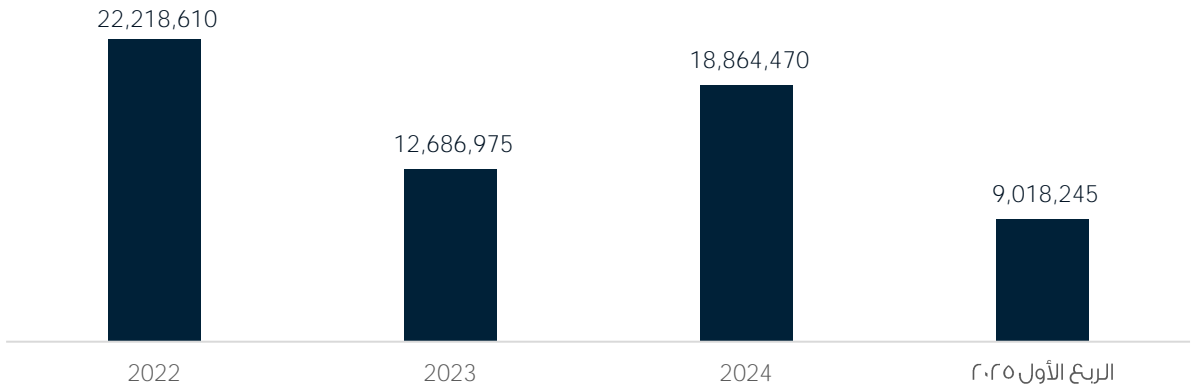
لا تشمل مبلغ الفائدة على التمويل

## ٢ القطاع السكني

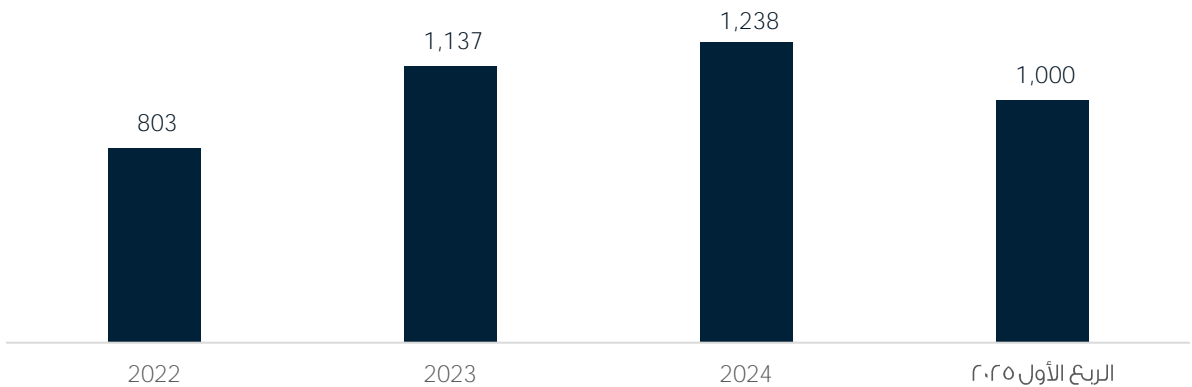
### نظرة على القطاع السكني بالمنطقة الشرقية



### إجمالي المساحات السكنية المباعة بالمنطقة الشرقية



### متوسط سعر متر السكني بالمنطقة الشرقية



## شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي  
م. المهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠  
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥٠

نحن لك سند  
We support you