



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

## ميفك ريت

الضيافة (حق انتفاع)

مدينة الرياض

يونيو 2025

رقم المرجع: 25-0471  
رمز الإيداع: 1433997  
تاريخ التقرير: 2025/06/30

**الموضوع: تقرير تقييم لمجمع تجاري الضيافة (حق انتفاع) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية**

**السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)**

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 18 يونيو 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 نتق في أن هذا التقرير سيلبي توقعاتك ويوفر رؤى 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: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
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 العقار موضوع التقييم
10		1.11 قيود الاستخدام والتوزيع والنشر
10		1.12 ملاحظات قانونية
12		تفاصيل العقار موضوع التقييم
12		2.1 وصف العقار
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
23		تقييم الأصول
23		4.1 أساليب وطرق التقييم
25		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

28  
28  
29  
29  
31  
31  
32

القيمة النهائية للعقار	4.3
الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.4
رأي المقيم في القيمة	4.5
الخاتمة	4.6
الملحقات	
صورة من رخصة البناء	5.1
ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري	5.2

WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	25-0471
رمز الإيداع	1433997
نوع التقرير	تقرير مفصل.
هوية المقيم	عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474
الأخصائي	----
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
المستخدم المقصود	العميل.
الاستخدام المقصود	الإدراج في القوائم المالية
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري (حق انتفاع).
عنوان العقار	يقع العقار في حي النخيل، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2م 9,091
مسطحات البناء	2م 17,073.50
المساحة التأجيرية	2م 9,227.37
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة	لا يوجد.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	131,500,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/06/30 م
تاريخ التقييم	2025/06/30 م
تاريخ المعاينة	2025/06/25 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: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) لتحديد القيمة العادلة للعقار 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: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم

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

1. أسلوب الدخل: طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

### 1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي  $\text{R.S.}$ ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

### 1.6 نطاق البحث

نعتمد في التقييم على البحث كخطوة أساسية لفهم العوامل التي قد تؤثر في قيمة العقار أو 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 مسحًا ميدانيًا 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 لموضوع 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. المسح الميداني: التقييم البصري في الموقع للحالة المادية للعقار وسماته.
4. قاعدة البيانات: الإشارة إلى بيانات السوق والاتجاهات التاريخية للأصول المماثلة.
5. 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 الحقيقية للأصل لموضوع التقييم.

## 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة. وعليه، فإن المُقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.

## 1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة

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

1. الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار لموضوع التقييم ملكية مطلقة، 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 والتقدير: 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 الرسملة: تم اعتماد معدل رسملة بنسبة 9.5% للعقار محل التقييم، وذلك استناداً إلى نتائج المسح السوقي، ونرى أنه يعكس الوضع الحالي للسوق بشكل مناسب.

### 1.10 معاينة العقار 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 2025/06/25، 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مبنى تجاري سكني، يقع في حي النخيل ، مدينة الرياض ، المملكة العربية السعودية. رخصة بناء العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 9,091 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 17,073.50 متر مربع

خلال معاينة الموقع التي أجريت لغرض التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من ثلاث جهات، ويتميز العقار بإطلالة مباشرة على طريق الدائري الشمالي من الجهة الشمالية.

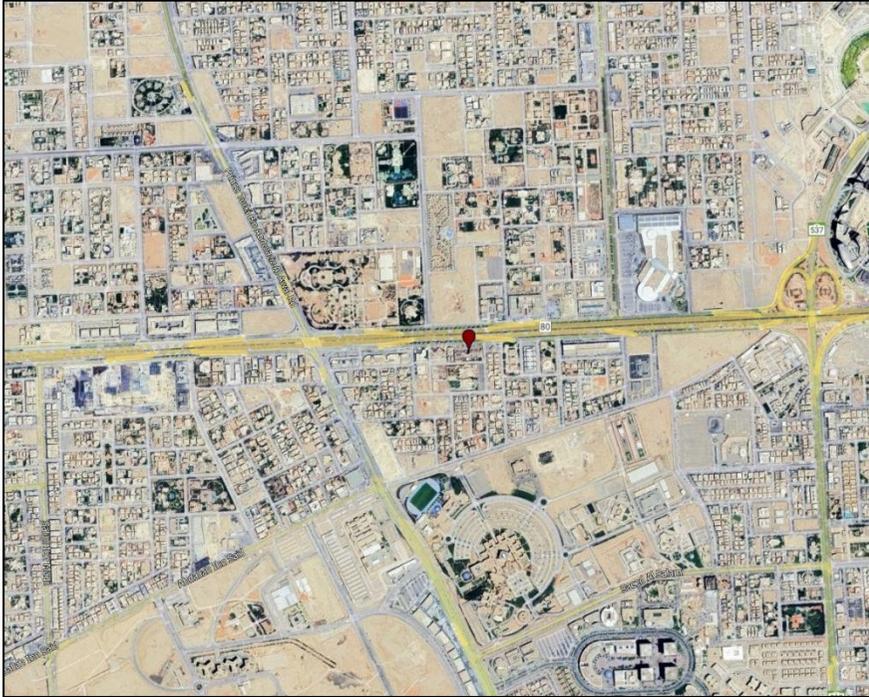
### 2.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الدائري الشمالي.

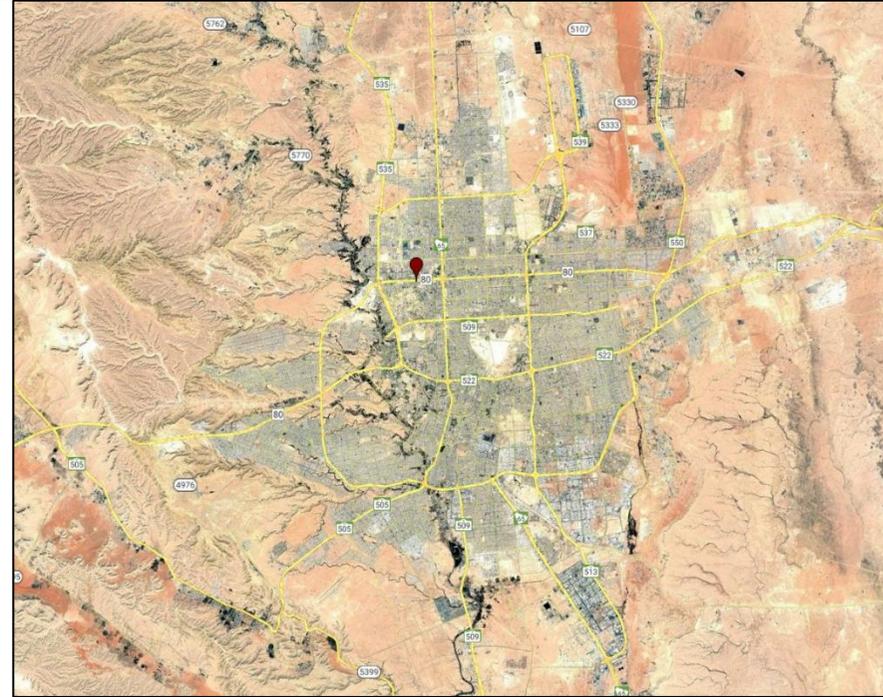
### 2.3 مرافق البنية التحتية

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

على مستوى الحي



على مستوى المدينة



24°45'00.9"N 46°37'25.5"E

QJ2F+3FX An Nakheel, Riyadh

[Google Maps](#)

## 2.5 بيانات صك الملكية

لم يزودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بالعمارة موضوع التقييم

## 2.6 رخصة البناء

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

17,073.50	مساحة مسطحات البناء	تعديل مخططات البناء	نوع رخصة البناء
	العمر الفعلي	مجمع تجاري	نوع العقار
مكتمل الإنشاء	حالة البناء	14079/1435	رقم رخصة البناء
%100	نسبة الإنجاز	1435/08/05	تاريخ رخصة البناء

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

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

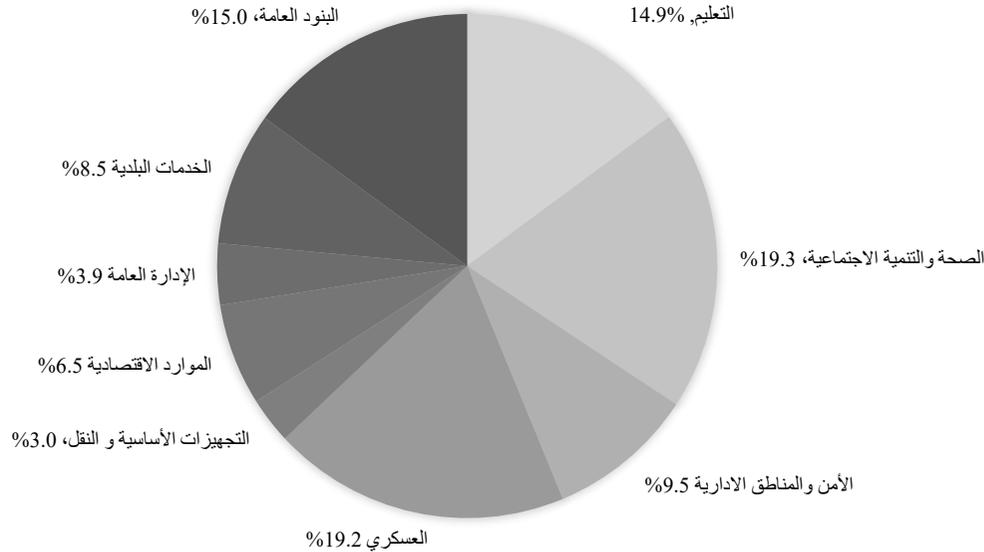
مؤشرات  
السوق

## مؤشرات السوق

### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2027	2026	2025	2024	2023	
1,289	1,198	1,184	1,230	1,2121	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 و النقل
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 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	مخاطر السوق والاقتصاد
-----	-----	-----	-----	✓	التضخم
-----	-----	-----	✓	-----	سعر الفائدة
-----	-----	-----	✓	-----	الأوضاع الاقتصادية العامة
5 نقاط					عدد النقاط
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	المخاطر التشغيلية
-----	-----	-----	✓	-----	جودة البناء
-----	-----	-----	✓	-----	المرافق
-----	-----	-----	✓	-----	إدارة العقار
6 نقاط					عدد النقاط
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	المخاطر التنافسية
-----	-----	✓	-----	-----	العرض
-----	-----	✓	-----	-----	الطلب
-----	-----	✓	-----	-----	المنافسات السوقية
9 نقاط					عدد النقاط
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	مخاطر الموقع والأرض
-----	-----	-----	✓	-----	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

#### استقرار القطاع بشكل عام

من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الإشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.



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 الاستبدال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة.
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 الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة باعتبارها الأسلوب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

## 4.2 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 معقولاً 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 7.0% 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	
120,141,000.00	100,350,000.00	78,560,000.00	سعر البيع
10,211,985	8,028,000	5,892,000	إجمالي الدخل
8.50%	8.00%	7.50%	معدل الرسملة
		<b>8.00%</b>	متوسط معدل الرسملة

### معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)			
		5.5%	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي	المصدر	1.7%	معدل التضخم
الهيئة العامة للإحصاء		1.5%	علاوة مخاطر السوق
المسح السوقي		0.8%	علاوة المخاطر غير المنتظمة
تم تقديرها حسب خبرة المقيّم		<b>9.50%</b>	معدل الخصم

2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية
11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
													الإيرادات المتوقعة
9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	Sqm	المحلات التجارية
1,809	1,756	1,756	1,705	1,705	1,655	1,655	1,607	1,607	1,560	1,560	1,515	SAR	سعر المتر
<b>16,794,656</b>	<b>16,305,491</b>	<b>16,305,491</b>	<b>15,830,574</b>	<b>15,830,574</b>	<b>15,369,489</b>	<b>15,369,489</b>	<b>14,921,834</b>	<b>14,921,834</b>	<b>14,487,218</b>	<b>14,487,218</b>	<b>14,065,260</b>	<b>SAR</b>	الإجمالي
7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	Sqm	المكاتب
1,194	1,159	1,159	1,126	1,126	1,093	1,093	1,061	1,061	1,030	1,030	1,000	SAR	سعر المتر
<b>9,300,020</b>	<b>9,029,145</b>	<b>9,029,145</b>	<b>8,766,160</b>	<b>8,766,160</b>	<b>8,510,835</b>	<b>8,510,835</b>	<b>8,262,947</b>	<b>8,262,947</b>	<b>8,022,279</b>	<b>8,022,279</b>	<b>7,788,620</b>	<b>SAR</b>	الإجمالي
<b>26,094,676</b>	<b>25,334,637</b>	<b>25,334,637</b>	<b>24,596,734</b>	<b>24,596,734</b>	<b>23,880,325</b>	<b>23,880,325</b>	<b>23,184,781</b>	<b>23,184,781</b>	<b>22,509,496</b>	<b>22,509,496</b>	<b>21,853,880</b>		اجمالي الإيرادات
													الشواغر وخسائر الائتمان
839,733	815,275	815,275	791,529	791,529	768,474	768,474	746,092	746,092	724,361	724,361	703,263	5%	المحلات التجارية
480,741	466,738	466,738	453,144	453,144	439,946	439,946	427,132	427,132	414,691	414,691	402,613	5%	المكاتب
<b>1,320,473</b>	<b>1,282,013</b>	<b>1,282,013</b>	<b>1,244,673</b>	<b>1,244,673</b>	<b>1,208,420</b>	<b>1,208,420</b>	<b>1,173,223</b>	<b>1,173,223</b>	<b>1,139,052</b>	<b>1,139,052</b>	<b>1,105,876</b>		الإجمالي
<b>24,774,202</b>	<b>24,052,624</b>	<b>24,052,624</b>	<b>23,352,062</b>	<b>23,352,062</b>	<b>22,671,905</b>	<b>22,671,905</b>	<b>22,011,558</b>	<b>22,011,558</b>	<b>21,370,444</b>	<b>21,370,444</b>	<b>20,748,004</b>		الدخل الفعلي
													المصروفات
1,981,936	1,924,210	1,924,210	1,868,165	1,868,165	1,813,752	1,813,752	1,760,924	1,760,924	1,709,635	1,709,635	1,659,840	8%	مصروفات رأسمالية
3,716,130	3,607,894	3,607,894	3,502,809	3,502,809	3,400,786	3,400,786	3,301,734	3,301,734	3,205,567	3,205,567	3,112,201	15.0%	مصروفات تشغيلية
<b>5,698,066</b>	<b>5,532,103</b>	<b>5,532,103</b>	<b>5,370,974</b>	<b>5,370,974</b>	<b>5,214,538</b>	<b>5,214,538</b>	<b>5,062,658</b>	<b>5,062,658</b>	<b>4,915,202</b>	<b>4,915,202</b>	<b>4,772,041</b>		اجمالي المصروفات
<b>19,076,136</b>	<b>18,520,520</b>	<b>18,520,520</b>	<b>17,981,088</b>	<b>17,981,088</b>	<b>17,457,367</b>	<b>17,457,367</b>	<b>16,948,900</b>	<b>16,948,900</b>	<b>16,455,242</b>	<b>16,455,242</b>	<b>15,975,964</b>		صافي الدخل التشغيلي
													معدل التخارج
0.37	0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
7,029,673	7,473,293	8,183,256	8,699,675	9,526,144	10,127,308	11,089,402	11,789,219	12,909,195	13,723,853	15,027,619	15,975,964		القيمة الحالية
<b>131,554,598</b>													صافي القيمة الحالية

### 4.3 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: **131,500,000**  $\text{R.S.}$   
مائة وواحد وثلاثون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



محمد العاصم  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

## 4.5 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة العقار 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.

## 4.6 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  
ملفات

ملفات





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3ق/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

## ميفك ريت

درنف أجياد

مدينة مكة المكرمة  
يونيو 2025

رقم المرجع: 25-0471  
رمز الإيداع: 1434018  
تاريخ التقرير: 2025/06/30

**الموضوع: تقرير تقييم فندق درنف اجياد في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.**

**السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)**

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 18 يونيو 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 عملنا 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 والعمل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

نحن نتق في أن هذا التقرير سيلبي توقعاتك ويوفر رؤى قيّمة 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: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

6		الملخص التنفيذي
8		نطاق العمل
8	مقدمة	1.1
8	الاستخدام المقصود	1.2
8	أساس القيمة	1.3
8	أساليب وطرق التقييم	1.4
8	عملة التقييم	1.5
8	نطاق البحث	1.6
9	مصادر المعلومات	1.7
9	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	1.8
9	الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة	1.9
10	معاينة العقار موضوع التقييم	1.10
10	قيود الاستخدام والتوزيع والنشر	1.11
10	ملاحظات قانونية	1.12
12		تفاصيل العقار موضوع التقييم
12	وصف العقار	2.1
12	سهولة الوصول	2.2
12	مرافق البنية التحتية	2.3
13	الموقع والمعالم	2.4
14	بيانات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء	2.6
16	صور العقار موضوع التقييم	2.7
18		مؤشرات السوق
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2024	3.2
19	نظرة عامة على سوق العقارات 2024	3.3
19	المشهد الاقتصادي ومحركات السوق	.1
19	نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات	.2
19	التوسع في الضيافة والسياحة	.3
19	قوة سوق المكاتب والتجارية	.4
20	تطوير القطاع الصناعي واللوجستي	5.
20	التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار	6.
21	تحليل المخاطر	3.4
22	نبذة عن القطاع	3.5
24		تقييم الأصول
24	أساليب وطرق التقييم	4.1
26	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.2

29  
29  
30  
30  
32  
32  
33

القيمة النهائية للعقار	4.3
الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.4
رأي المقيم في القيمة	4.5
الخاتمة	4.6
الملحقات	
صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري	5.2



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	25-0471
رمز الإيداع	1434018
نوع التقرير	تقرير مفصل.
هوية المقيم	عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474
الاخصائي	----
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
المستخدم المقصود	العميل والمدققون.
الاستخدام المقصود	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	يقع العقار في حي ربع بخش، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	781809000853 - 281809000851
تاريخ صك الملكية	1446/03/22
نوع الملكية	مفيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	ضيافة.
مساحة الأرض	1,780.96 م <sup>2</sup>
مسطحات البناء	19,045.34 م <sup>2</sup>
المساحة التأجيرية	-
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة	لا يوجد.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	123,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/06/30 م
تاريخ التقييم	2025/06/30 م
تاريخ المعاينة	2025/06/25 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: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) لتحديد القيمة العادلة للعقار 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: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم

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

1. 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 العقار أو 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 مسحًا ميدانيًا 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 لموضوع 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. المسح الميداني: التقييم البصري في الموقع للحالة المادية للعقار وسماته.
4. قاعدة البيانات: الإشارة إلى بيانات السوق والاتجاهات التاريخية للأصول المماثلة.
5. 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 الحقيقية للأصل لموضوع التقييم.

## 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة. وعليه، فإن المُقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.

## 1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة

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

1. الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار لموضوع التقييم ملكية مطلقة، 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 والتقدير: 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 8% للأصل محل التقييم، ونرى أنه معدل مناسب بالنظر إلى ظروف السوق في وقت ومكان التقييم.
8. معدل الرسملة: تم اعتماد معدل رسملة بنسبة 7.5% للعقار محل التقييم، وذلك استناداً إلى نتائج المسح السوقي، ونرى أنه يعكس الوضع الحالي للسوق بشكل مناسب.

### 1.10 معاينة العقار 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 2025/06/25، 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن فندق، يقع في حي ريع بخش ، مدينة مكة المكرمة ، المملكة العربية السعودية. وثائق الملكية العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 1,780.96 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 9,045.34 متر مربع

خلال معاينة الموقع التي أجريت لغرض التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من جهة واحدة، ويتميز العقار بإطلالة مباشرة على شارع عرض 15 متر من جهة الشمال.

### 2.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق أجياد.

### 2.3 مرافق البنية التحتية

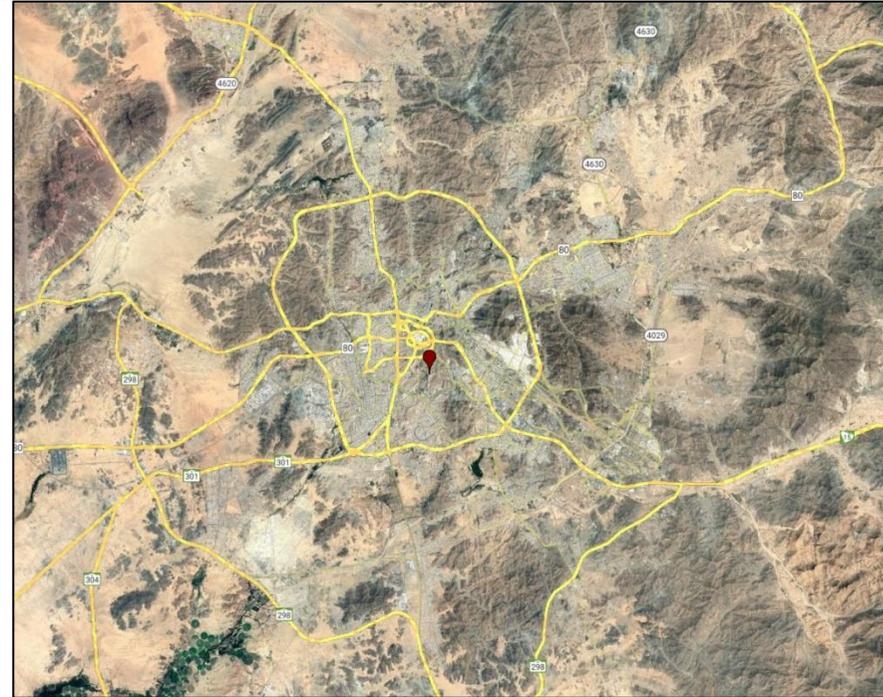
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة و موصولة بالعقار الموضوع التقييم.

## 2.4 الموقع والمعالم

على مستوى الحي



على مستوى المدينة



21°24'02.8"N 39°49'58.4"E

CR2M+852 Makkah

[Google Maps](#)

## 2.5 بيانات صك الملكية

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بال عقار موضوع التقييم:

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م885.82
الحي	ريع بخش.	رقم القطعة	32
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	281809000853	رقم المخطط	1/8/18
تاريخ الصك	22/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	قطعة رقم 31.
الجهة الجنوبية	جبل.	الجهة الغربية	قطعة رقم 33.

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م895.14
الحي	ريع بخش.	رقم القطعة	31.
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	781809000851	رقم المخطط	1/8/18
تاريخ الصك	22/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	جبل.
الجهة الجنوبية	جبل.	الجهة الغربية	قطعة رقم 32.

## 2.6 رخصة البناء

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

4,371.63	مساحة مسطحات البناء	انشاء جديد	نوع رخصة البناء
	العمر الفعلي	ضيافة.	نوع العقار
مكتمل الإنشاء	حالة البناء	3401103951	رقم رخصة البناء
%100	نسبة الإنجاز	23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

4,272.08	مساحة مسطحات البناء	انشاء جديد	نوع رخصة البناء
	العمر الفعلي	ضيافة.	نوع العقار
مكتمل الإنشاء	حالة البناء	3401103736	رقم رخصة البناء
%100	نسبة الإنجاز	09/09/1434	تاريخ رخصة البناء

5,244.33	مساحة مسطحات البناء	انشاء جديد	نوع رخصة البناء
	العمر الفعلي	ضيافة.	نوع العقار
مكتمل الإنشاء	حالة البناء	3401103951	رقم رخصة البناء
%100	نسبة الإنجاز	23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

5,157.30	مساحة مسطحات البناء	انشاء جديد	نوع رخصة البناء
	العمر الفعلي	ضيافة.	نوع العقار
مكتمل الإنشاء	حالة البناء	3401103736	رقم رخصة البناء
%100	نسبة الإنجاز	23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

**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

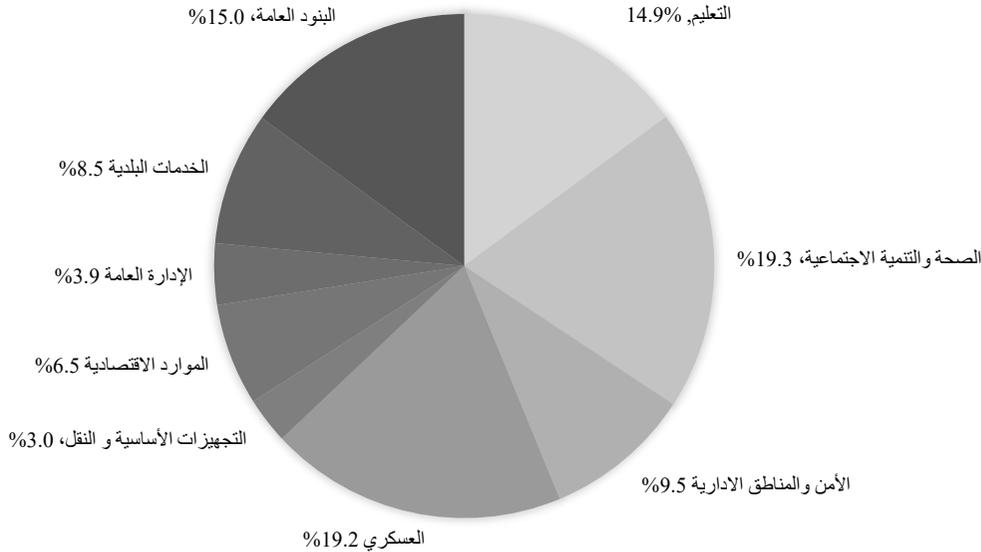
مؤشرات  
السوق

## مؤشرات السوق

### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2027	2026	2025	2024	2023	
1,289	1,198	1,184	1,230	1,2121	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 و النقل
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 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	مخاطر السوق والاقتصاد
-----	-----	-----	-----	✓	التضخم
-----	-----	-----	✓	-----	سعر الفائدة
-----	-----	-----	✓	-----	الأوضاع الاقتصادية العامة
6 نقاط					عدد النقاط
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	المخاطر التشغيلية
-----	-----	-----	✓	-----	جودة البناء
-----	-----	-----	✓	-----	المرافق
-----	-----	-----	✓	-----	إدارة العقار
6 نقاط					عدد النقاط
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	المخاطر التنافسية
-----	-----	-----	✓	-----	العرض
-----	-----	-----	✓	-----	الطلب
-----	-----	-----	✓	-----	المنافسات السوقية
6 نقاط					عدد النقاط
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	مخاطر الموقع والأرض
-----	-----	-----	✓	-----	سهولة الوصول
-----	-----	-----	✓	-----	البنية التحتية
-----	-----	-----	✓	-----	المنطقة المحيطة
6 نقاط					عدد النقاط

إجمالي النقاط: 23 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

#### استقرار القطاع بشكل عام

من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجباري للقطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الإشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.



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 الاستبدال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة.
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 الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة باعتبارها الأسلوب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

## 4.2 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 معقولاً 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 7.0% 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	
179,656,133.00	182,855,000.00	181,929,600.00	سعر البيع
14,372,491	13,714,125	12,735,072	إجمالي الدخل
8.00%	7.50%	7.00%	معدل الرسملة
		7.50%	متوسط معدل الرسملة

### معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

		حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)	
		5.5%	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي			معدل التضخم
الهيئة العامة للإحصاء	المصدر	1.5%	علاوة مخاطر السوق
المسح السوقي		0.5%	علاوة المخاطر غير المنتظمة
تم تقديرها حسب خبرة المقيّم		0.5%	
		8.00%	معدل الخصم

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	حاج	موسم الحج
5,260	5,107	4,958	4,814	4,674	4,537	4,405	4,277	4,152	4,031	3,914	ر.س	سعر المتر
<b>5,628,295</b>	<b>5,464,364</b>	<b>5,305,208</b>	<b>5,150,687</b>	<b>5,000,667</b>	<b>4,855,017</b>	<b>4,713,608</b>	<b>4,576,319</b>	<b>4,443,028</b>	<b>4,313,619</b>	<b>4,187,980</b>	ر.س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	م2	موسم رمضان
415	403	391	380	369	358	348	338	328	318	309	ر.س	سعر المتر
<b>2,666,034</b>	<b>2,588,383</b>	<b>2,512,993</b>	<b>2,439,799</b>	<b>2,368,737</b>	<b>2,299,745</b>	<b>2,232,762</b>	<b>2,167,730</b>	<b>2,104,592</b>	<b>2,043,293</b>	<b>1,983,780</b>	ر.س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	مفتاح	مواسم أخرى
219	213	206	200	195	189	183	178	173	168	163	ر.س	سعر المتر
<b>14,297,940</b>	<b>13,881,495</b>	<b>13,477,180</b>	<b>13,084,640</b>	<b>12,703,534</b>	<b>12,333,528</b>	<b>11,974,299</b>	<b>11,625,533</b>	<b>11,286,926</b>	<b>10,958,180</b>	<b>10,639,010</b>	ر.س	الإيرادات
1,658,866	1,610,549	1,563,640	1,518,097	1,473,881	1,430,952	1,389,274	1,348,810	1,309,524	1,271,383	1,234,352	ر.س	الأطعمة والمشروبات
248,830	241,582	234,546	227,715	221,082	214,643	208,391	202,321	196,429	190,707	185,153	ر.س	يرادات أخرى
<b>24,499,965</b>	<b>23,786,374</b>	<b>23,093,567</b>	<b>22,420,939</b>	<b>21,767,901</b>	<b>21,133,885</b>	<b>20,518,335</b>	<b>19,920,713</b>	<b>19,340,499</b>	<b>18,777,183</b>	<b>18,230,275</b>		اجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
42%	40%	40%	42%	40%	40%	42%	42%	45%	45%	45%	%	
10,289,985	9,514,549	9,237,427	9,416,794	8,707,161	8,453,554	8,617,701	8,366,700	8,703,224	8,449,732	8,203,624	ر.س	نسبة شواغر الغرف
<b>10,289,985</b>	<b>9,514,549</b>	<b>9,237,427</b>	<b>9,416,794</b>	<b>8,707,161</b>	<b>8,453,554</b>	<b>8,617,701</b>	<b>8,366,700</b>	<b>8,703,224</b>	<b>8,449,732</b>	<b>8,203,624</b>		الإجمالي
<b>14,209,980</b>	<b>14,271,824</b>	<b>13,856,140</b>	<b>13,004,144</b>	<b>13,060,741</b>	<b>12,680,331</b>	<b>11,900,634</b>	<b>11,554,014</b>	<b>10,637,274</b>	<b>10,327,451</b>	<b>10,026,651</b>		الدخل الفعلي
												المصاريف
710,499	713,591	692,807	650,207	653,037	634,017	595,032	577,701	531,864	516,373	501,333	5%	مصاريف تشغيلية
3,792,423	3,808,928	3,697,988	3,470,604	3,485,709	3,384,183	3,176,094	3,083,587	2,838,923	2,756,236	2,675,957	27%	مصاريف رأسمالية
<b>4,502,922</b>	<b>4,522,519</b>	<b>4,390,795</b>	<b>4,120,811</b>	<b>4,138,746</b>	<b>4,018,200</b>	<b>3,771,126</b>	<b>3,661,287</b>	<b>3,370,787</b>	<b>3,272,609</b>	<b>3,177,290</b>		اجمالي المصاريف
<b>9,707,058</b>	<b>9,749,305</b>	<b>9,465,345</b>	<b>8,883,333</b>	<b>8,921,995</b>	<b>8,662,131</b>	<b>8,129,508</b>	<b>7,892,726</b>	<b>7,266,487</b>	<b>7,054,842</b>	<b>6,849,361</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>129,427,438</b>											7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
<b>64,446,193</b>	<b>4,877,080</b>	<b>5,113,831</b>	<b>5,183,340</b>	<b>5,622,370</b>	<b>5,895,301</b>	<b>5,975,431</b>	<b>6,265,501</b>	<b>6,229,842</b>	<b>6,532,261</b>	<b>6,849,361</b>		القيمة الحالية
<b>122,990,510</b>												صافي القيمة الحالية
<b>123,000,000</b>												بعد التقريب

### 4.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً 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: **123,000,000** ريال سعودي.  
مائة وثلاثة وعشرون مليوناً ريال سعودي.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



محمد العاصم  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

## 4.5 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة العقار 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.

## 4.6 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  
ملفات

ملفات





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3ق/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

## ميفك ريت

درنف كدي

مدينة مكة المكرمة  
يونيو 2025

رقم المرجع: 25-0471  
رمز الإيداع: 1434052  
تاريخ التقرير: 2025/06/30

## الموضوع: تقرير تقييم فندق درنف كدي في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 18 يونيو 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 عملنا 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 نشق في أن هذا التقرير سيلبي توقعاتك ويوفر رؤى قيّمة 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: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

6		الملخص التنفيذي
8		نطاق العمل
8	مقدمة	1.1
8	الاستخدام المقصود	1.2
8	أساس القيمة	1.3
8	أساليب وطرق التقييم	1.4
8	عملة التقييم	1.5
8	نطاق البحث	1.6
9	مصادر المعلومات	1.7
9	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	1.8
9	الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة	1.9
10	معاينة العقار موضوع التقييم	1.10
10	قيود الاستخدام والتوزيع والنشر	1.11
10	ملاحظات قانونية	1.12
12		تفاصيل العقار موضوع التقييم
12	وصف العقار	2.1
12	سهولة الوصول	2.2
12	مرافق البنية التحتية	2.3
13	الموقع والمعالم	2.4
14	بيانات صك الملكية	2.5
14	رخصة البناء	2.6
15	صور العقار موضوع التقييم	2.7
17		مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2024	3.2
18	نظرة عامة على سوق العقارات 2024	3.3
18	المشهد الاقتصادي ومحركات السوق	.1
18	نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات	.2
18	التوسع في الضيافة والسياحة	.3
18	قوة سوق المكاتب والتجارية	.4
19	تطوير القطاع الصناعي واللوجستي	5.
19	التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار	6.
20	تحليل المخاطر	3.4
21	نبذة عن القطاع	3.5
23		تقييم الأصول
23	أساليب وطرق التقييم	4.1
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.2

28  
28  
29  
29  
31  
31  
32

القيمة النهائية للعقار	4.3
الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.4
رأي المقيم في القيمة	4.5
الخاتمة	4.6
<b>الملحقات</b>	
صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري	5.2

WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	25-0471
رمز الإيداع	1434052
نوع التقرير	تقرير مفصل.
هوية المقيم	عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474
الأخصائي	----
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
المستخدم المقصود	العميل والمدققون.
الاستخدام المقصود	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	يقع العقار في حي مخطط البدر بكدي، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	481809000852
تاريخ صك الملكية	1446/03/22
نوع الملكية	مفيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	ضيافة.
مساحة الأرض	2م 750
مسطحات البناء	2م 6,262.78
المساحة التأجيرية	-
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة	لا يوجد.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	66,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/06/30 م
تاريخ التقييم	2025/06/30 م
تاريخ المعاينة	2025/06/25 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: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) لتحديد القيمة العادلة للعقار 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: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم

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

1. 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 العقار أو 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 مسحًا ميدانيًا 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 لموضوع 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. المسح الميداني: التقييم البصري في الموقع للحالة المادية للعقار وسماته.
4. قاعدة البيانات: الإشارة إلى بيانات السوق والاتجاهات التاريخية للأصول المماثلة.
5. 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 الحقيقية للأصل لموضوع التقييم.

## 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة. وعليه، فإن المُقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.

## 1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة

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

1. الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار لموضوع التقييم ملكية مطلقة، 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 والتقدير: 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 8% للأصل محل التقييم، ونرى أنه معدل مناسب بالنظر إلى ظروف السوق في وقت ومكان التقييم.
8. معدل الرسملة: تم اعتماد معدل رسملة بنسبة 7.5% للعقار محل التقييم، وذلك استناداً إلى نتائج المسح السوقي، ونرى أنه يعكس الوضع الحالي للسوق بشكل مناسب.

### 1.10 معاينة العقار 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 2025/06/25، 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن فندق، يقع في مخطط البدر كدي، مدينة مكة المكرمة ، المملكة العربية السعودية. وثائق الملكية العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 750 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 6,262.78 متر مربع

خلال معاينة الموقع التي أجريت لغرض التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من جهة واحدة، ويتميز العقار بإطلالة مباشرة على طريق الدائري الثالث من الجهة الشمالية.

### 2.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الدائري الثالث.

### 2.3 مرافق البنية التحتية

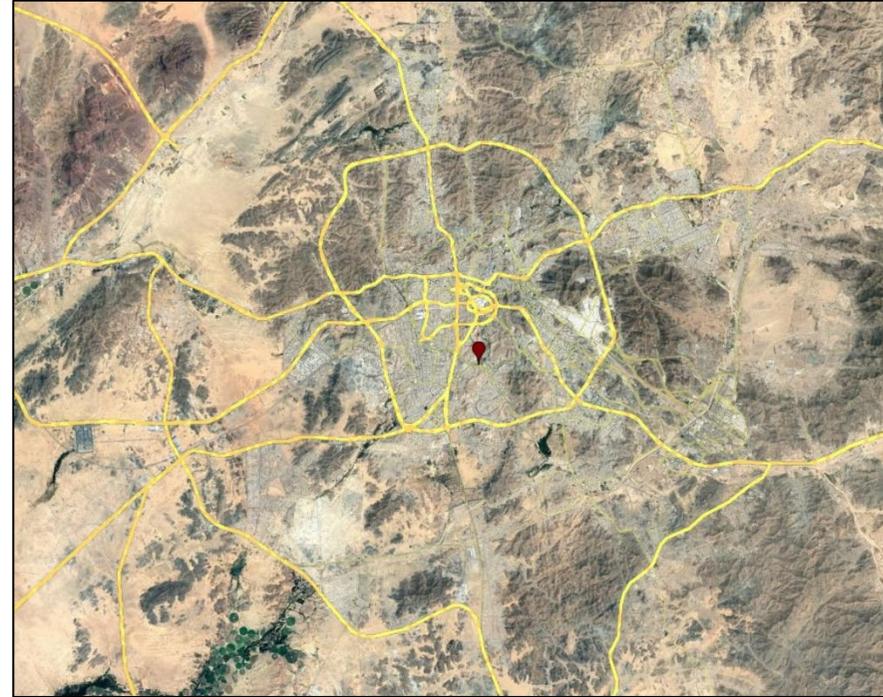
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة و موصولة بالعقار الموضوع التقييم.

2.4 الموقع والمعالم

على مستوى الحي



على مستوى المدينة



21°23'12.6"N 39°49'27.0"E

9RPF+PMM Makkah

[Google Maps](#)

## 2.5 بيانات صك الملكية

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بالعمارة موضوع التقييم:

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م750
الحي	مخطط البدر كدي.	رقم القطعة	16
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	481809000852	رقم المخطط	1/7/52
تاريخ الصك	1446/03/22	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	قطعة رقم 14.
الجهة الجنوبية	مواقف سيارات.	الجهة الغربية	قطعة رقم 18.

## 2.6 رخصة البناء

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

نوع رخصة البناء	اضافة أدوار/مساحة	مساحة مسطحات البناء	6,262.78
نوع العقار	ضيافة.	العمر الفعلي	
رقم رخصة البناء	332010300025	حالة البناء	مكتمل الإنشاء
تاريخ رخصة البناء	01/01/1433	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

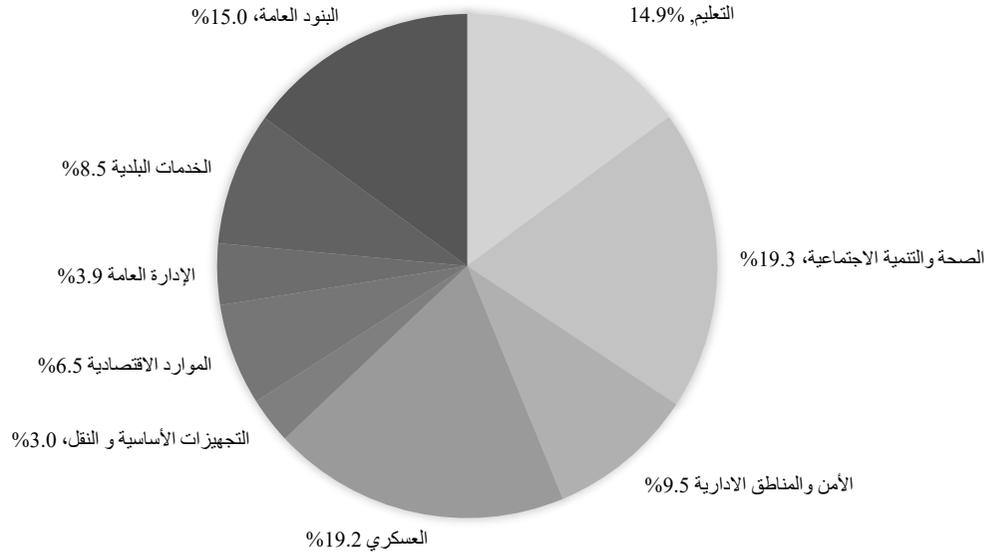
مؤشرات  
السوق

## مؤشرات السوق

### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2027	2026	2025	2024	2023	
1,289	1,198	1,184	1,230	1,2121	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
6 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: 23 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

#### استقرار القطاع بشكل عام

من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجباري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الإشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.



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 الاستبدال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة.
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 الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة باعتبارها الأسلوب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

## 4.2 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 معقولاً 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 7.0% 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	
179,656,133.00	182,855,000.00	181,929,600.00	سعر البيع
14,372,491	13,714,125	12,735,072	إجمالي الدخل
8.00%	7.50%	7.00%	معدل الرسملة
		7.50%	متوسط معدل الرسملة

### معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)		
		معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي	5.5%	معدل التضخم
الهيئة العامة للإحصاء	1.5%	علاوة مخاطر السوق
المسح السوقي	0.5%	علاوة المخاطر غير المنتظمة
تم تقديرها حسب خبرة المقيّم	0.5%	معدل الخصم
	8.00%	

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية المخصصة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	حاج	موسم الحج
5,260	5,107	4,958	4,814	4,674	4,537	4,405	4,277	4,152	4,031	3,914	ر. س	سعر المتر
<b>2,261,838</b>	<b>2,195,959</b>	<b>2,131,999</b>	<b>2,069,902</b>	<b>2,009,614</b>	<b>1,951,081</b>	<b>1,894,254</b>	<b>1,839,081</b>	<b>1,785,516</b>	<b>1,733,511</b>	<b>1,683,020</b>	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	م2	موسم رمضان
485	471	457	444	431	418	406	394	383	372	361	ر. س	سعر المتر
<b>1,251,697</b>	<b>1,215,240</b>	<b>1,179,844</b>	<b>1,145,480</b>	<b>1,112,116</b>	<b>1,079,725</b>	<b>1,048,276</b>	<b>1,017,744</b>	<b>988,101</b>	<b>959,321</b>	<b>931,380</b>	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	مفتاح	مواسم أخرى
277	269	261	253	246	239	232	225	219	212	206	ر. س	سعر المتر
<b>7,261,691</b>	<b>7,050,185</b>	<b>6,844,840</b>	<b>6,645,476</b>	<b>6,451,918</b>	<b>6,263,998</b>	<b>6,081,552</b>	<b>5,904,419</b>	<b>5,732,446</b>	<b>5,565,481</b>	<b>5,403,380</b>	ر. س	الإيرادات
878,384	852,800	827,961	803,846	780,433	757,702	735,633	714,206	693,404	673,208	653,600	ر. س	الأطعمة والمشروبات
105,406	102,336	99,355	96,461	93,652	90,924	88,276	85,705	83,209	80,785	78,432	ر. س	يرادات أخرى
<b>11,759,016</b>	<b>11,416,520</b>	<b>11,084,000</b>	<b>10,761,165</b>	<b>10,447,733</b>	<b>10,143,430</b>	<b>9,847,990</b>	<b>9,561,156</b>	<b>9,282,676</b>	<b>9,012,306</b>	<b>8,749,812</b>		إجمالي الإيرادات

												نسب الشواغر
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	%	
4,644,811	4,509,525	4,378,180	4,250,660	4,126,855	4,006,655	3,889,956	3,776,657	3,666,657	3,559,861	3,456,176	ر. س	نسبة شواغر الغرف
<b>4,644,811</b>	<b>4,509,525</b>	<b>4,378,180</b>	<b>4,250,660</b>	<b>4,126,855</b>	<b>4,006,655</b>	<b>3,889,956</b>	<b>3,776,657</b>	<b>3,666,657</b>	<b>3,559,861</b>	<b>3,456,176</b>		الإجمالي
<b>7,114,204</b>	<b>6,906,995</b>	<b>6,705,820</b>	<b>6,510,505</b>	<b>6,320,879</b>	<b>6,136,775</b>	<b>5,958,034</b>	<b>5,784,499</b>	<b>5,616,019</b>	<b>5,452,445</b>	<b>5,293,636</b>		الدخل الفعلي

												المصاريف
213,426	207,210	201,175	195,315	189,626	184,103	178,741	173,535	168,481	163,573	158,809	3%	مصاريف تشغيلية
1,707,409	1,657,679	1,609,397	1,562,521	1,517,011	1,472,826	1,429,928	1,388,280	1,347,844	1,308,587	1,270,473	24%	مصاريف رأسمالية
<b>1,920,835</b>	<b>1,864,889</b>	<b>1,810,571</b>	<b>1,757,836</b>	<b>1,706,637</b>	<b>1,656,929</b>	<b>1,608,669</b>	<b>1,561,815</b>	<b>1,516,325</b>	<b>1,472,160</b>	<b>1,429,282</b>		اجمالي المصاريف

<b>5,193,369</b>	<b>5,042,106</b>	<b>4,895,249</b>	<b>4,752,669</b>	<b>4,614,241</b>	<b>4,479,846</b>	<b>4,349,365</b>	<b>4,222,684</b>	<b>4,099,694</b>	<b>3,980,285</b>	<b>3,864,354</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>69,244,924</b>											7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
<b>34,479,333</b>	<b>2,522,308</b>	<b>2,644,751</b>	<b>2,773,136</b>	<b>2,907,755</b>	<b>3,048,908</b>	<b>3,196,913</b>	<b>3,352,103</b>	<b>3,514,827</b>	<b>3,685,449</b>	<b>3,864,354</b>		القيمة الحالية
<b>65,989,837</b>												صافي القيمة الحالية
<b>66,000,000</b>												بعد التقريب

### 4.3 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: **66,000,000** ريال سعودي.  
ستة وستون مليون ريال سعودي.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



محمد العاصم  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

## 4.5 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة العقار 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.

## 4.6 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  
ملفات

ملفات

## الملحقات

### 5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

رقم: 481809000852  
التاريخ: 2024/09/25  
1446/3/22

**وثيقة تملك عقار**

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة رخص البناء

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
481809000852	481809000852	1446/3/22	1446/3/22
مرهون	مرهون	الحالة	فعال
1446/2/24	1446/2/24	المساحة	750
صفقة تمويل	صفقة تمويل	رقم الوثيقة السابقة	360001438976

القيود	القيود	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك السعودي الأول	7000018668	رهن 400,000,000	

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	100 %

رقم الهوية المقاربة	رقم المقار	مساحة المقار (م <sup>2</sup> )	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	750	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
16	52 / 7 / 1	مخطط البدر بكدي	مكة المكرمة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15 م	25
جنوبيا	مواقف	سيارات بعرض 13 م	25
شرقا	قطعة	رقم 14	30
غربا	قطعة	رقم 18	30

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية نيابة عن المعلن من سعة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل. الصفحة 1 من 1

أصل

رقم الطلب الالكتروني: 3319500822  
رقم الرخصة: 332010300025  
تاريخ الرخصة: 0/01/1/33  
صلاحيتها: ثلاث سنوات

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة رخص البناء

الإسم: فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى  
رقم القطعة: 00016  
رقم السجل العقاري: 10021/33

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
رقم الصك: 742/180/5  
رقم المخطط التنظيمي: 673

الأبعاد مايط	الحدود	إرتداد(م)	الهيوز
شمال / 25.00	شارع 15.00 عرض عرض	3	0
شمال / 25.00	15.00 م		
شرق / 29.99	تتمت 14 / القطعة رقم 14 قضاء	1	0
جنوب / 25.00	موقف سيارات عرض 13.00	5	0
جنوب / 25.00	موقف سيارات عرض عرض		
غرب / 30.00	تتمت 18 / القطعة رقم 18 قضاء	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام	عدد الأدوار
الهيوز	4	1406.44	إسكود	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	393.9	سكني	1
دور المأثنين	1	356.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور أخضر	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	10	2363.4	سكني	6
بيت درج 4 مصاد	1	62.63	بيت درج 4 مصاد	1
الإجمالي		6262.780		

المكتب: مكتب مهندسين استشاريين  
رقم المكتب: 130  
تاريخ الرخصة: 1404/06/05

ملاحظات:  
المالك: فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى  
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
رقم السجل العقاري: 10021/33  
رقم المخطط التنظيمي: 673

تعليمات: التأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء الإلكتروني موقع الأمانة: [www.Holymkkaah.gov.sa](http://www.Holymkkaah.gov.sa) وذلك برفق رخصة البناء. علما بأن كافة البيانات في الرخصة تم تصديقها إلكترونياً وعدم التلاعب بها.



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3ق/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

## ميفك ريت

بلازا 1 (حق انتفاع)

مدينة الرياض

يونيو 2025

رقم المرجع: 25-0471  
رمز الإيداع: 1434064  
تاريخ التقرير: 2025/06/30

## الموضوع: تقرير تقييم عمارة سكنية تجارية (حق انتفاع) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 18 يونيو 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 عملنا 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 نشق في أن هذا التقرير سيلبي توقعاتك ويوفر رؤى قيّمة 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: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

6		الملخص التنفيذي
8		نطاق العمل
8	مقدمة	1.1
8	الاستخدام المقصود	1.2
8	أساس القيمة	1.3
8	أساليب وطرق التقييم	1.4
8	عملة التقييم	1.5
8	نطاق البحث	1.6
9	مصادر المعلومات	1.7
9	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	1.8
9	الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة	1.9
10	معاينة العقار موضوع التقييم	1.10
10	قيود الاستخدام والتوزيع والنشر	1.11
10	ملاحظات قانونية	1.12
12		تفاصيل العقار موضوع التقييم
12	وصف العقار	2.1
12	سهولة الوصول	2.2
12	مرافق البنية التحتية	2.3
13	الموقع والمعالم	2.4
14	بيانات صك الملكية	2.5
14	رخصة البناء	2.6
15	صور العقار موضوع التقييم	2.7
17		مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2024	3.2
18	نظرة عامة على سوق العقارات 2024	3.3
18	المشهد الاقتصادي ومحركات السوق	.1
18	نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات	.2
18	التوسع في الضيافة والسياحة	.3
18	قوة سوق المكاتب والتجارية	.4
19	تطوير القطاع الصناعي واللوجستي	5.
19	التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار	6.
20	تحليل المخاطر	3.4
21	نبذة عن القطاع	3.5
23		تقييم الأصول
23	أساليب وطرق التقييم	4.1
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.2

28  
28  
29  
29  
31  
31  
32

القيمة النهائية للعقار	4.3
الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.4
رأي المقيم في القيمة	4.5
الخاتمة	4.6
الملحقات	
صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري	5.2

WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	25-0471
رمز الإيداع	1434064
نوع التقرير	تقرير مفصل.
هوية المقيم	عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474
الاخصائي	----
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
المستخدم المقصود	العميل.
الاستخدام المقصود	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مبنى تجاري سكني (حق انتفاع).
عنوان العقار	يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
استخدام الأرض	سكني تجاري.
مساحة الأرض	2م 9,579
مسطحات البناء	2م 16,432.56
المساحة التأجيرية	2م 6,155.56
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة	لا يوجد.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	31,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/06/30 م
تاريخ التقييم	2025/06/30 م
تاريخ المعاينة	2025/06/25 م



## 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: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) لتحديد القيمة العادلة للعقار 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: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم

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

1. 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 العقار أو 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 مسحًا ميدانيًا 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 لموضوع 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. المسح الميداني: التقييم البصري في الموقع للحالة المادية للعقار وسماته.
4. قاعدة البيانات: الإشارة إلى بيانات السوق والاتجاهات التاريخية للأصول المماثلة.
5. 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 الحقيقية للأصل لموضوع التقييم.

## 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة. وعليه، فإن المُقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.

## 1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة

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

1. الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار لموضوع التقييم ملكية مطلقة، 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. الناتج والتقدير: 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 9.5% للأصل محل التقييم، ونرى أنه معدل مناسب بالنظر إلى ظروف السوق في وقت ومكان التقييم.

### 1.10 معاينة العقار 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 2025/06/25، 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مبنى تجاري سكني، يقع في حي الربيع ، مدينة الرياض ، المملكة العربية السعودية. رخصة بناء العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 9,579 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 16,432.56 متر مربع

خلال معاينة الموقع التي أجريت لغرض التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، ويتميز العقار بإطلالة مباشرة على طريق الملك عبد العزيز من الجهة الشرقية.

### 2.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد العزيز.

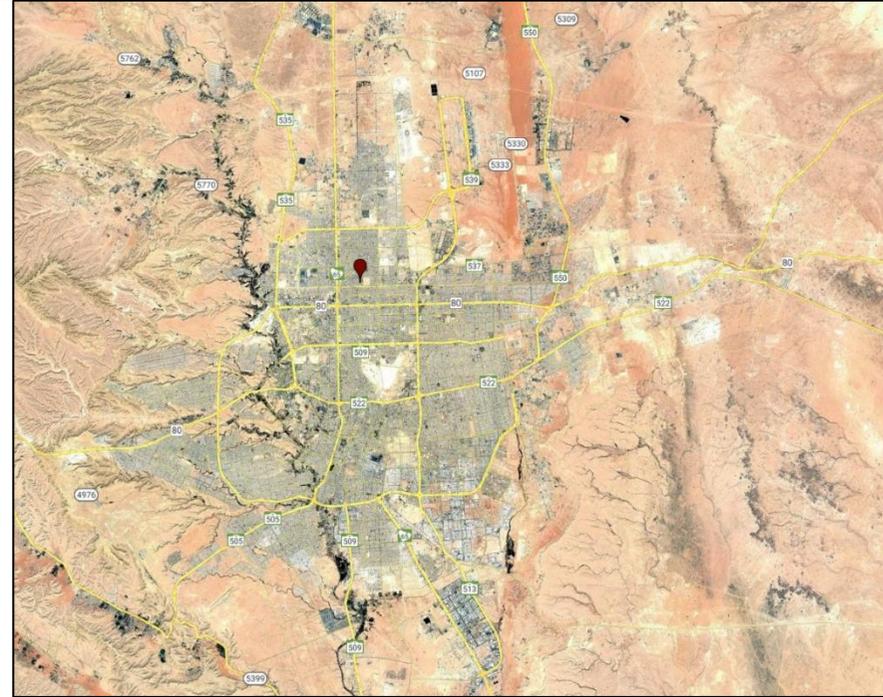
### 2.3 مرافق البنية التحتية

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

على مستوى الحي



على مستوى المدينة



24°47'23.2"N 46°39'32.9"E  
QM5+WM2 Ar Rabi, Riyadh  
[Google Maps](#)

## 2.5 بيانات صك الملكية

لم يزودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بالعقار موضوع التقييم

## 2.6 رخصة البناء

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

16,435.56	مساحة مسطحات البناء	تعديل مخططات البناء	نوع رخصة البناء
	العمر الفعلي	عمارة سكنية تجارية	نوع العقار
مكتمل الإنشاء	حالة البناء	13495/1434	رقم رخصة البناء
%100	نسبة الإنجاز	1434/06/27	تاريخ رخصة البناء

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

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

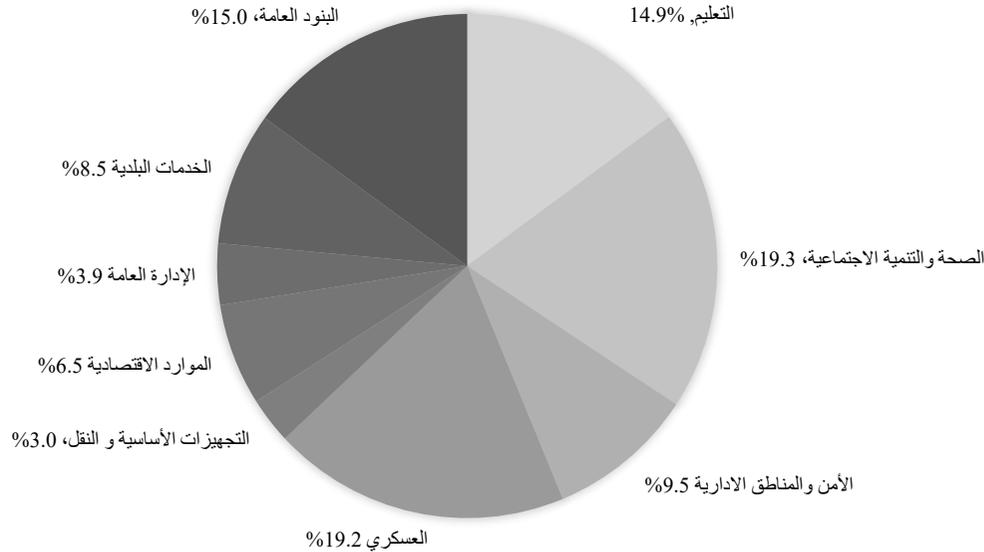
مؤشرات  
السوق

## مؤشرات السوق

### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2027	2026	2025	2024	2023	
1,289	1,198	1,184	1,230	1,2121	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

#### استقرار القطاع بشكل عام

من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الإشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.



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 الاستبدال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة.
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 الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة باعتبارها الأسلوب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

## 4.2 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 معقولاً 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 7.0% 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	
65,240,000.00	33,470,000.00	25,560,000.00	سعر البيع
5,545,400	2,677,600	1,917,000	إجمالي الدخل
8.50%	8.00%	7.50%	معدل الرسملة
		<b>8.00%</b>	متوسط معدل الرسملة

### معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

		حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)	
		5.5%	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي			معدل التضخم
الهيئة العامة للإحصاء	المصدر	1.7%	علاوة مخاطر السوق
المسح السوقي		1.5%	علاوة المخاطر غير المنتظمة
تم تقديرها حسب خبرة المقيّم		0.8%	
		<b>9.50%</b>	معدل الخصم

2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية
3	2	1	0		
2.5%	0.0%	2.5%	0.0%		معدل النمو
					الإيرادات المتوقعة
7,809	7,809	7,809	7,809	2م	شقق فندقية
1,171	1,143	1,143	1,115	SAR	سعر المتر
<b>8,706,734</b>	<b>8,706,734</b>	<b>8,706,734</b>	<b>8,706,734</b>	<b>SAR</b>	الإجمالي
4,237	4,237	4,237	4,237	2م	المحلات التجارية
2,414	2,355	2,355	2,355	SAR	سعر المتر
<b>9,978,135</b>	<b>9,978,135</b>	<b>9,978,135</b>	<b>9,978,135</b>	<b>SAR</b>	الإجمالي
<b>18,684,869</b>	<b>18,684,869</b>	<b>18,684,869</b>	<b>18,684,869</b>		اجمالي الإيرادات
					الشواغر وخسائر الائتمان
174,135	174,135	174,135	174,135	2.0%	شقق فندقية
199,563	199,563	199,563	199,563	2.0%	المحلات التجارية
<b>373,697</b>	<b>373,697</b>	<b>373,697</b>	<b>373,697</b>		الإجمالي
<b>18,311,172</b>	<b>18,311,172</b>	<b>18,311,172</b>	<b>18,311,172</b>		الدخل الفعلي
					المصروفات
5,500,000	9,428,571	9,428,571	9,428,571	-	مصروفات رأسمالية
878,219	878,219	878,219	878,219	5%	مصروفات تشغيلية
<b>6,378,219</b>	<b>10,306,791</b>	<b>10,306,791</b>	<b>10,306,791</b>		اجمالي المصروفات
<b>11,932,952</b>	<b>8,004,381</b>	<b>8,004,381</b>	<b>8,004,381</b>		صافي الدخل التشغيلي
					معدل التخارج
0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
9,088,779	6,675,741	7,309,937	8,004,381		القيمة الحالية
<b>31,078,838</b>					صافي القيمة الحالية

### 4.3 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: **31,000,000** ريال سعودي.  
واحد ثلاثون مليوناً ريالاً سعودياً.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



محمد العاصم  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210003754

فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

## 4.5 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة العقار 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.

## 4.6 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  
ملفات

ملفات





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3ق/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

## ميفك ريت

سوق شرق

مدينة الرياض  
يونيو 2025

رقم المرجع: 25-0471  
رمز الإيداع: 1434082  
تاريخ التقرير: 2025/06/30

## الموضوع: تقرير تقييم معارض تجارية في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 18 يونيو 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 عملنا 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 سيلبي توقعاتك ويوفر رؤية قيّمة 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: 1210000474

أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

6		الملخص التنفيذي
8		نطاق العمل
8	مقدمة	1.1
8	الاستخدام المقصود	1.2
8	أساس القيمة	1.3
8	أساليب وطرق التقييم	1.4
8	عملة التقييم	1.5
8	نطاق البحث	1.6
9	مصادر المعلومات	1.7
9	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	1.8
9	الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة	1.9
10	معاينة العقار موضوع التقييم	1.10
10	قيود الاستخدام والتوزيع والنشر	1.11
10	ملاحظات قانونية	1.12
12		تفاصيل العقار موضوع التقييم
12	وصف العقار	2.1
12	سهولة الوصول	2.2
12	مرافق البنية التحتية	2.3
13	الموقع والمعالم	2.4
14	بيانات صك الملكية	2.5
14	رخصة البناء	2.6
15	صور العقار موضوع التقييم	2.7
17		مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2024	3.2
18	نظرة عامة على سوق العقارات 2024	3.3
18	المشهد الاقتصادي ومحركات السوق	.1
18	نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات	.2
18	التوسع في الضيافة والسياحة	.3
18	قوة سوق المكاتب والتجارية	.4
19	تطوير القطاع الصناعي واللوجستي	5.
19	التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار	6.
20	تحليل المخاطر	3.4
21	نبذة عن القطاع	3.5
23		تقييم الأصول
23	أساليب وطرق التقييم	4.1
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.2

28  
28  
29  
29  
31  
31  
32

القيمة النهائية للعقار	4.3
الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.4
رأي المقيم في القيمة	4.5
الخاتمة	4.6
الملحقات	
صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري	5.2

WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	25-0471
رمز الإيداع	1434082
نوع التقرير	تقرير مفصل.
هوية المقيم	عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474
الاخصائي	----
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
المستخدم المقصود	العميل.
الاستخدام المقصود	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	معارض تجارية
عنوان العقار	يقع العقار في حي الجزيرة، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	693563000194
تاريخ صك الملكية	1446/03/13
نوع الملكية	مفيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	120,205.97 م <sup>2</sup>
مسطحات البناء	77,299 م <sup>2</sup>
المساحة التجارية	62,849 م <sup>2</sup>
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة	لا يوجد.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	569,617,000.00 ر.س
تاريخ التقرير	2025/06/30 م
تاريخ التقييم	2025/06/30 م
تاريخ المعاينة	2025/06/25 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: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) لتحديد القيمة العادلة للعقار 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: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم

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

1. 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 العقار أو 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 مسحًا ميدانيًا 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 لموضوع 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. المسح الميداني: التقييم البصري في الموقع للحالة المادية للعقار وسماته.
4. قاعدة البيانات: الإشارة إلى بيانات السوق والاتجاهات التاريخية للأصول المماثلة.
5. 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 الحقيقية للأصل لموضوع التقييم.

## 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة. وعليه، فإن المُقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.

## 1.9 الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة

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

1. الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار لموضوع التقييم ملكية مطلقة، 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 والتقدير: 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 8% للأصل محل التقييم، ونرى أنه معدل مناسب بالنظر إلى ظروف السوق في وقت ومكان التقييم.
8. معدل الرسملة: تم اعتماد معدل رسملة بنسبة 9.5% للعقار محل التقييم، وذلك استناداً إلى نتائج المسح السوقي، ونرى أنه يعكس الوضع الحالي للسوق بشكل مناسب.

### 1.10 معاينة العقار 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 2025/06/25، 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن معارض تجارية، يقع في حي الجزيرة، مدينة الرياض ، المملكة العربية السعودية. وثائق الملكية العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 120,205.97 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 77,299 متر مربع

خلال معاينة الموقع التي أجريت لغرض التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، ويتميز العقار بإطلالة مباشرة على طريق الدائري الشرقي من الجهة الغربية.

### 2.2 سهولة الوصول

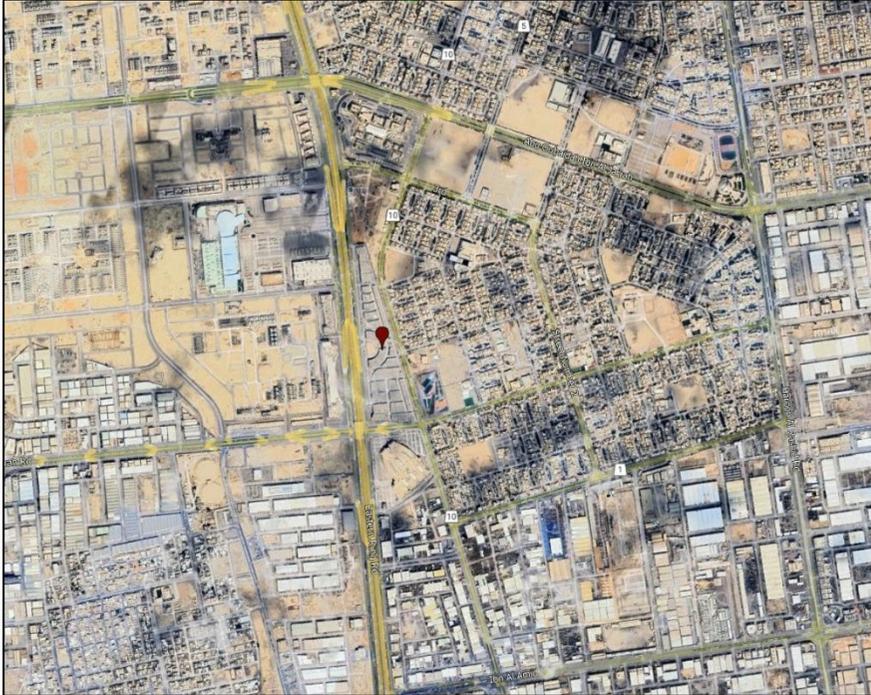
تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الدائري الشرقي.

### 2.3 مرافق البنية التحتية

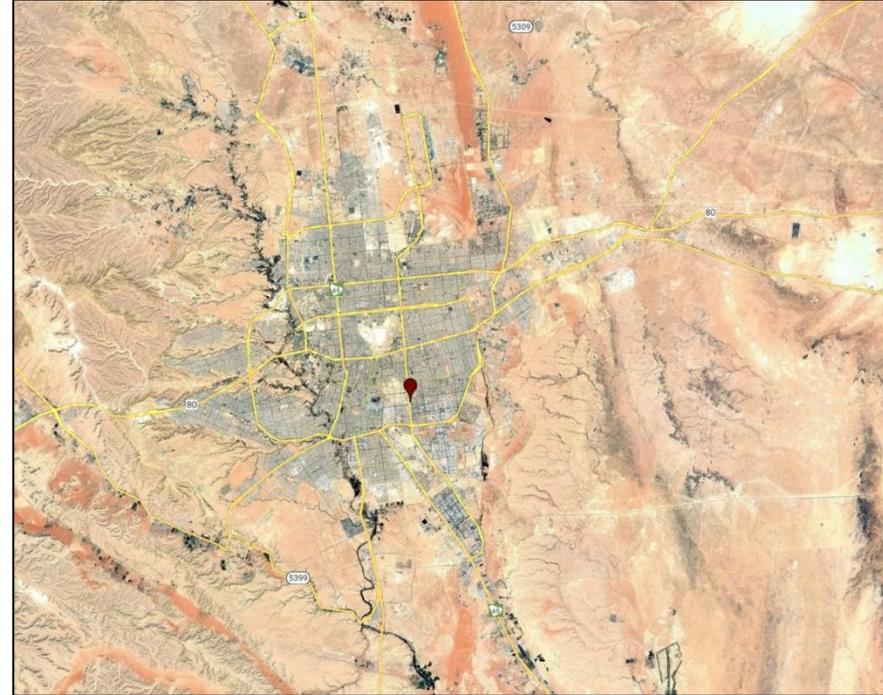
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة و موصولة بالعقار الموضوع التقييم.

## 2.4 الموقع والمعالم

على مستوى الحي



على مستوى المدينة



24°39'25.6"N 46°47'30.0"E  
MQ4R+RMV Al Jazirah, Riyadh  
[Google Maps](#)

## 2.5 بيانات صك الملكية

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بالعمارة موضوع التقييم:

المدينة	الرياض.	مساحة الأرض	120,205.97م <sup>2</sup>
الحي	الجزيرة.	رقم القطعة	2
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	693563000194	رقم المخطط	3203
تاريخ الصك	13/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	وزارة العدل.		
الجهة الشمالية	ممر مشاة 10 متر.	الجهة الشرقية	ممر مشاة 10 متر.
الجهة الجنوبية	شارع المدينة.	الجهة الغربية	طريق الدائري الشرقي.

## 2.6 رخصة البناء

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

نوع رخصة البناء	اصدار	مساحة مسطحات البناء	77,229
نوع العقار	معارض تجارية	العمر الفعلي	17
رقم رخصة البناء	1429/10684	حالة البناء	مكتمل الإنشاء
تاريخ رخصة البناء	1429/09/02	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

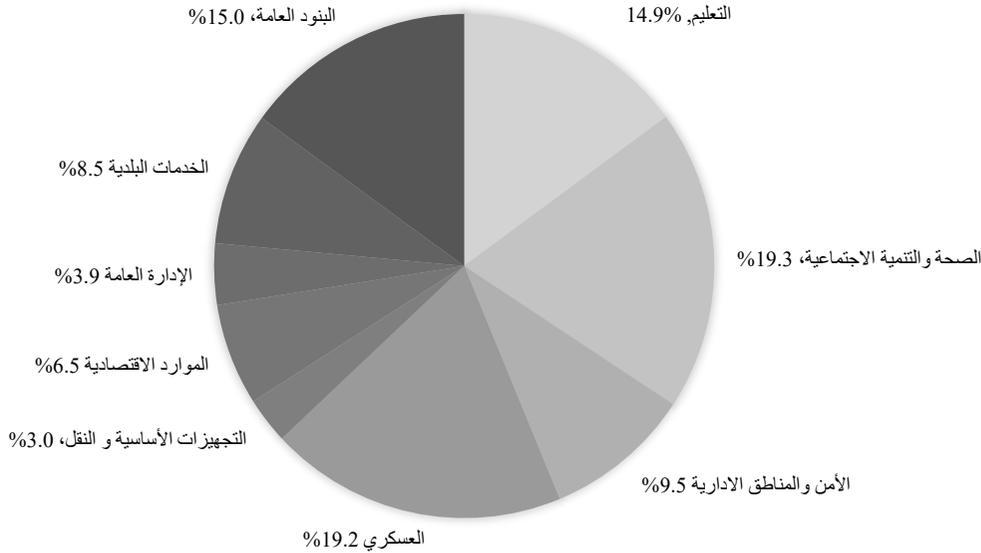
مؤشرات  
السوق

## مؤشرات السوق

### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2027	2026	2025	2024	2023	
1,289	1,198	1,184	1,230	1,2121	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
-----	-----	-----	-----	✓
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	✓	-----
5 نقاط				
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
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	✓	-----
6 نقاط				
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
-----	-----	✓	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----
9 نقاط				
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
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	✓	-----
6 نقاط				

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

#### استقرار القطاع بشكل عام

من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجباري للقطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الإشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.



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 الاستبدال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة.
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 الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة باعتبارها الأسلوب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

## 4.2 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 معقولاً 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 1	العينة 2	العينة 3	
300,000,000.00	830,000,000.00	670,000,000.00	سعر البيع
22,500,000	66,400,000	56,950,000	إجمالي الدخل
7.50%	8.00%	8.50%	معدل الرسملة
<b>8.00%</b>			متوسط معدل الرسملة

### معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)			
البنك المركزي	5.5%	معدل عائد السندات الحكومية	
الهيئة العامة للإحصاء	1.7%	معدل التضخم	
المسح السوقي	1.5%	علاوة مخاطر السوق	
تم تقديرها حسب خبرة المقيّم	0.8%	علاوة المخاطر غير المنتظمة	
	<b>9.50%</b>	معدل الخصم	

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
<b>الإيرادات المتوقعة</b>												
62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	Sqm	المحلات التجارية
891	865	865	865	840	840	840	816	816	816	792	SAR	سعر المتر
<b>56,023,786</b>	<b>54,392,025</b>	<b>54,392,025</b>	<b>54,392,025</b>	<b>52,807,791</b>	<b>52,807,791</b>	<b>52,807,791</b>	<b>51,269,700</b>	<b>51,269,700</b>	<b>51,269,700</b>	<b>49,776,408</b>	<b>SAR</b>	<b>الإجمالي</b>
<b>الشواغر وخسائر الائتمان</b>												
1,120,476	1,087,840	1,087,840	1,087,840	1,056,156	1,056,156	1,056,156	1,025,394	1,025,394	1,025,394	995,528	2.0%	المحلات التجارية
<b>1,120,476</b>	<b>1,087,840</b>	<b>1,087,840</b>	<b>1,087,840</b>	<b>1,056,156</b>	<b>1,056,156</b>	<b>1,056,156</b>	<b>1,025,394</b>	<b>1,025,394</b>	<b>1,025,394</b>	<b>995,528</b>		<b>الإجمالي</b>
<b>54,903,310</b>	<b>53,304,184</b>	<b>53,304,184</b>	<b>53,304,184</b>	<b>51,751,635</b>	<b>51,751,635</b>	<b>51,751,635</b>	<b>50,244,306</b>	<b>50,244,306</b>	<b>50,244,306</b>	<b>48,780,880</b>		<b>الدخل الفعلي</b>
<b>المصروفات</b>												
5,446,411	5,287,777	5,287,777	5,287,777	5,133,764	5,133,764	5,133,764	4,984,237	4,984,237	4,984,237	4,839,065	10%	مصروفات رأسمالية
1,372,583	1,332,605	1,332,605	1,332,605	1,293,791	1,293,791	1,293,791	1,256,108	1,256,108	1,256,108	1,219,522	2.5%	مصروفات تشغيلية
<b>6,818,993</b>	<b>6,620,382</b>	<b>6,620,382</b>	<b>6,620,382</b>	<b>6,427,555</b>	<b>6,427,555</b>	<b>6,427,555</b>	<b>6,240,345</b>	<b>6,240,345</b>	<b>6,240,345</b>	<b>6,058,587</b>		<b>اجمالي المصروفات</b>
<b>48,084,317</b>	<b>46,683,803</b>	<b>46,683,803</b>	<b>46,683,803</b>	<b>45,324,080</b>	<b>45,324,080</b>	<b>45,324,080</b>	<b>44,003,961</b>	<b>44,003,961</b>	<b>44,003,961</b>	<b>42,722,293</b>		<b>صافي الدخل التشغيلي</b>
<b>601,053,958</b>											<b>8.0%</b>	<b>معدل التخارج</b>
0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
261,936,503	20,627,146	22,586,725	24,732,464	26,293,251	28,791,110	31,526,265	33,515,787	36,699,786	40,186,266	42,722,293		القيمة الحالية
<b>569,617,595</b>												<b>صافي القيمة الحالية</b>

### 4.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً 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: **569,617,000**  $\text{R.S.}$   
خمسمائة وتسعة وستون مليوناً وستمائة وسبعة عشر ألفاً ريال سعودي.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



محمد العاصم  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210003754

فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

## 4.5 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة العقار 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.

## 4.6 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  
ملفات

ملفات



## 5.2 ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3ق/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

**ميفك ريت**

مبنى تهامة

يونيو 2025

رقم المرجع: 25-0471  
رمز الإيداع: 1434095  
تاريخ التقرير: 2025/06/30

## الموضوع: تقرير تقييم مبنى اداري تجاري في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 18 يونيو 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 نشق في أن هذا التقرير سيلبي توقعاتك ويوفر رؤى قيّمة 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: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

6		الملخص التنفيذي
8		نطاق العمل
8	مقدمة	1.1
8	الاستخدام المقصود	1.2
8	أساس القيمة	1.3
8	أساليب وطرق التقييم	1.4
8	عملة التقييم	1.5
8	نطاق البحث	1.6
9	مصادر المعلومات	1.7
9	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	1.8
9	الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة	1.9
10	معاينة العقار موضوع التقييم	1.10
10	قيود الاستخدام والتوزيع والنشر	1.11
10	ملاحظات قانونية	1.12
12		تفاصيل العقار موضوع التقييم
12	وصف العقار	2.1
12	سهولة الوصول	2.2
12	مرافق البنية التحتية	2.3
13	الموقع والمعالم	2.4
14	بيانات صك الملكية	2.5
14	رخصة البناء	2.6
15	صور العقار موضوع التقييم	2.7
17		مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2024	3.2
18	نظرة عامة على سوق العقارات 2024	3.3
18	المشهد الاقتصادي ومحركات السوق	.1
18	نمو سوق الإسكان وتحول التفضيلات	.2
18	التوسع في الضيافة والسياحة	.3
18	قوة سوق المكاتب والتجارية	.4
19	تطوير القطاع الصناعي واللوجستي	5.
19	التوقعات المستقبلية وفرص الاستثمار	6.
20	تحليل المخاطر	3.4
21	نبذة عن القطاع	3.5
23		تقييم الأصول
23	أساليب وطرق التقييم	4.1
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.2

28  
28  
29  
29  
31  
31  
32

القيمة النهائية للعقار	4.3
الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.4
رأي المقيم في القيمة	4.5
الخاتمة	4.6
الملحقات	
صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
ترخيص مزاولة مهنة التقييم العقاري	5.2

WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	25-0471
رمز الإيداع	1434095
نوع التقرير	تقرير مفصل.
هوية المقيم	عصام بن محمد الحسيني، عضو أساسي في تقييم العقار، عضوية رقم: 1210000474
الاخصائي	----
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
المستخدم المقصود	العميل.
الاستخدام المقصود	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مبنى تجاري-إداري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الحمراء، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	393563000196
تاريخ صك الملكية	1446/03/13
نوع الملكية	مفيدة.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2م 2,500.00
مسطحات البناء	2م 8,643.75
المساحة التأجيرية	لا يوجد
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل: طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
العوامل البنائية والاجتماعية والحوكمة	لا يوجد.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	39,000,000.00 ريال
تاريخ التقرير	2025/06/30 م
تاريخ التقييم	2025/06/30 م
تاريخ المعاينة	2025/06/18 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: شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) لتحديد القيمة العادلة للعقار 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: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم

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

1. أسلوب الدخل: طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

### 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 العقار أو 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 مسحًا ميدانيًا 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 الحقيقية للأصل موضوع التقييم.

## 1.8 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة. وعليه، فإن المُقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.

## 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 مطلقة، 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. الناتج والتقدير: 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 8% للأصل محل التقييم، ونرى أنه معدل مناسب بالنظر إلى ظروف السوق في وقت ومكان التقييم.
8. معدل الرسملة: تم اعتماد معدل رسملة بنسبة 9.5% للعقار محل التقييم، وذلك استناداً إلى نتائج المسح السوقي، ونرى أنه يعكس الوضع الحالي للسوق بشكل مناسب.

### 1.10 معاينة العقار 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 2025/06/18، 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة مبنى تجاري إداري تقع في حي الحمراء، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. وثائق الملكية العقار تؤكد ما يلي:

- المساحة الإجمالية للأرض: 2,500.00 متر مربع.
- مساحة مسطحات البناء: 8,643.75 متر مربع.

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

### 2.2 سهولة الوصول

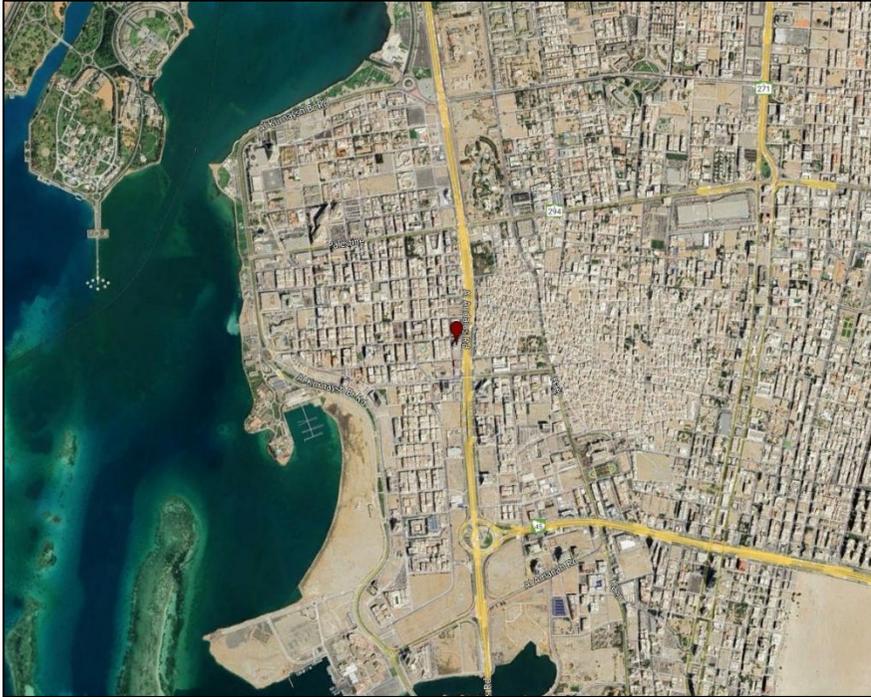
تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطه وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأندلس.

### 2.3 مرافق البنية التحتية

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

2.4 الموقع والمعالم

على مستوى الحي



على مستوى المدينة



21°31'01.9"N 39°09'55.6"E

G588+V5G Al-Hamra'a, Jeddah

[Google Maps](#)

## 2.5 بيانات صك الملكية

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية المتعلق بالعمارة موضوع التقييم:

المدينة	جدة	مساحة الأرض	2,500.00م
الحي	الحمراء	رقم القطعة	4
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لا يوجد.
رقم الصك	393563000196	رقم المخطط	لا يوجد.
تاريخ الصك	13/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	وزارة العدل.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 20 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة.
الجهة الجنوبية	ملكية خاصة.	الجهة الغربية	شارع عرض 10 متر

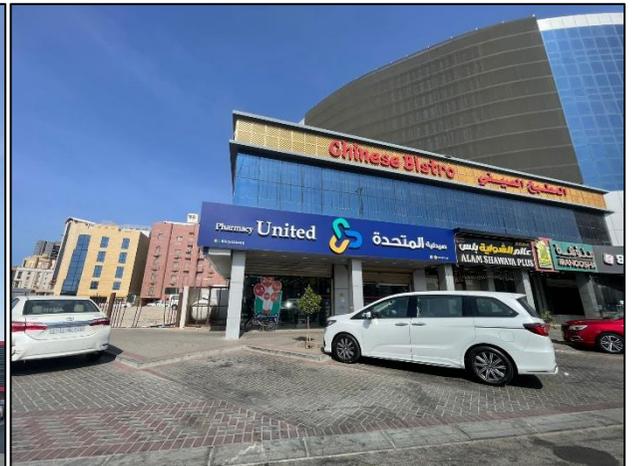
## 2.6 رخصة البناء

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

نوع رخصة البناء	----	مساحة مسطحات البناء	8,643.75
نوع العقار	----	العمر الفعلي	
رقم رخصة البناء	----	حالة البناء	مكتمل الإنشاء
تاريخ رخصة البناء	----	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

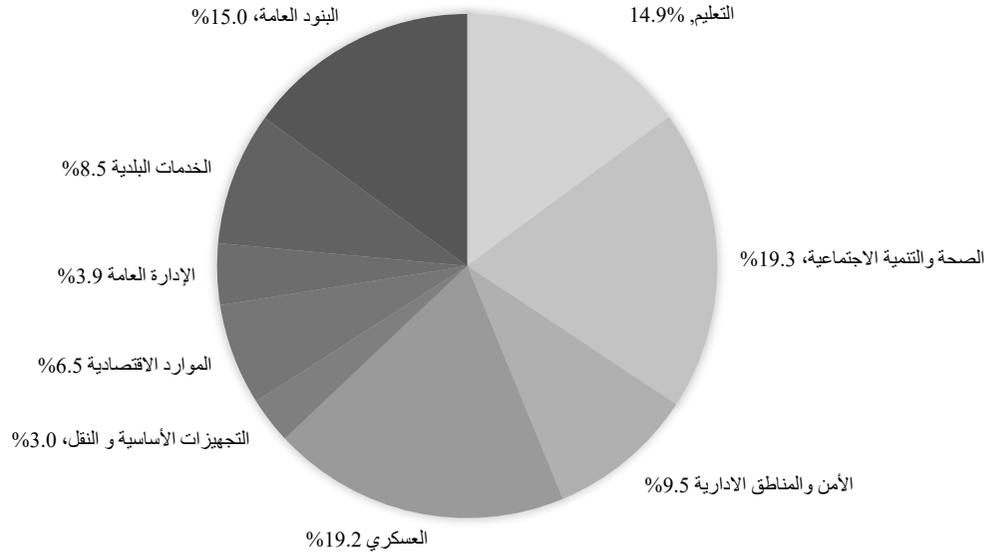
مؤشرات  
السوق

## مؤشرات السوق

### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2027	2026	2025	2024	2023	
1,289	1,198	1,184	1,230	1,2121	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

#### استقرار القطاع بشكل عام

من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجباري للقطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الإشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية	من 2023 إلى 2024	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية.



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 الاستبدال - تحدد تكلفة إنشاء أصل جديد يخدم نفس الوظيفة والمنفعة.
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 الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) باعتبارها الأسلوب الأكثر ملاءمة لهذا التقييم.

## 4.2 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 معقولاً 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 7.0% 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	
101,160,000.00	65,240,000.00	59,940,000.00	سعر البيع
8,092,800.00	4,893,000.00	5,060,000.00	إجمالي الدخل
8.00%	7.50%	8.44%	معدل الرسملة
		<b>8.00%</b>	متوسط معدل الرسملة

### معدل الخصم المستخدم في التقييم (حسب النموذج التراكمي)

		حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)	
		5.5%	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي			معدل التضخم
الهيئة العامة للإحصاء	المصدر	1.7%	علاوة مخاطر السوق
المسح السوقي		1.5%	علاوة المخاطر غير المنتظمة
تم تقديرها حسب خبرة المقيم		0.8%	
		<b>9.50%</b>	معدل الخصم

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية المخصصة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو
												<b>الإيرادات المتوقعة</b>
2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,028,335	ر. س	معارض
1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	ر. س	مكاتب
<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,840,452</b>	<b>3,799,885</b>		إجمالي الإيرادات
												<b>نسب الشواغر</b>
103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	101,417	5.0%	معارض
318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	18.0%	مكاتب
<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>422,324</b>	<b>420,296</b>		الإجمالي
<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,418,128</b>	<b>3,379,589</b>		الدخل الفعلي
												<b>المصاريف</b>
102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	101,388	3.0%	مصاريف تشغيلية
135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	134,363	4.0%	مصاريف رأسمالية
<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>238,439</b>	<b>235,751</b>		إجمالي المصاريف
<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,179,689</b>	<b>3,143,838</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>39,746,109</b>											<b>8.0%</b>	معدل التخارج
0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
<b>17,321,168</b>	<b>1,404,939</b>	<b>1,538,408</b>	<b>1,684,557</b>	<b>1,844,590</b>	<b>2,019,826</b>	<b>2,211,710</b>	<b>2,421,822</b>	<b>2,651,895</b>	<b>2,903,825</b>	<b>3,143,838</b>		القيمة الحالية
<b>39,146,581</b>												صافي القيمة الحالية
<b>39,000,000</b>												بعد التقريب

### 4.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى التقييم باستخدام طريقة المقارنات السوقية وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: **39,000,000** **ر.س.**  
تسعة وثلاثون مليوناً ريالاً سعودياً.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



محمد العاصم  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو أساسي - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

## 4.5 رأي المقيم في القيمة

بناءً على التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه وفقاً للمنهجيات المعتمدة في تقييم العقارات، وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على قيمة العقار 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.

## 4.6 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  
ملفات

ملفات





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3ق/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES