



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

دراسة ريت مستودعات العزيرية (1)

ديسمبر 2025
رقم التقرير: 25-0832

رقم المرجع: 25-0832
رمز الإيداع: 1598700
تاريخ التقرير: 2025/12/31

الموضوع: تقرير تقييم مستودعات في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة دراية ريت

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 10 نوفمبر 2025، يسرنا أن نقدم لكم تقريراً شاملاً حول العقار موضوع التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلاً سوقياً شاملاً وتحليلاً اقتصادياً ووصفاً مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

سرية معلومات عملائنا هي أولويتنا القصوى. لضمان سرية وسلامة جميع بيانات العملاء، تأكد من أننا نلتزم ببروتوكولات سرية صارمة لحماية خصوصية جميع بيانات العملاء. علاوة على ذلك، التزامنا بالنزاهة الكاملة يضمن عملية تقييم غير متحيزة. فيما يتعلق بعملية التقييم، لا توجد مصالح مشتركة بين شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية والعميل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

نحن نثق في أن هذا التقرير سيُلبي توقعاتك ويوفر رؤية قيمة لدعم عملية اتخاذ القرار الخاصة بك.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني – رئيس الشركة
عضو أساسي في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 13093
أصدر: 1437/08/02 انتهاء: 1452/10/20
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

| | |
|----|--|
| 6 | الملخص التنفيذي |
| 8 | نطاق العمل |
| 8 | 1.1 مقدمة |
| 8 | 1.2 الاستخدام المقصود |
| 8 | 1.3 أساس القيمة |
| 8 | 1.4 أساليب وطرق التقييم |
| 8 | 1.5 عملة التقييم |
| 8 | 1.6 نطاق البحث |
| 9 | 1.7 مصادر المعلومات |
| 9 | 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) |
| 9 | 1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة |
| 10 | 1.10 معاينة الأصل موضوع التقييم |
| 10 | 1.11 قيود الاستخدام والتوزيع والنشر |
| 10 | 1.12 ملاحظات قانونية |
| 12 | تفاصيل الأصل موضوع التقييم |
| 12 | 2.1 وصف الأصل |
| 12 | 2.2 سهولة الوصول |
| 12 | 2.3 مرافق البنية التحتية |
| 13 | 2.4 الموقع والمعالم |
| 14 | 2.5 بيانات صك الملكية |
| 14 | 2.6 رخصة البناء |
| 15 | 2.7 صور العقار موضوع التقييم |
| 17 | مؤشرات السوق |
| 17 | 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي |
| 17 | 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2024 |
| 18 | 3.3 نظرة عامة على سوق العقارات 2024 |
| 18 | 1. المشهد الاقتصادي ومحركات السوق |

| | | |
|----|-----|--|
| 18 | 2. | نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات |
| 18 | 3. | التوسع في الضيافة والسياحة |
| 18 | 4. | قوة سوق المكاتب والتجارية |
| 19 | 5. | تطوير القطاع الصناعي واللوجستي |
| 19 | 6. | التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار |
| 20 | 3.4 | تحليل المخاطر |
| 21 | 3.5 | نبذة عن القطاع |
| 22 | 3.6 | الأحكام النظامية الجديدة |
| 24 | | تقييم الأصول |
| 24 | 4.1 | أساليب وطرق التقييم |
| 26 | 4.2 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية |
| 28 | 4.3 | التقييم بطريقة التكلفة والإحلال |
| 30 | 4.4 | التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة |
| 33 | 4.5 | القيمة النهائية للعقار |
| 33 | 4.6 | الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير |
| 34 | 4.7 | رأي المقيم في القيمة |
| 34 | 4.8 | الخاتمة |
| 36 | | الملحقات |
| 36 | 5.1 | صورة من صك الملكية ورخصة البناء |
| 37 | 5.2 | ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري |



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

| | |
|---------------------------------------|---|
| رقم المرجع | 25-0832 |
| رمز الإيداع | 1598700 |
| نوع التقرير | تقرير مفصل. |
| هوية المقيم | عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474 |
| الأخصائي | ---- |
| اسم العميل | دراية ريت. |
| المستخدم المقصود | العميل. |
| الاستخدام المقصود | الإدراج في القوائم المالية. |
| الأصل موضوع التقييم | مستودعات. |
| عنوان الأصل | يقع العقار في حي العزيزية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. |
| رقم صك الملكية | 593010010092 |
| تاريخ صك الملكية | 1444/10/21 |
| نوع الملكية | مقيّدة. |
| القيود | مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار. |
| المالك | شركة حفظ الدراية العقارية |
| استخدام الأرض | صناعي. |
| مساحة الأرض | 10,000.00 م ² |
| مسطحات البناء | 7,478.00 م ² |
| المساحة التجارية | لا يوجد |
| أساس القيمة | القيمة العادلة. |
| فرضية القيمة | الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم. |
| أسلوب التقييم المتبع | أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة. |
| العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة | تضمن التقييم مراعاة عوامل ESG باعتبارها مؤثرة على المخاطر والعوائد الاستثمارية. |
| عملة التقييم | الريال السعودي. |
| القيمة النهائية للأصل | 18,300,000.00 ريال |
| تاريخ التقرير | 2025/12/31 م |
| تاريخ التقييم | 2025/11/11 م |
| تاريخ المعاينة | 2025/11/11 م |



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2025 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. نسعد بتقديم خدماتنا للسادة: دراية ريت لتحديد القيمة العادلة للأصل موضوع التقييم.

1.2 الاستخدام المقصود

بناءً على طلب العميل، فإن الغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 (IFRS 13) – قياس القيمة العادلة، الفقرة 9، الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

1.4 أساليب وطرق التقييم

لتحقيق أهداف هذا التقييم وبناءً على طلب العميل، قمنا بتطبيق أساليب وطرق التقييم التالية:

1. أسلوب السوق: طريقة المقارنات السوقية.
2. أسلوب التكلفة: طريقة التكلفة والإحلال.
3. أسلوب الدخل: طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

نعتمد في التقييم على البحث كخطوة أساسية لفهم العوامل التي قد تؤثر في قيمة الأصل. يشمل ذلك دراسة حالة السوق، ومقارنة العقار بعقارات مشابهة، والتعرف على مميزاته، إضافة إلى مراجعة الجوانب القانونية والتنظيمية المرتبطة به. الهدف من هذا البحث هو الوصول إلى تقييم دقيق يعكس القيمة العادلة للعقار.

1.7 مصادر المعلومات

أجرى فريقنا مسحاً ميدانياً شاملاً في الموقع للتحقق من دقة بيانات السوق والعناصر الرئيسية الأخرى التي تؤثر على عملية التقييم. وشمل هذا المسح جمع البيانات حول أسعار الأصول القريبة ومعدلات الإشغال والخصائص المحددة للعقار موضوع التقييم. وتم استخدام المصادر التالية:

1. سجلات الملكية: وثائق الملكية مثل صك الملكية ورخصة البناء.
2. اتجاهات السوق: تحليل الظروف الحالية للسوق ومعاملات العقارات المماثلة.
3. تحليل الدخل: مراجعة تدفقات الدخل ونفقات التشغيل والتدفقات النقدية المحتملة.
4. المسح الميداني: التقييم البصري في الموقع للحالة المادية للعقار وسماته.
5. قاعدة البيانات: الإشارة إلى بيانات السوق والاتجاهات التاريخية للأصول المماثلة.
6. المتخصصين: التشاور مع خبراء والوكلاء للحصول على رؤى السوق.

ومن خلال استخدام طرق البحث الشاملة هذه، تم بالفعل جمع بيانات دقيقة وذات صلة، والتي تشكل الأساس المتين لتحديد القيمة السوقية للأصل موضوع التقييم.

1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

تم الأخذ بالاعتبار العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة عند إعداد التقييم، حيث ينعكس ذلك على توقعات الإشغال والإيجارات والمصروفات التشغيلية والمخاطر الاستثمارية. المباني المتوافقة مع ممارسات الاستدامة غالباً ما تحقق مستويات إشغال أعلى ونفقات أقل، مما يؤدي إلى تقييمات سوقية متفوقة. كما أن الأصول التي تتطلب استثمارات رأسمالية للتوافق مع اشتراطات الاستدامة قد تواجه خصومات على قيمتها.

1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة

تم تطبيق الافتراضات والافتراضات الخاصة التالية للعقار موضوع التقييم. تخضع هذه الافتراضات للتغيير وفقاً لنوع العقار أو طلب العميل أو ظروف التقييم المحددة:

1. الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار موضوع التقييم ملكية مقيّدة، ومرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، مما يعني أنه لا توجد نزاعات قانونية أو نزاعات ملكية تؤثر على قيمته.
2. معلومات العميل: تم افتراض أن جميع المعلومات التي يقدمها العميل، سواء كانت شفوية أو مكتوبة، دقيقة ومحدثة اعتباراً من تاريخ التقييم.
3. نطاق التقرير: يركز هذا التقرير على التقييم ولا يشمل المسح الهيكلي. لذلك، لم يتم إجراء فحوصات المرافق وفحوصات الخدمة واختبارات التربة ما لم يُنص على خلاف ذلك.
4. النتائج والتفديرات: القيمة النهائية في هذا التقرير مستمدة من الافتراضات المستخدمة والمستندات الواردة من العميل وبيانات السوق ذات الصلة. تجدر الإشارة إلى أن هذه القيمة تعمل كرقم إرشادي في ظل ظروف السوق الحالية.
5. إمكانية التطوير: يُفترض أن العقار لديه إمكانية التطوير أو إعادة التطوير، بشرط الحصول على التصاريح والموافقات اللازمة.
6. الاستقرار الاقتصادي: يفترض التقييم أنه لن تكون هناك اضطرابات اقتصادية أو سوقية كبيرة خلال الفترة المتوقعة.
7. معدل الخصم: تم اعتماد معدل خصم قدره 10% للأصل محل التقييم، ونرى أنه معدل مناسب بالنظر إلى ظروف السوق في وقت ومكان التقييم.
8. معدل الرسملة: تم اعتماد معدل رسملة بنسبة 8% للعقار محل التقييم، وذلك استناداً إلى نتائج المسح السوقي، ونرى أنه يعكس الوضع الحالي للسوق بشكل مناسب.

1.10 معاينة الأصل موضوع التقييم

تمت زيارة العقار موضوع التقييم بهدف الوقوف على خصائصه الفيزيائية وجمع المعلومات ذات الصلة. شملت المعاينة مراجعة الكميات والمواصفات، ومساحة الأرض، والمساحات المبنية، ومساحات الإيجار، إضافة إلى الخدمات، والمرافق العامة، ومكونات المشروع المختلفة. وقد أجريت المعاينة الميدانية بتاريخ 2025/11/11، مما أتاح لنا فرصة لتوثيق المواصفات والملاحظات الخاصة بالعقار.

ويجدر التنويه إلى أن هذه المعاينة لم تكن فحصاً فنياً متخصصاً، بل كانت نظرة عامة لتقييم الجوانب المختلفة للعقار. وتُعد هذه المعلومات من الأسس التي استندنا إليها في تقديم الرأي المهني حول قيمة العقار ضمن هذا التقرير.

1.11 قيود الاستخدام والتوزيع والنشر

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية لغرض تحديد القيمة السوقية للأصل محل التقييم. ونود التنويه إلى أن هناك قيوداً على تداول هذا التقرير أو الكشف عن محتواه أو الإشارة إليه لأي طرف ثالث، إلا وفقاً لما هو منصوص عليه صراحة في خطاب التعاقد. ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى غير تلك المحددة فيه، ما لم يتم الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.

1.12 ملاحظات قانونية

حسب المعلومات المتوفرة لدينا وقت إعداد هذا التقرير، وبناءً على ما تم تقديمه من مستندات وبيانات، لا توجد أي إشعارات قانونية سارية أو معلقة تؤثر على العقار محل التقييم حتى تاريخ التقييم. ويعتمد هذا التقييم على ما تم توفيره من معلومات دون إجراء تحقق قانوني مستقل.



تفاصيل
العقار

تفاصيل الأصل موضوع التقييم

2.1 وصف الأصل

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مستودعات تقع في حي العزيزية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. وثائق الملكية العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 10,000.00 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 7,744.00 متر مربع.

خلال معاينة الموقع التي أجريت لغرض التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، ويتميز العقار باطلالة مباشرة على طريق الامام من الجهة الشرقية.



2.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع باطلالة مباشرة على طريق الامام.

2.3 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة موصولة بالعقار الموضوع التقييم.

2.4 الموقع والمعالم

| على مستوى الحي | على مستوى المدينة |
|---|--|
|  |  |
| | |
| 24°36'14.9"N 46°46'27.3"E | |
| JQ3F+MM5 Al Aziziyah, Riyadh | |
| Google Maps | |

2.5 بيانات صك الملكية

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بالأصل موضوع التقييم:

| | | | |
|----------------|-------------------------|---------------|---|
| المدينة | الرياض | مساحة الأرض | 10,000 م ² |
| الحي | العزيزة | رقم القطعة | أ/1/14 |
| نوع الصك | الكثروني | رقم البلك | لا يوجد |
| رقم الصك | 593010010092 | رقم المخطط | 196 |
| تاريخ الصك | 1444/10/21 | نوع الملكية | مرهون |
| المالك | شركة حفظ دراية العقارية | القيود | مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار |
| أصدر من قبل | وزارة العدل | | |
| الجهة الشمالية | شارع عرض 20 م | الجهة الشرقية | شارع عرض 20 م |
| الجهة الجنوبية | ملكية خاصة | الجهة الغربية | ملكية خاصة |

2.6 رخصة البناء

قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، قدم لنا العميل نسخة من رخصة البناء الذي تتضمن التفاصيل التالية:

| | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| نوع رخصة البناء | رخصة بناء مستودعات | مساحة مسطحات البناء | 7,478.00 |
| نوع العقار | تعديل مخططات البناء | العمر الفعلي | 14 |
| رقم رخصة البناء | 1436/13026 | حالة البناء | مكتمل الإنشاء |
| تاريخ رخصة البناء | 1436/08/16 | نسبة الإنجاز | 100% |

ملاحظة: تم افتراض أن البيانات المذكورة أعلاه صحيحة استنادًا إلى الوثائق التي قدمها العميل، والتي تشمل رخصة البناء وصك الملكية. ولم نقوم بالتحقق من صحة هذه البيانات بشكل مستقل.

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

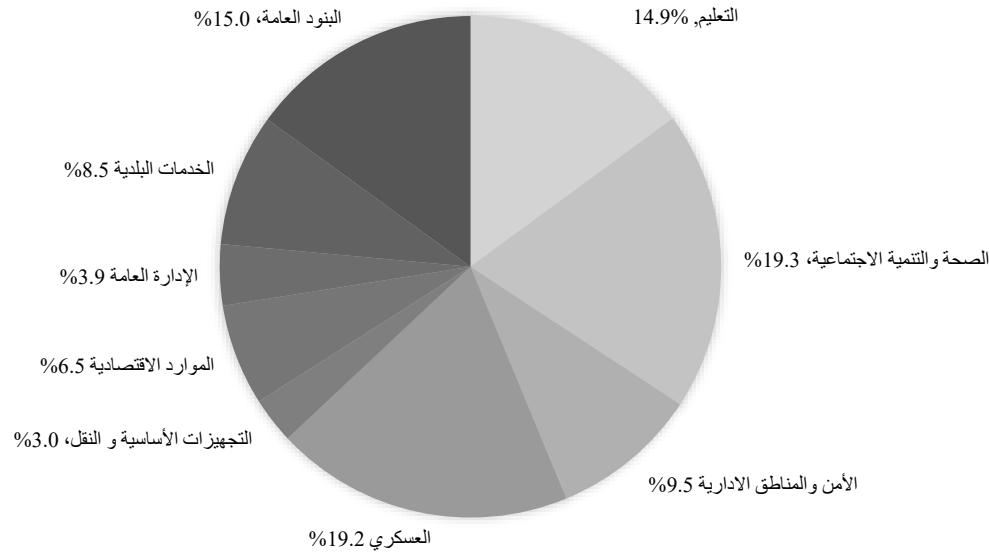
مؤشرات
السوق

مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| تقديرات | | ميزانية | ميزانية | فعلي | المؤشرات الاقتصادية |
|---------|-------|---------|---------|-------|-------------------------------|
| 2027 | 2026 | 2025 | 2024 | 2023 | |
| 1,289 | 1,198 | 1,184 | 1,230 | 1,212 | إجمالي الإيرادات |
| 1,429 | 1,328 | 1,285 | 1,345 | 1,293 | إجمالي المصاريف |
| -140 | -130 | -101 | -115 | -81 | فائض الميزانية |
| 1,570 | 1,430 | 1,300 | 1,199 | 1,050 | الدين |
| 4.1070 | 3.50% | 4.60% | 0.8% | -0.8% | نمو الناتج المحلي الحقيقي |
| 4,718 | 4,431 | 4,352 | 4,091 | 4,003 | الناتج المحلي الإجمالي الاسمي |
| 1.90% | 1.90% | 1.90% | 1.70% | 2.30% | التضخم |

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2024



| | | |
|----|------------|--------------------------------|
| bn | SAR 53.00 | قطاع الإدارة العامة |
| bn | SAR 259.00 | القطاع العسكري |
| bn | SAR 128.00 | قطاع الأمن والمناطق الإدارية |
| bn | SAR 115.00 | قطاع الخدمات البلدية |
| bn | SAR 201.00 | قطاع التعليم |
| bn | SAR 260.00 | قطاع الصحة والتنمية الاجتماعية |
| bn | SAR 88.00 | قطاع الموارد الاقتصادية |
| bn | SAR 40.00 | قطاع التجهيزات الأساسية والنقل |
| bn | SAR 202.00 | بنود عامة |

المصدر: وزارة المالية

3.3 نظرة عامة على سوق العقارات 2024

يشهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً، مدفوعاً برؤية 2030، والاستثمارات المدعومة من الحكومة، والتحضر السريع. وعلى الرغم من التقلبات الاقتصادية، يظل نمو القطاع غير النفطي قوياً، مما يغذي الطلب في القطاعات السكنية، والتجارية، والضيافة، والصناعية.

1. المشهد الاقتصادي ومحركات السوق

يتوسع الاقتصاد، مع نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 5.4٪، بدعم من البنية التحتية واسعة النطاق والاستثمارات العقارية التي تبلغ قيمتها الإجمالية 1.3 تريليون دولار. وتجذب مبادرات مثل تأشيرة الإقامة المميزة لأصحاب العقارات، والتي تسمح للأجانب بشراء العقارات، المستثمرين العالميين، وخاصة في مكة والمدينة، حيث أبدى 84٪ من المشترين الدوليين اهتمامهم.

2. نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات

يستمر القطاع السكني في الرياض وجدة في رؤية طلب قوي، مع ارتفاع أسعار المبيعات بنسبة 12٪ في الرياض و6٪ في جدة، بينما ارتفعت أسعار الإيجار بنسبة 10٪ و8٪ على التوالي. أكثر من 660 ألف وحدة قيد التطوير، مع تفضيل متزايد للشقق على الفلل بسبب القدرة على تحمل التكاليف. في جدة، 83٪ من المعاملات شملت الشقق، وفي الرياض، ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 17٪ في الربع الثالث من عام 2024 وحده.

3. التوسع في الضيافة والسياحة

يزدهر قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية، ويستهدف 150 مليون زائر سنوياً بحلول عام 2030، بزيادة 50٪ عن الأهداف السابقة. يتم استثمار 37.8 مليار دولار في تطوير الفنادق، وتقود نيوم خط أنابيب العرض. يخضع مطار الملك خالد الدولي في الرياض للتوسع ليصبح أكبر مطار على مستوى العالم بحلول عام 2050، مما يدعم طفرة السياحة هذه.

4. قوة سوق المكاتب والتجارية

يشهد سوق المكاتب في الرياض طلباً مرتفعاً وعرضاً محدوداً، مما يتسبب في ارتفاع إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى بنسبة 14٪. يرى المستثمرون عائدات قوية للعقارات التجارية، حيث تقدم المساحات المكتبية عوائد بنسبة 7.75٪ والمستودعات الصناعية بنسبة 8.25٪. ومع ذلك، تظل قيود الملكية الأجنبية تشكل تحدياً، على الرغم من أن التعديلات السياسية الجارية قد تفتح السوق بشكل أكبر.

5. تطوير القطاع الصناعي واللوجستي

تتوسع المملكة العربية السعودية بسرعة في قطاعها الصناعي واللوجستي، مع استثمارات جديدة بقيمة 2 مليار دولار في المدن الصناعية في مكة والخرج. ويشهد السوق طلبًا متزايدًا على مساحات المستودعات، بما يتماشى مع رؤية المملكة لتصبح مركزًا لوجستيًا إقليميًا.

6. التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار

يستعد قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية للنمو والتحول المستدامين، مع ارتفاع اهتمام المستثمرين المحليين والأجانب. ومن المتوقع أن يؤدي توسع المشاريع السكنية ذات العلامات التجارية، وإدخال خيارات الإقامة طويلة الأجل للمستثمرين، والتطوير السريع للمشاريع العملاقة إلى تغذية السوق بشكل أكبر. بالإضافة إلى ذلك، فإن التحسينات في توافر الرهن العقاري وبرامج الإسكان المدعومة من الحكومة تجعل ملكية المساكن أكثر سهولة.

مع الأساسيات الاقتصادية القوية، وقطاع السياحة المزدهر، والاستثمارات غير المسبوقة في البنية التحتية، تبرز المملكة العربية السعودية كقوة عقارية عالمية ووجهة استثمارية رئيسية للمشتريين والمطورين الدوليين.

المصدر: Knight Frank ،JLL ،CBRE

3.4 تحليل المخاطر

| مخاطر السوق والاقتصاد | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| مخاطر عالية جداً (5) 31-36 | مخاطر عالية (4) 25-30 | مخاطر متوسطة (3) 19-24 | مخاطر منخفضة (2) 13-18 | مخاطر منخفضة جداً (1) 6-12 | |
| ----- | ----- | ----- | ----- | ✓ | التضخم |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | سعر الفائدة |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | الأوضاع الاقتصادية العامة |
| 5 نقاط | | | | | عدد النقاط |
| المخاطر التشغيلية | | | | | |
| مخاطر عالية جداً (5) 31-36 | مخاطر عالية (4) 25-30 | مخاطر متوسطة (3) 19-24 | مخاطر منخفضة (2) 13-18 | مخاطر منخفضة جداً (1) 6-12 | |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | جودة البناء |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | المرافق |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | إدارة العقار |
| 6 نقاط | | | | | عدد النقاط |
| المخاطر التنافسية | | | | | |
| مخاطر عالية جداً (5) 31-36 | مخاطر عالية (4) 25-30 | مخاطر متوسطة (3) 19-24 | مخاطر منخفضة (2) 13-18 | مخاطر منخفضة جداً (1) 6-12 | |
| ----- | ----- | ✓ | ----- | ----- | العرض |
| ----- | ----- | ✓ | ----- | ----- | الطلب |
| ----- | ----- | ✓ | ----- | ----- | المنافسات السوقية |
| 9 نقاط | | | | | عدد النقاط |
| مخاطر الموقع والأرض | | | | | |
| مخاطر عالية جداً (5) 31-36 | مخاطر عالية (4) 25-30 | مخاطر متوسطة (3) 19-24 | مخاطر منخفضة (2) 13-18 | مخاطر منخفضة جداً (1) 6-12 | |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | سهولة الوصول |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | البنية التحتية |
| ----- | ----- | ----- | ✓ | ----- | المنطقة المحيطة |
| 6 نقاط | | | | | عدد النقاط |

إجمالي النقاط: 26 نقطة، مما يصنف العقار ضمن فئة **المخاطر البسيطة**، يشير هذا التصنيف إلى أن العقار يتمتع بمستوى منخفض من المخاطر العامة، مع تحديات يمكن التعامل معها بسهولة، وتوقعات مستقرة من حيث التشغيل، والظروف السوقية، والموقع الجغرافي.

3.5 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة إلى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

| | |
|---|---|
| مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق | ↓ |
| مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق | ↑ |
| مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق | ↔ |

اداء القطاع بشكل عام

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

استقرار القطاع بشكل عام

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

قيم الأراضي المعنية بالقطاع

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

الدخل الاجاري للقطاع

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

مستويات الطلب لهذا القطاع

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

رغبة المستثمرين في هذا القطاع

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

| من 2023 إلى 2024 | التوقعات المستقبلية |
|------------------|---------------------|
| ↔ | ↑ |

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.

3.6 الأحكام النظامية الجديدة

بتوجيه من سمو سيدي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان – حفظه الله، اعتمدت الدولة أحكاماً نظامية تهدف لضبط العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض، وفيما يلي أبرز البنود الصادرة رسمياً:

- إيقاف الزيادة السنوية لقيمة الأجرة الإجمالية في العقود القائمة أو الجديدة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة 5 سنوات اعتباراً من 25 سبتمبر 2025 .
- تثبيت الأجرة للعقارات الشاغرة المؤجرة سابقاً وفق القيمة الإجمالية لآخر عقد إيجار .
- للأراضي أو الوحدات التي لم تُجرَ سابقاً، يتم تحديد القيمة الإيجارية باتفاق بين المؤجر والمستأجر .
- إلزام تسجيل العقود الإيجارية في شبكة إيجار، ويُعطى المستأجر حقاً في طلب التسجيل، ويُمنح كلا الطرفين مهلة 60 يوماً للاعتراض على بيانات العقد بعد التسجيل .
- التجديد التلقائي للعقد ما لم يُخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل 60 يوماً من انتهاء العقد .
- في مدينة الرياض، لا يجوز للمؤجر رفض تجديد العقد حال رغب المستأجر بالتجديد، إلا في ثلاث حالات محددة:

1. تخلف المستأجر عن سداد الإيجار.
2. وجود عيوب إنشائية تُبرّر الإخلاء بناء على تقرير فني معتمد.
3. رغبة المالك في استخدام الوحدة لنفسه أو لأسرته .

كما يجوز تطبيق هذه الأحكام أيضاً في مدن أخرى عند الحاجة، بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

انعكاسات الأحكام النظامية على الاستقرار الاستثماري

تجدر الإشارة إلى أن هذه الأحكام النظامية جاءت لتعزيز الشفافية في السوق العقاري، وضمان وضوح العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر بما ينعكس إيجاباً على استقرار التدفقات النقدية المتوقعة للمستثمرين. إن وجود ضوابط واضحة ومحددة يقلل من المخاطر غير المتوقعة، ويعزز الثقة في استدامة العوائد، ويمنح المستثمرين قاعدة صلبة للتخطيط طويل الأجل. وبذلك فإن هذه التحديثات تُعد داعمة للاستثمار وليست عبئاً عليه.



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

تقييم الأصول

4.1 أساليب وطرق التقييم

طرق التقييم وفقاً للمعيار 103

تعتمد عملية التقييم على ثلاثة أساليب رئيسية: أسلوب السوق، أسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة. يتم اختيار الأسلوب المناسب بناءً على طبيعة الأصل الذي يتم تقييمه، وتوافر البيانات، وأساس التقييم المطلوب. في بعض الحالات، قد يتم استخدام أساليب متعددة للحصول على مؤشر قيمة دقيق.

أولاً: أسلوب السوق

يعد أسلوب السوق أحد أكثر الأساليب شيوعاً، ويعتمد على مقارنة الأصل موضوع التقييم بأصول مماثلة أو متطابقة يتم تداولها في السوق، باستخدام بيانات الأسعار المتاحة. لضمان الدقة، يجب أن تكون البيانات حديثة وموثوقة للغاية، مع مراعاة حجم وتكرار المعاملات. يتضمن هذا الأسلوب طريقة أساسية:

1. **الطريقة المقارنات السوقية** - تتضمن هذه الطريقة تحليل أسعار المعاملات السابقة للأصول المماثلة مع إجراء التسويات اللازمة للاختلافات بين الأصل موضوع التقييم والأصول المقارنة.

ثانياً: أسلوب الدخل

تحدد طريقة الدخل قيمة الأصول من خلال تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتحويلها إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم مناسب. يتم تطبيق هذا الأسلوب عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العامل الأساسي لتحديد قيمته. هناك أربع طرق رئيسية في إطار هذا الأسلوب:

1. **طريقة التدفقات النقدية المخصومة** - تتضمن هذه الطريقة التنبؤ بالتدفقات النقدية المتوقعة للأصل على مدى فترة محددة وخصمها باستخدام معدل يعكس مستويات المخاطر والعائدات المطلوبة.
2. **طريقة رسملة الدخل** - تُستخدم هذه الطريقة عندما تكون معدلات الإيرادات والنمو مستقرة، وتحسب هذه الطريقة القيمة بناءً على معدل رسملة ثابت مطبق على الدخل المتوقع.
3. **طريقة قيمة الأرض المتبقية (RLV)** - تقسم هذه الطريقة قيمة الأصل إلى قسمين: الجزء المستهلك خلال فترة محددة والجزء المتبقي بعد ذلك. يتم تقييم الجزء المستهلك بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة، بينما يتم تقدير الجزء المتبقي بناءً على القيمة السوقية المحتملة للأصل في نهاية الفترة المحددة.
4. **طريقة الأرباح** - تُستخدم هذه الطريقة عادةً لتقييم الأعمال والشركات، وتحدد قيمة الأصول بناءً على الأرباح المتوقعة في المستقبل، وتطبيق مضاعف يعتمد على طبيعة العمل والمخاطر المرتبطة به.

ثالثاً: أسلوب التكلفة

يقوم أسلوب التكلفة بتقدير قيمة الأصل بناءً على تكلفة استبداله أو إعادة إنتاجه مع مراعاة الاستهلاك أو التقادم أو أي خسارة في المنفعة. يُستخدم هذا النهج عادةً عندما لا يولد الأصل دخلاً بشكل مباشر أو عندما يكون فريداً ويفتقر إلى معاملات سوقية كافية للمقارنة. الطرق الرئيسية الثلاث بموجب هذا النهج هي:

1. طريقة تكلفة والإحلال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة ثم يتم خصم الإهلاك.
2. طريقة تكلفة إعادة الإنتاج - تقدر التكلفة اللازمة لإنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل قيد التقييم.
3. طريقة الجمع - تتضمن تقييم كل مكون من مكونات الأصل على حدة ثم جمعها لتحديد القيمة الإجمالية للأصل.

أسلوب وطريقة التقييم المستخدم

بعد تحليل طبيعة الأصل وظروف السوق وتوافر البيانات، تم اختيار أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية – أسلوب التكلفة طريقة التكلفة و الإحلال – أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة باعتبارها الأساليب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

| خصائص المقارنات | | العقار موضوع التقييم | | العينة الأولى | | العينة الثانية | | العينة الثالثة | |
|-------------------------|------------|----------------------|------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| نوع العرض | ----- | ----- | ----- | صفقة | صفقة | صفقة | صفقة | صفقة | صفقة |
| تاريخ الصفقة | ----- | ----- | ----- | 3/7/2025 | 6/7/2025 | 1/28/2025 | 1/28/2025 | 1/28/2025 | 1/28/2025 |
| المدينة | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض |
| قيمة البيع | ----- | ----- | ----- | SAR 1,254,000 | SAR 1,000,000 | SAR 3,135,000 | SAR 3,135,000 | SAR 3,135,000 | SAR 3,135,000 |
| مصدر المعلومة | صك الملكية | صك الملكية | صك الملكية | مسح ميداني | مسح ميداني | مسح ميداني | مسح ميداني | مسح ميداني | مسح ميداني |
| المساحة | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 660.00 | 500.00 | 2,090.00 | 2,090.00 | 2,090.00 | 2,090.00 |
| ر.س / م ² | ----- | ----- | ----- | SAR 1,900 | SAR 2,000 | SAR 1,500 | SAR 1,500 | SAR 1,500 | SAR 1,500 |
| تسويات ظروف السوق | | العقار موضوع التقييم | | العينة الأولى | | العينة الثانية | | العينة الثالثة | |
| سعر المتر قبل التسويات | ----- | ----- | ----- | SAR 1,900 | SAR 2,000 | SAR 1,500 | SAR 1,500 | SAR 1,500 | SAR 1,500 |
| التمويل | ----- | ----- | ----- | نقداً | نقداً | نقداً | نقداً | نقداً | نقداً |
| ظروف التسوق | ----- | ----- | ----- | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| إجمالي نسبة التسويات | ----- | ----- | ----- | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| إجمالي قيمة التسويات | ----- | ----- | ----- | SAR 0 | SAR 0 | SAR 0 | SAR 0 | SAR 0 | SAR 0 |
| سعر المتر بعد التسويات | ----- | ----- | ----- | SAR 1,900 | SAR 2,000 | SAR 1,500 | SAR 1,500 | SAR 1,500 | SAR 1,500 |
| تسويات الموقع | | العقار موضوع التقييم | | العينة الأولى | | العينة الثانية | | العينة الثالثة | |
| المساحة | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 660.00 | 500.00 | 2,090.00 | 2,090.00 | 2,090.00 | 2,090.00 |
| جاذبية الموقع | متوسط | متوسط | متوسط | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| الوصول للموقع | متوسط | متوسط | متوسط | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| عرض الشارع | 20 | 20 | 20 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| عدد الشوارع | 2 | 1 | 2 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| شكل الأرض | منتظم | منتظم | منتظم | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| القرب من الشارع الرئيسي | لا | لا | لا | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| اجمالي نسب التسويات | ----- | ----- | ----- | -23.35% | -19.00% | -15.82% | -15.82% | -15.82% | -15.82% |
| اجمالي قيمة التسويات | ----- | ----- | ----- | -SAR 443.7 | -SAR 380.0 | -SAR 237.3 | -SAR 237.3 | -SAR 237.3 | -SAR 237.3 |
| السعر بعد التسويات | ----- | ----- | ----- | SAR 1,456.4 | SAR 1,620.0 | SAR 1,262.7 | SAR 1,262.7 | SAR 1,262.7 | SAR 1,262.7 |
| الوزن المرجح | | العقار موضوع التقييم | | العينة الأولى | | العينة الثانية | | العينة الثالثة | |
| ر.س / م ² | ----- | ----- | ----- | SAR 1,446 | SAR 1,400 | 33% | 33% | 33% | 33% |
| قيمة تقريبية | ----- | ----- | ----- | SAR 1,446 | SAR 1,400 | SAR 420.9 | SAR 540.0 | SAR 485.4 | SAR 420.9 |

| تحليل حساسية | | | | | | قيمة الأرض |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| 10% | 5% | 0% | -5% | -10% | | |
| 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | مساحة الأرض | SAR 14,000,000 |
| SAR 1,540.0 | SAR 1,470.0 | SAR 1,400.0 | SAR 1,330.0 | SAR 1,260.0 | ر.س / م ² | |
| SAR 15,400,000 | SAR 14,700,000 | SAR 14,000,000 | SAR 13,300,000 | SAR 12,600,000 | قيمة العقار | |

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 1,000 الى 2,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 1,400 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال) بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة، مع مراعاة نفس مستوى التشطيبات، والخدمات، والمرافق، وغيرها. تم الاستناد إلى آراء بعض خبراء الهندسة في هذا المجال. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م ²) | من (ر.س / م ²) | |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 300 | SAR 350 | SAR 250 | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 150 | SAR 200 | SAR 100 | اعمال الالكتروميكانيك |
| SAR 65 | SAR 80 | SAR 50 | اعمال التشطيبات |
| SAR 35 | SAR 50 | SAR 20 | تحسينات الموقع |
| 10% | 12% | 8% | ربحية المطور |

في الجدول التالي، سنقوم بحساب تقدير تكاليف المبنى المباشرة في حالته الجديدة، وفقاً للمكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني، أعمال الإلكتروميكانيك، أعمال التشطيبات، تحسينات الموقع، وغيرها. ثم، سنقدر التكاليف غير المباشرة كنسبة من إجمالي التكاليف المباشرة لتقدير إجمالي تكاليف إنشاء المشروع.

| الأرض | | |
|-------------|----------------------|----------------|
| مساحة الأرض | ر.س / م ² | اجمالي القيمة |
| 10,000.00 | SAR 1,400 | SAR 14,000,000 |

| مكونات المبنى | | |
|----------------------|----------------|----------------------|
| الأدوار العلوية | الوحدة | عدد الأدوار |
| اجمالي مسطحات البناء | م ² | اجمالي مسطحات البناء |
| 7,478.00 | 7,478.00 | 1 |

| تكاليف التطوير | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية | | | | | |
| المساحة | ر.س / م ² | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة | |
| 7,478.00 | SAR 300 | SAR 2,243,400 | 100% | SAR 2,243,400 | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 7,478.00 | SAR 150 | SAR 1,121,700 | 100% | SAR 1,121,700 | اعمال الالكتروميكانيك |
| 7,478.00 | SAR 65 | SAR 486,070 | 100% | SAR 486,070 | اعمال التشطيبات |
| 10,000.00 | SAR 35 | SAR 350,000 | 100% | SAR 350,000 | تحسينات الموقع |
| | | SAR 4,201,170 | 100.00% | SAR 4,201,170 | الإجمالي |

| التكاليف الغير مباشرة | | | | |
|------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| اجمالي التكاليف الغير مباشرة | النسبة | اجمالي التكاليف المباشرة | | |
| SAR 21,006 | 0.50% | SAR 4,201,170 | | تكاليف أولية للمشروع |
| SAR 21,006 | 0.50% | SAR 4,201,170 | | تكاليف التصميم |
| SAR 0 | 0.00% | SAR 4,201,170 | | تكاليف الاستشاري الهندسي |
| SAR 0 | 0.00% | SAR 4,201,170 | | تكاليف الإدارة |
| SAR 0 | 0.00% | SAR 4,201,170 | | أخرى |
| SAR 42,011.70 | 1.00% | | | اجمالي التكلفة |
| 7,478.00 | اجمالي مسطحات البناء | | SAR 4,201,170 | التكاليف المباشرة |
| SAR 567 | ر.س / م2 | | SAR 42,011.70 | التكاليف غير المباشرة |
| 100.0% | نسبة الإنجاز للمبنى | | SAR 4,243,181.70 | اجمالي تكاليف الانشاءات |

كخطوة قبل الأخيرة، سيتم إضافة ربحية المطور إلى قيمة العقار بعد تطبيق الإهلاك لتحديد القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

| قيمة التطوير | | | | |
|---------------|-----------------------|--|---------------|-----------------------|
| 3.33% | الاهلاك السنوي | | SAR 4,243,182 | اجمالي تكاليف التطوير |
| 14 | العمر الفعلي | | 100.00% | نسبة الإنجاز |
| 46.67% | اجمالي نسبة الاهلاك | | 10.0% | نسبة ربحية المطور |
| 0.00% | نسبة التحسين والترميم | | SAR 424,318 | ربح المطور |
| 46.67% | صافي نسبة الاهلاك | | SAR 4,667,500 | اجمالي قيمة التطوير |
| SAR 2,489,333 | التكلفة بعد الاهلاك | | 30 | العمر الاقتصادي |

أخيراً، سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء إلى قيمة الأرض للحصول على القيمة الإجمالية للعقار كما يلي:

| قيمة التطوير | قيمة الأرض | اجمالي القيمة | القيمة التقريبية |
|---------------|----------------|----------------|------------------|
| SAR 2,489,333 | SAR 14,000,000 | SAR 16,489,333 | SAR 16,500,000 |

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل المصاريف التشغيلية والصيانة

تتراوح المصاريف التشغيلية للعقارات المماثلة عادةً ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار، ويعتمد ذلك على حالة العقار وجودته، بالإضافة إلى نوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة فيه. وتنقسم المصاريف إلى الفئات التالية:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| مصاريف الإدارة | 5% إلى 7% |
| المصاريف التشغيلية والصيانة | 5% إلى 6% |
| مصاريف الخدمات العامة | 3% إلى 4% |
| مصاريف أخرى متنوعة | 2% إلى 3% |

مصاريف تشغيل وصيانة العقار

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتبر هذه النسبة تقديرًا معقولًا استنادًا إلى عدد من العوامل التي تؤثر على تكلفة تشغيل العقار. تتعلق المصاريف التشغيلية بمجموعة من التكاليف اللازمة للحفاظ على تشغيل العقار وصيانته بشكل مستمر. وتشمل هذه المصاريف تكاليف الصيانة الدورية، مثل إصلاحات المعدات والمرافق، إضافة إلى تكاليف إدارة العقار، مثل أجور الموظفين الذين يتعاملون مع شؤون العقار اليومية، وكذلك تكاليف الخدمات العامة التي تشمل الأمن، والنظافة، والإضاءة، والمياه، والطاقة.

تحليل معدل الرسملة السوقي

معدل الرسملة هو النسبة المستخدمة لتحديد قيمة العقار بناءً على الدخل التشغيلي الصافي الذي يولده. يتم حسابه بتقسيم الدخل الصافي السنوي للعقار على قيمته السوقية أو سعره. يعتمد تحديد معدل الرسملة على دراسة سوقية للعقارات المماثلة في نفس المنطقة، مع أخذ العوامل مثل الموقع، نوع العقار، والظروف الاقتصادية في الاعتبار.

عادةً ما يتراوح معدل الرسملة بين 8% - 10%، ولكن قد يختلف بناءً على الطلب والعرض في السوق المحلي، نوع العقار، وحالة الاقتصاد. يتم تطبيق هذا المعدل على الدخل التشغيلي الصافي للعقار لتحديد قيمته السوقية.

تحليل معدل الخصم

تم تحديد معدل الخصم باستخدام النموذج التراكمي، حيث يتم حسابه بناءً على تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة إلى الوقت الحاضر. يعتمد هذا النموذج على تقديرات العوائد المستقبلية المحتملة وتقييم المخاطر المرتبطة بها، بالإضافة إلى الأخذ في الاعتبار العوامل الاقتصادية والمالية السائدة. يتم تطبيق معدل الخصم بشكل يعكس التوقعات الدقيقة للعوائد وتحديد القيمة الحالية للعقار في ضوء هذه التقديرات.

معدل الرسملة المستخدم في التقييم

تم تحديد معدل الرسملة المستخدم في هذا التقييم بناءً على أبحاث السوق، والتي أظهرت نطاقاً يتراوح ما بين 8% إلى 10%. وبالنظر إلى خصائص العقار ومقارنته بعقارات مماثلة، تم اعتماد معدل رسملة قدره 8.0% كخيار منطقي. هذا المعدل يعكس العائد المتوقع الذي يُتوقع أن يولده العقار في نهاية الفترة، وسيتم تطبيقه على صافي الدخل التشغيلي للعقار خلال فترة التقييم.

| العينة 3 | العينة 2 | العينة 1 | |
|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| 14,500,000.00 | 33,000,000.00 | 17,500,000.00 | سعر البيع |
| 1,232,500 | 2,640,000 | 1,312,500 | إجمالي الدخل |
| 8.50% | 8.00% | 7.50% | معدل الرسملة |
| | | 8.00% | متوسط معدل الرسملة |

معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

| حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي) | | | |
|------------------------------------|--------|--------|----------------------------|
| البنك المركزي | المصدر | 5.5% | معدل عائد السندات الحكومية |
| الهيئة العامة للإحصاء | | 1.7% | معدل التضخم |
| المسح السوقي | | 1.0% | علاوة مخاطر السوق |
| تم تقديرها حسب خبرة المقيم | | 1.8% | علاوة المخاطر غير المنتظمة |
| | | 10.00% | معدل الخصم |

افتراضات تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة

| الفترة | |
|--------|--------------------|
| 5 | معدل النمو |
| 0% | معدل الرسملة |
| 8% | معدل الخصم |
| 10% | المصاريف التشغيلية |
| 0% | |

| 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | 2025 | | التدفقات النقدية المخصومة |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|---------------------------|
| 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | | |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | معدل النمو |
| | | | | | | | الإيرادات المتوقعة |
| 8,847.00 | 8,847.00 | 8,847.00 | 8,847.00 | 8,847.00 | 8,847.00 | 2م | مستودعات |
| 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | ر. س | سعر المتر |
| 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | ر. س | اجمالي الدخل |
| 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | | اجمالي الإيرادات |
| | | | | | | | نسب الشواغر |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% | مستودعات |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | الإجمالي |
| 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | | الدخل الفعلي |
| | | | | | | | المصاريف |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% | مصاريف تشغيلية |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% | مصاريف رأسمالية |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | اجمالي المصاريف |
| 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | 1,459,755 | | صافي الدخل التشغيلي |
| 18,246,938 | | | | | | 8.0% | معدل الرسملة |
| 0.62 | 0.68 | 0.75 | 0.83 | 0.91 | 1.00 | 10.0% | معدل الخصم |
| 12,236,306 | 997,032 | 1,096,736 | 1,206,409 | 1,327,050 | 1,459,755 | | القيمة الحالية |
| 18,300,000 | | | | | | | صافي القيمة الحالية |

4.5 القيمة النهائية للعقار

استنادًا إلى التقييم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: 18,300,000 ريال سعودي
ثمانية عشر مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي.

4.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

عبد الرحمن عبد الله الراجح
مقيم - شريك

عضو أساسي - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002523

عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.7 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة الأصل موضوع التقييم – سواء كانت تتعلق بالموقع، أو النوع، أو ظروف السوق، أو الاستخدام المقصود، أو أي ظروف خاصة أخرى – أرى أن القيمة المقدرة للعقار عادلة ودقيقة وفقاً للبيانات المتاحة.

تم أخذ كافة الاعتبارات اللازمة في الحسبان أثناء التقييم، بما في ذلك دراسات مقارنة السوق، والتكاليف، والعوائد المتوقعة، والمخاطر المحتملة. كما تم تطبيق الأساليب المناسبة، مثل (وصف الأساليب المستخدمة، مثل أسلوب الدخل أو أسلوب السوق أو أسلوب التكلفة)، مع مراعاة المعدلات المقبولة في السوق المحلية.

بناءً على هذا التقييم، يمكن القول إن القيمة المقدرة معقولة وتعكس ظروف السوق الحالية، مع الإشارة أيضاً إلى العوامل التي قد تؤثر على القيمة المستقبلية للعقار. وعليه، أعتبر القيمة المشتقة تمثل انعكاساً عادلاً ومتوازناً للحالة الفعلية للعقار في الوقت الراهن.

تنويه: القيمة المقدرة هي رأي المقيم المهني بناءً على البيانات المتاحة والأساليب المتبعة، وليست بالضرورة السعر الفعلي الذي قد يتم بيع العقار به في السوق، ومن المهم ملاحظة أن القيمة تستند إلى المعلومات المتاحة والخبرة المهنية. ومع ذلك، فهي تخضع لقيود وعوامل خارجية قد تؤثر على قيمة العقار.

4.8 الخاتمة

وفي الختام، يقدم تقرير التقييم هذا تقييماً شاملاً لقيمة العقار المعني، مع مراعاة العوامل ذات الصلة والالتزام بمعايير التقييم المعمول بها. والمعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة العميل واعتباره. ويتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير الحصول على موافقة كتابية من المقيم.



WHITE CUBES

ملحقات

ملحقات

الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

[illegible][illegible]

5.2 ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري

رقم الترخيص : 13093

تاريخ الإصدار : 1437/08/02 هـ

تاريخ الانتهاء : 1452/10/20 هـ

رقم نسخة الترخيص : 3



تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

ترخيص مزاولة مهنة التقييم (العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / عصام محمد عبدالله الحسيني "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : **1044275947** لمزاولة مهنة التقييم في **[العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلى توقيع ويمكن التحقق
من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة





المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia



المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia



د. نبيل محمد الجيراسني

NAHEEL MOHAMMED A ALJIRASSANI

Membership Category:

Associate Member

Membership No:

1210002792

© No:

1014178991

Membership Exp:

01/01/2025

مئة الف

العضوية

رقم العضوية

1210002792

رقم الترخيص

1014178991

تاريخ الانتهاء

01/01/2025



مزيد من التفاصيل على الموقع الإلكتروني

**المجلس الأعلى
للإسلام
بالتعاون مع**




**عصام محمد الحسيني
ESSAM ABDULLAH ALHUSAINI**

مقيم مسكن


| | |
|---------------------|--------------------|
| Membership Category | الفئة العضوية |
| Basic Member | الأساسي |
| Membership No. | رقم العضوية |
| 1018000474 | 1018000474 |
| ID NO. | رقم الهوية الوطنية |
| 10A02756A7 | 10A02756A7 |
| Identification Zip | رمز البريد |
| 701500005 | 1420701 |

تمتدح من المجلس
أحمد بن عبد الله
الله

جائز على شهادة الزمانة



الجمهورية العربية السورية
الوزارة العامة للتعليم
التعليم العالي والبحث العلمي



تأجيل
TAGEEM
تأجيل الامتحانات
تأجيل الامتحانات

فرح عسّام محمد الصبراني

FARAH ESSAM MOHAMMED

معلومات شخصية

| | |
|------------------|---------------------|
| Membership Type: | نوع العضوية: |
| Associate | مُتعلِّم |
| Membership No: | رقم العضوية: |
| 1210001954 | 1210001954 |
| ID No: | رقم الهوية الشخصية: |
| 1090474198 | 1090474198 |
| Membership Exp: | تاريخ الانتهاء: |
| 3025-12-31 | 2025-12-31 |



الرجاء عدم التوقيع فوق هذا
الرمز المميز



المملكة العربية
السعودية
وزارة التعليم



عبد الرحمن محمد الكاش
ABDURRAHMAN MOHAMMED ALKASH

معلم مبتدئ

Membership Category
Basic Member

Membership No
1214982923

ID No
6532120688

Membership Exp
31/12/2026

شهادة استيفاء
أساسي

رقم الشهادة
1214982923

رقم الهوية الوطنية
6532120688

تاريخ الانتهاء
31/12/2026



التوقيع من المعلمين
تدقيق الوزارة
الوزارة

تأصيل على شهادة الزمالة



WHITE CUBES

