WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## شركة أصول وبخيت الاستثمارية
## صندوق المعذر ريت

مجموعة 15 عقار

31 ديسمبر 2022

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

تقييم TAQEEM

**رقم المرجع:**
**رمز الإيداع:**
**تاريخ التقرير** 2022/12/31

## الموضوع: تقرير تقييم 15 عقار في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.

**السادة/ صندوق المعذر ريت**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف عقد الارتباط الصادر من قبلكم بتاريخ 11 ديسمبر 2022، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصّلاً عن العقار الأصول موضوع التقييم شاملا دراسة مختصرة عامة للسوق والاقتصاد السعودي وأسلوب التقييم وأساس القيمة والغرض من التقييم المتبعة. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

## شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

**الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني – رئيس الشركة**
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
تاريخ إصدار الترخيص: 1437/08/01 هـ تاريخ انتهاء الترخيص: 1447/08/24 هـ

# قائمة المحتويات


| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | الملخص التنفيذي | 4 |
| 1.2 | المقدمة | 4 |
| 1.3 | أساس ومبدأ القيمة | 6 |
| 1.4 | الاحداث الزمنية للتقرير | 6 |
| 1.5 | الغرض من التقرير | 7 |
| 1.6 | المعذر جينكس | 9 |
| 1.7 | الربيع جينكس | 30 |
| 1.8 | برج المحمدية | 53 |
| 1.9 | معارض التخصصي | 75 |
| 1.10 | برج الصحافة 1 | 96 |
| 1.11 | برج الصحافة 2 | 120 |
| 1.12 | مستودعات الحائر | 144 |
| 1.13 | مستودعات السلي | 168 |
| 1.14 | منفعة القدس | 192 |
| 1.15 | منفعة وادي لبن | 210 |
| 1.16 | منفعة الضباب | 228 |
| 1.17 | اجنحة تولان الفندقية | 210 |
| 1.18 | مدارس النخبة | 244 |
| 1.19 | مدارس السلام | 269 |
| 1.20 | مستشفى برجيل | 312 |
| 1.21 | استعمالات التقرير | 332 |
| 1.22 | ملاحظات | 332 |
| 1.23 | حالة الاستشاري / المقيم | 333 |
| 1.24 | استشاري / مقيم مستقل / دون تضارب المصالح | 333 |

WHITE CUBES

# الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

## 1. الملخص التنفيذي

| | |
|---|---|
| **رقم المرجع** | |
| **رمز الإيداع** | |
| **اسم العميل** | شركة أصول وبخيت الاستثمارية |
| **مستخدم التقرير** | شركة أصول وبخيت الاستثمارية والمستثمرون الراغبون في الاستثمار في الصندوق. |
| **الغرض من التقييم** | تقييم أصول الصندوق (المعذر ريت) |
| **نوع العقار موضوع التقييم** | مجمع سكني - تجاري. |
| **أسلوب التقييم المتبع** | أسلوب الدخل - أسلوب التكلفة والاحلال - أسلوب الدخل |
| **العملة التقييم** | الريال السعودي والدرهم الاماراتي |
| **تاريخ التقرير** | 2022/12/31 م |
| **تاريخ التقييم** | 2022/12/31 م |
| **تاريخ المعاينة** | 2022/12/15 م |
| **مدة صلاحية التقرير** | 120 يوم من تاريخ إصدار التقرير ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على قيمة الأصول محل التقييم. |

| اسم العقار | المدينة | مساحة الأرض | مسطحات البناء | القيمة الإجمالية |
|---|---|---|---|---|
| جينكس المعذر | الرياض | 10,709.16 | 22,789.96 | SAR 150,000,000 |
| جينكس الربيع | الرياض | 3,900.00 | 8,589.53 | SAR 42,140,000 |
| برج المحمدية | الرياض | 2,109.00 | 15,602.92 | SAR 127,000,000 |
| معارض التخصصي | الرياض | 4,248.00 | 6,610.61 | SAR 70,400,000 |
| برج الصحافة 1 | الرياض | 2,380.00 | 10,880.00 | SAR 64,900,000 |
| برج الصحافة 2 | الرياض | 2,520.00 | 11,340.00 | SAR 60,600,000 |
| مستودعات الحاير | الرياض | 13,544.45 | 11,980.00 | SAR 20,200,000 |
| مستودعات السلي | الرياض | 54,075.00 | 46,158.00 | SAR 56,600,000 |
| منفعة القدس | الرياض | 895.50 | 1,257.84 | SAR 986,000 |
| منفعة وادي لبن | الرياض | 895.50 | 1,645.02 | SAR 2,990,000 |
| منفعة الضباب | الرياض | 781.94 | 3,080.48 | SAR 2,700,000 |
| أجنحة تولان الفندقية | الخبر | 1,750.00 | 6,526.51 | SAR 41,700,000 |
| مدارس النخبة التربوية | عنيزة | 6,694.00 | 10,522.17 | SAR 37,640,000 |
| مدارس السلام | الرياض | 10,000.00 | 18,349.10 | SAR 55,380,000 |
| مستشفى برجيل | الشارقة | 6,033.20 | 16,757.87 | SAR 116,750,000 |

WHITE CUBES

# نطـاق العمل

نطـاق العمل

# 2. نطاق العمل

## 2.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا للمعايير التقييم الدولية الصادرة في 31 يناير 2022 م عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أصول وبخيت الاستثمارية لتقدير القيمة السوقية للأصول موضوع التقييم.

## 2.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول موضوع التقييم لمعرفة القيمة السوقية للأصول وذلك لتقييم أصول صندوق المعذر ريت.

## 2.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للأصول.

تم تعريف القيمة السوقية دوليا بانها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

**المبلغ المقدر** يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحا، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقا لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثني هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.
ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقا او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم
**تاريخ التقييم** ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.
**مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبرا عليه. وهذا المشتري ليس حريصا ولا مصمما على ان يشتري باي سعر، وهو يشتري وفقا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعرا اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.
**بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصا ولا مجبرا على البيع باي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولا في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.
**معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين اطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.
**ترويج مناسب** المقصود بعبارة " بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول ينكن الحصول عليه وفقا لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.
**يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.
**دون قسر او اجبار** ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

## 2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

## 2.5 عملة التقييم

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

## 2.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للأصول موضوع التقييم والأصول المشابهة والتأكد من صحتها.

## 2.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات الموجودة والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة الأصل موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الأصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/12/15 م بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية أو تقنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين وفي حال وجود أي ملاحظات سنقوم بذكرها بتقريرنا.

## 2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للأصل موضوع التقييم وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر مثل:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم.

## 2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفهية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبراتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر رأينا في قيمة الاصول.

## 2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة اليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد عقد الارتباط، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

## 2.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية تم تقديمها على الأصول، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

WHITE CUBES

# جينكس المعذر

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات مؤلف من معارض تجارية ومكاتب ووحدات سكنية ويقع في حي المعذر، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، ومساحة ارض المبنى 10,709.16 م2 وإجمالي مسطحات البناء 22,789.96 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار يقع على 3 شوارع مع إطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول).

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير تركي ابن عبد العزيز الأول.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 10,709.16 م2 |
| **الحي** | المعذر | **رقم القطعة** | 30 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 310112050696 | **رقم المخطط** | 1343 |
| **تاريخ الصك** | 1438/11/22 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | 192,636,980.71 ريال | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ أخر معاملة** | 1438/11/22 | **القيود** | غير متوفر |
| **أصدر من قبل** | كاتب عدل الرياض | | |
| | | | |
| **الجهة الشمالية** | شارع عرض 14 متر | **الجهة الشرقية** | ملكية خاصة |
| **الجهة الجنوبية** | شارع عرض 30 متر | **الجهة الغربية** | شارع عرض 60 متر |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

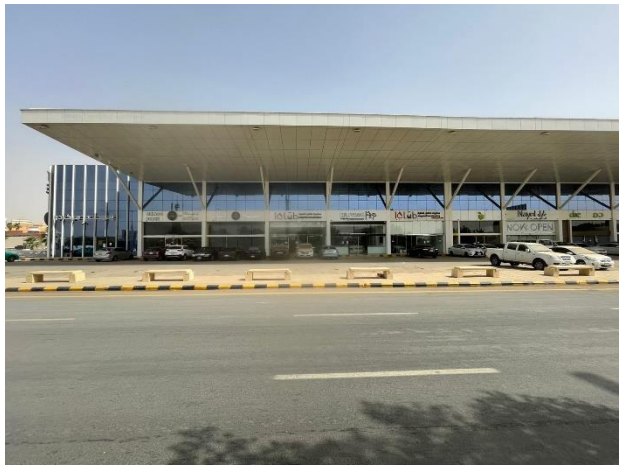
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | تعديل مخططات البناء |
| **نوع العقار** | سكني، تجاري، مكاتب |
| **رقم رخصة البناء** | 1433/20078 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1433/11/29 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1436/11/29 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| قبو | مواقف | 0 | 6,231.5 |
| ارضي سكني | سكني | 40 | 3,184.13 |
| ارضي تجاري | تجاري | 11 | 3,157 |
| دور اول | مكاتب | 11 | 1,978.02 |
| اول سكني | سكني | 58 | 4,787.22 |
| غرفة كهرباء | غرفة كهرباء | 0 | 82.59 |
| ملحق | سكني | 34 | 3,369.5 |
| اسوار | اسوار | 1 | 235 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **22,789.96** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

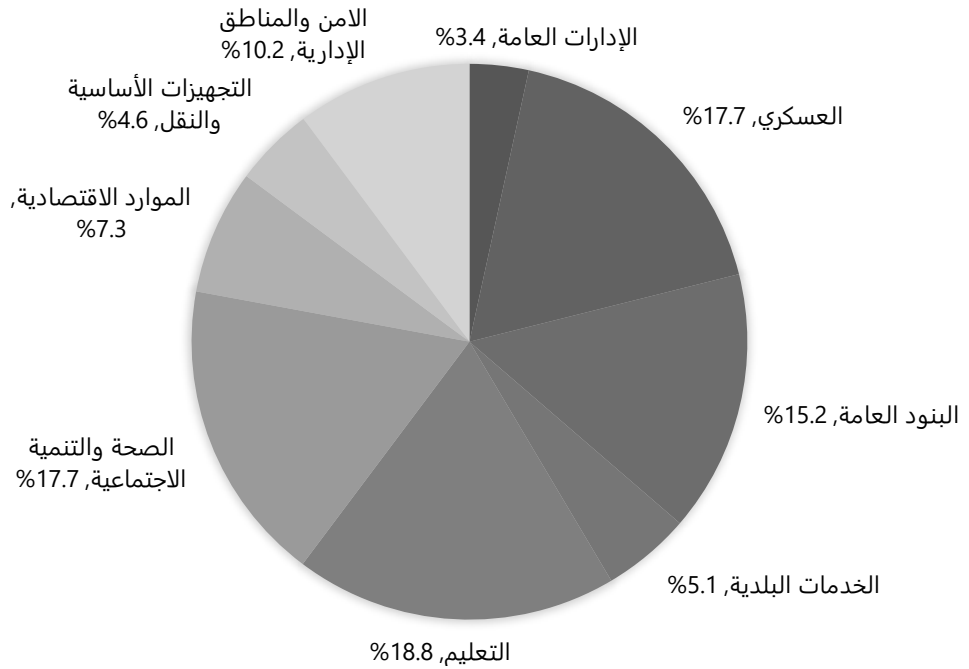
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | |
| | |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | |
| | |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | |
| | |

تحليل فريق عمل WHITECUBES

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-5 | خطر حد أدنى (2)<br>6-10 | متوسط الخطورة (3)<br>11-15 | خطر مرتفع (4)<br>16-20 | خطر مرتفع جدا (5)<br>21-25 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 11 نقاط – متوسط الخطورة**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-3 | خطر حد أدني (2)<br>4-6 | متوسط الخطورة (3)<br>7-9 | خطر مرتفع (4)<br>10-12 | خطر مرتفع جدا (5)<br>13-15 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

# 3. تقييم الأصول

## 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | أسلوب الدخل | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- |

**التدفقات النقدية المخصومة**

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية.
تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجيا معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين.
وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تندرج تحت أسلوب الدخل.
تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

## 3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

| التدفقات النقدية المخصومة | | 2022<br>0 | 2023<br>1 | 2024<br>2 | 2025<br>3 | 2026<br>4 | 2027<br>5 | 2028<br>6 | 2029<br>7 | 2030<br>8 | 2031<br>9 | 2032<br>10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **معدل النمو** | | **0.0%** | **2.0%** | **0.0%** | **0.0%** | **2.0%** | **0.0%** | **0.0%** | **2.0%** | **0.0%** | **0.0%** | **2.0%** |
| **الإيرادات المتوقعة** | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | الأجنحة السكنية | | | | | | |
| الوحدات التجارية | ر. س | 10,000,000 | 10,200,000 | 10,200,000 | 10,200,000 | 10,404,000 | 10,404,000 | 10,404,000 | 10,612,080 | 10,612,080 | 10,612,080 | 10,824,322 |
| | | | | | | التجاري | | | | | | |
| اجمالي الإيجارات | ر. س | 4,095,923 | 4,177,841 | 4,177,841 | 4,177,841 | 4,261,398 | 4,261,398 | 4,261,398 | 4,346,626 | 4,346,626 | 4,346,626 | 4,433,558 |
| **اجمالي الإيرادات** | | **14,095,923** | **14,377,841** | **14,377,841** | **14,377,841** | **14,665,398** | **14,665,398** | **14,665,398** | **14,958,706** | **14,958,706** | **14,958,706** | **15,257,880** |
| **نسب الشواغر** | | | | | | | | | | | | |
| الأجنحة السكنية | 5% | 500,000 | 510,000 | 510,000 | 510,000 | 520,200 | 520,200 | 520,200 | 530,604 | 530,604 | 530,604 | 541,216 |
| التجاري | 5% | 204,796 | 208,892 | 208,892 | 208,892 | 213,070 | 213,070 | 213,070 | 217,331 | 217,331 | 217,331 | 221,678 |
| **الإجمالي** | | **704,796** | **718,892** | **718,892** | **718,892** | **733,270** | **733,270** | **733,270** | **747,935** | **747,935** | **747,935** | **762,894** |
| **المصاريف** | | | | | | | | | | | | |
| صيانة وإدارة وتشغيل | 20% | 3,087,824 | 3,149,581 | 3,149,581 | 3,149,581 | 3,212,572 | 3,212,572 | 3,212,572 | 3,276,824 | 3,276,824 | 3,276,824 | 3,342,360 |
| أخرى | 5% | 704,796 | 718,892 | 718,892 | 718,892 | 733,270 | 733,270 | 733,270 | 747,935 | 747,935 | 747,935 | 762,894 |
| **اجمالي المصاريف** | | **3,792,620** | **3,868,473** | **3,868,473** | **3,868,473** | **3,945,842** | **3,945,842** | **3,945,842** | **4,024,759** | **4,024,759** | **4,024,759** | **4,105,254** |
| صافي الدخل التشغيلي | | **9,598,506** | **9,790,476** | **9,790,476** | **9,790,476** | **9,986,286** | **9,986,286** | **9,986,286** | **10,186,011** | **10,186,011** | **10,186,011** | **10,389,732** |
| **معدل التخارج** | **7.0%** | | | | | | | | | | | **148,424,737** |
| معدل الخصم | 7.50% | 1.00 | 0.93 | 0.87 | 0.80 | 0.75 | 0.70 | 0.65 | 0.60 | 0.56 | 0.52 | 0.49 |
| **القيمة الحالية** | | 9,598,506 | 9,107,420 | 8,472,018 | 7,880,947 | 7,477,736 | 6,956,033 | 6,470,729 | 6,139,668 | 5,711,319 | 5,312,855 | 77,055,816 |
| صافي القيمة الحالية | | | | | | | | | | | | **150,183,048** |

| تحليل حساسية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **معدل الخصم** | **5.50%** | **6.50%** | **7.50%** | **8.5%** | **9.5%** |
| **القيمة السوقية** | 171,862,475 | 160,516,789 | **150,183,048** | 140,759,100 | 132,154,084 |

## 3.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **150,000,000 ر. س**
**مئة وخمسون مليون ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات المستلمة

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن الجزء الغربي من قطعة الارض رقم ٣٠ من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض ،

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع ١٦م بطول: (٦١,٣٧) واحد و ستون متر و سبعة و ثلاثون سنتمتر

جنوباً: شارع ٣٠م بطول: (٦١,٣٧) واحد و ستون متر و سبعة و ثلاثون سنتمتر

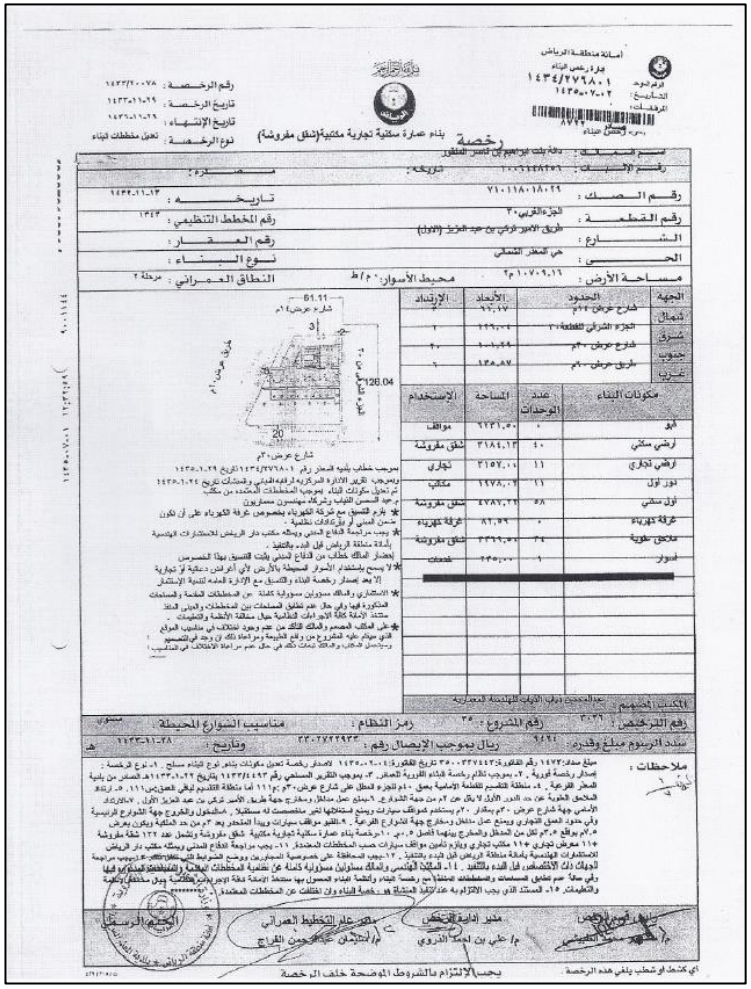
شرقاً: الجزء الشرقي من القطعة ٣٠ بطول: (١٣٩) مائة و ستة و عشر ون متر منكسر

غرباً: طريق ٦٠م بطول: (١٣٦,٧٩) مائة و ستة و ثلاثون متر و تسعة و سبعون سنتمتر منكسر

ومساحتها: (١٠,٧٠٩,١٦) عشرة الآف سبعمائة و تسعة متر مربعاً و ستة عشر سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في أفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١١٩٠٣٠٢٢٤ في ٤ / ٣/ ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٩ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره (١٩٢٦٣٦٩٨٠,٧١) مائة و إثنين و تسعون مليونا و ستمائة و ستة و ثلاثون الفا و تسعمائة و ثمانون ريال و واحد و سبعون هلله ومن ضمن المبلغ مقابضه بعدد وحداب استمارية عدد (١٢٤٥٣٨٨,٦) ما يعادل قيمتها (١٢٤٥٣٨٨,٠٥) ريال وذلك حسب خطاب الموافقه من شركة اصول وبحيث الاستشارية المسدق عليه من الغرفة التجارية والمقيد برقم (٣٨٣٩٤٤١٢٠) في ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨هـ ومايه جري التعامل به محرراً في ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



رخصة بناء

رقم الرخصة: ١٤٣٣/٢٠٠٧٨

تاريخ الرخصة: ١٤٣٣/١١/٢٩

تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٦/١١/٢٩

نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الصك: ٧١٠١١٨٠١٨٠٢٩

رقم القطعة: الجزء الغربي ٣٠

الشارع: طريق الأمير تركي بن عبد العزيز (الدوار)

الحي: حي المعذر الشمالي

مساحة الأرض: ١٠٧٠٩.١٦ م٢

محيط الأسوار: ٤٠ م/ط

النطاق العمراني: مرحلة ٢

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | شارع عرض ١٦م | ٦١.٣٧ | ٢ |
| شرق | الجزء الشرقي القطعة ٣٠ | ١٣٩.٠٥ | ٢ |
| جنوب | شارع عرض ٣٠م | ١٠٨.٩٩ | ٢٠ |
| غرب | طريق عرض ٦٠م | ١٣٥.٨٧ | ٦ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| أرضي مكتبي | ٤٠ | ٣١٨٤.١٣ | شقق مفروشة |
| أرضي تجاري | ١١ | ٢١٥٧.١١ | تجاري |
| دور أول | ١١ | ١٩٧٨.٠٩ | مكاتب |
| أول مكتبي | ٨٨ | ٤٧٨٧.٢١ | شقق مفروشة |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٨٢.٩٩ | غرفة كهرباء |
| ملاحق علوية | ٣٤ | ٣٣٩٦.٠٣ | شقق مفروشة |
| أسوار | ١ | ٩٤٥.٠٠ | خدمات |

رقم الترخيص: ٣٠٢٦ رقم المشروع: ٣٥ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة

سند الرسوم مبلغ وقدره: ٩٧٩٤ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٣٠٠٢٧٢٢٩٣٣ وتاريخ: ١٤٣٣-١١-٢٨ هـ

ملاحظات:

١- مبلغ سداد: ١٤٧٢ رقم الفاتورة: ٣٥٠٠٣٢٧٤٤٣ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٥٠٢٠٠١ لاصدار رخصة تعديل مكونات بناء نوع البناء سياج. ٢- نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية. ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية المعذر. ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٤٦٩٣ بتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٢هـ الصادر من بلدية المعذر الغربية. ٥- منطقة التقسيم للقطعة الأساسية يعوق ١٠م للجزء المطل على شارع عرض ٣٠م و١١١ أما منطقة القاصيه لباقي العقار يبلغ ١١١. ٦- ارتداد الملاحق الخلوية عن حد الشارع الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشارع. ٧- يمنع عمل مداخل ومخارج جهة طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول. ٨- الالتزام بالكود الأمني وجهة شارع عرض ٣٠م بمقدار ٢٠م ويستخدم لموقف سيارات وممنوع استغلالها لغير ما خصصت له مستقبلا. ٩- المشغول والمفروح جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق النظامي ويمنع عمل مداخل ومخارج جهة الشوارع الفرعية. ١٠- تقليل مواقف سيارات وبواقع ملحق واحد ٣٠ متر من حد الملكية ويكون بعرض ٥.٥م وبواقع ٥.٥م لكل من المدخل والمخرج بينهما فاصل ٥.٥م. ١١- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية مكتبية شقق مفروشة وتشمل عدد ١٢٢ شقة مفروشة و١١ محرض تجاري و١١ مكتب تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة. ١٢- يجب مراجعة الدفاع المدني وبمكتب مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بالمدينة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ. ١٣- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ومنع الشروط التي تخل بذلك. ١٤- يجب مراجعة الدفاع المدني قبل البدء بالتنفيذ. ١٥- المكتب الهندسي وأن ذلك مسئولية كاملة عن مطابقة المخططات لبيانات والمتطلبات المعتمدة من قبل الجهات ذات العلاقة. ١٦- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئولية كاملة عن مطابقة المخططات لبيانات والمتطلبات المعتمدة من قبل الجهات ذات العلاقة وفي حالة عدم تطابق المخططات والمتطلبات المعتمدة يعتبر هذا الترخيص لاغيا ويحق للجهة المختصة إيقاف العمل بالمشروع وإلغاء الترخيص.

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

WHITE CUBES

# جينكس الربيع

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات مؤلف من معارض ووحدات فندقية ويقع في حي الربيع، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 3,900 م2 واجمالي مسطحات البناء 8,589.53 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار يقع على 3 شوارع مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود).

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 3,900 م2 |
| **الحي** | الربيع | **رقم القطعة** | 553, 554,555, 556 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | 47 |
| **رقم الصك** | 914009010891 | **رقم المخطط** | 2413 |
| **تاريخ الصك** | 1442/06/29 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | 22,000,000 ريال | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ أخر معاملة** | 1442/06/29 | **القيود** | مرهون |
| **أصدر من قبل** | كاتب عدل الرياض | | |
| | | | |
| **الجهة الشمالية** | شارع عرض 15 | **الجهة الشرقية** | شارع عرض 15 |
| **الجهة الجنوبية** | شارع عرض 80 | **الجهة الغربية** | ملكية خاصة |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | اصدار |
| **نوع العقار** | معارض ووحدات فندقية |
| **رقم رخصة البناء** | 5496/1435 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1435/04/05 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1438/04/05 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| قبو | مواقف | 0 | 3,014.83 |
| دور أرضي | فندقي | 9 | 1,004.11 |
| أرضي تجاري | معارض | 7 | 1,091.84 |
| دور أول | فندقي | 52 | 2,319.3 |
| ملاحق علوية | فندقي | 20 | 1,159.45 |
| أسوار | أسوار | 1 | 128.49 |
| **الإجمالي** | | | **8,589.53** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

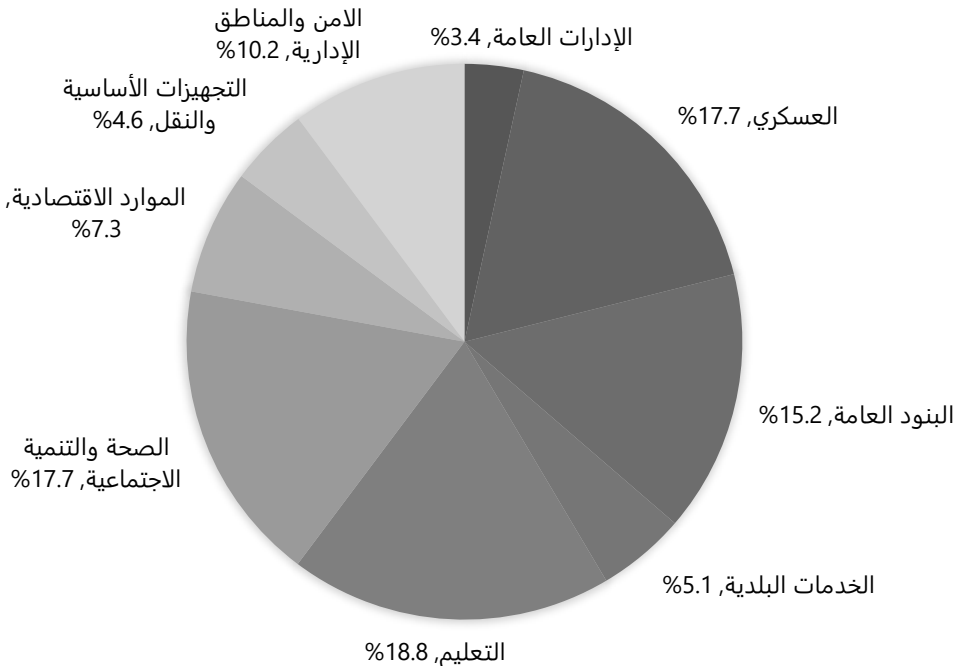
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **الدخل الايجاري للقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من 2020 الى 2021** |
| | |
| **رغبة المستثمرين في هذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **التغيرات الإيجابية لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **قيم الأراضي المعنية بالقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **مستويات الطلب لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**تحليل فريق عمل WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **6** | **3** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة رسملة الدخل:**
التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسط أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,300 الى 1,450 ريال/م2. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار إيجار السوق في العقارات المشابهة:

| وحدات المعارض التجارية | |
|---|---|
| **العينات المقارنة** | **متوسط قيمة تأجير المتر** |
| العينة الأولى | 1,450 ريال / م2 |
| العينة الثانية | 1,400 ريال / م2 |
| العينة الثالثة | 1,300 ريال / م2 |
| **المتوسط** | **1,400 ريال / م2** |

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5% الى 7% |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% الى 4% |
| مصاريف نثرية اخرى | 2% الى 3% |

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 8.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 9.00% |
| **المتوسط** | 8.50% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | 0.00% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | 0.00% | العمر الفعلي للعقار 8 سنوات |
| الموقع العام للعقار | -0.25% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | -0.25% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 8.50% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **8.00%** |

دخل المشروع

| الكمية | | | الإيرادات | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| معارض | 2,800 | 5 | SAR 1,400 | SAR 0 | SAR 3,920,000 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 3,920,000 |

تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة

| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | الإشغار | اجمالي التكاليف |
|---|---|---|---|---|---|
| معارض | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 5.00% | 14.00% |

صافي الدخل التشغيلي

| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
|---|---|---|---|
| معارض | SAR 3,920,000 | 14.00% | SAR 3,371,200 |
| | | الإجمالي | SAR 3,371,200 |

| | |
|---|---|
| اجمالي الإيرادات للمشروع | SAR 3,920,000 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | -SAR 548,800 |
| صافي الدخل التشغيلي | SAR 3,371,200.00 |

| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
|---|---|---|---|
| SAR 3,371,200.00 | 8.00% | 42,140,000.00 SAR | 42,140,000.00 SAR |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

**قيمة العقار: 42,140,000 ريال**
**اثنان وأربعون مليون ومئة وأربعون ألف ريال سعودي.**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | |
| عضوية رقم: 1210000474 | عضوية رقم: 1210002782 | عضوية رقم: 1210001964 | عضوية رقم: 1210002399 | |

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية
WHITE CUBES
ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005
ترخيص فرع العقار: 1210000474
السجل التجاري: 1010469071

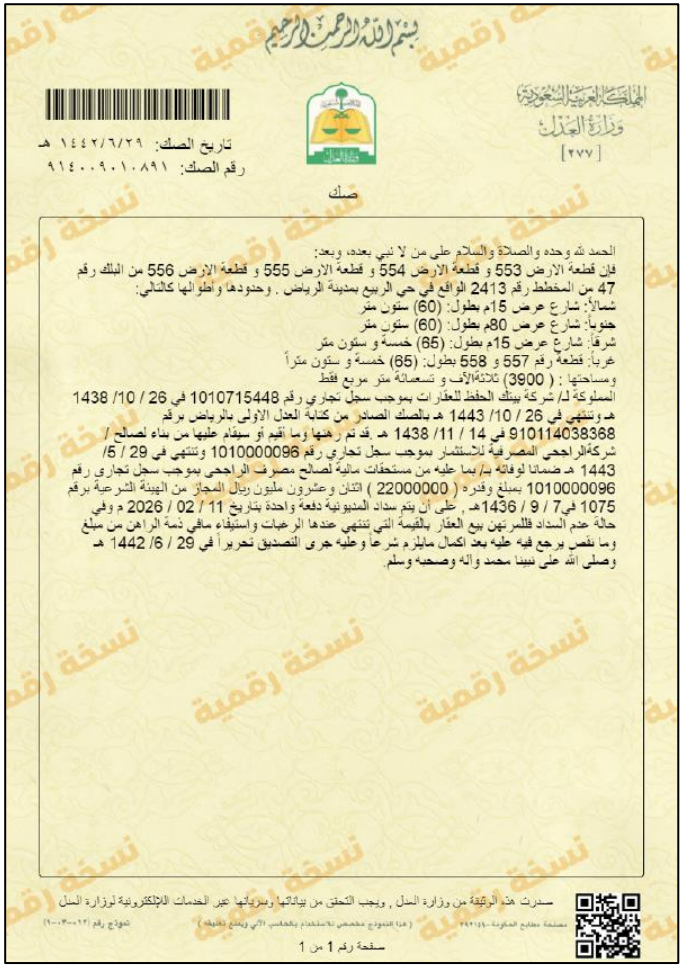
WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٩١٤٠٠٩٠١٠٨٩١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 553 و قطعة الارض 554 و قطعة الارض 555 و قطعة الارض 556 من البلك رقم 47 من المخطط رقم 2413 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 15م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: شارع عرض 80م بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (65) خمسة و ستون متر
غرباً: قطعة رقم 557 و 558 بطول: (65) خمسة و ستون متراً
ومساحتها : ( 3900) ثلاثةالآف و تسعمائة متر مربع فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10/ 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 910114038368 في 14 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 بمبلغ وقدره ( 22000000 ) اثنان وعشرون مليون ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في7 / 9 / 1436هـ , على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1442 هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

مصلحة مطابع الحكومة-٢٩٢١٤٩ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله ) نموذج رقم (١٢-٠٣-٩)

صفحة رقم 1 من 1

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٤/٢١٦٠٦٩
التاريخ: ١٤٣٥-٠٥-٠١
المرفقات: صفر ٥٧٣١

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٥٤٩٦
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٤-٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٤-٠٥
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء — رخصة بناء فندق + معارض تجارية

اسم المالك : خالد عبدالرحمن محمد العمران
رقم الإثبات : ١٠٤٨٥٩٣٧٦٦ تاريخه : ١٣٩٢-٠٢-٠٦ مصدره :
رقم الصك : ٩١٠١١٦٠٢٣٥٧٩ تاريخه : ١٤٣٢-١١-٢١
رقم القطعة : ٥٥٣و٥٥٤و٥٥٥و٥٥٦ رقم المخطط التنظيمي : ٢٤١٣
الشارع : طريق الامير سعود بن محمد بن مقرن رقم العقار :
الحي : حي الربيع نوع البناء :
مساحة الأرض : ٣٨٩١ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | شارع١٥م | ٥٧ | ٣,٨ |
| شرق | شارع ١٥م | ٥٩ | ٣ |
| جنوب | شارع ٨٠ | ٥٧ | ٢٠ |
| غرب | ق٥٥٨و٥٥٧ | ٦٥ | ٣ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| قبو | ٠ | ٣٠١٤,٨٢ | مواقف+خدمات |
| دور أرضي | ٩ | ١٠٠٤,١١ | غرف فندقيه |
| ارضي تجاري | ٧ | ١٠٩١,٨٤ | معارض |
| دور اول | ٥٢ | ٢٣١٩,٣٠ | غرف فندقيه |
| ملاحق علوية | ٢٠ | ١١٥٩,٤٥ | غرف فندقيه |
| أسوار | ١ | ١٢٨,٤٩ | خدمات |

شارع ١٥م — 3.8 — 57 — 3 — 65 — 20 — شارع ٨٠م — شارع ١٥م

* المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وإن اختلفت المخططات المعتمدة
* يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٥٨٥
* يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد٤*٥م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : ركز للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٢٠٨٧ رقم المشروع : ٨١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤٦٦١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠٢٣١٤٢١٩ وتاريخ : ١٤٣٤-٠٨-٢٨ هـ

ملاحظات :
**- نوع البناء : مسلح .
١- نوع الرخصة اصدار رخصة فورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعمائر . ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٤/٤٥٨٨٢ تاريخ ١٦-٨-١٤٣٤هـ الصادر عن بلدية شمال الرياض الفرعية . ٤- منطقة التقسيم : م ١١١ . ٥- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الاول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع . ٦- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية ( فندق ومعارض تجارية) وتشمل ٨١ غرفة فندقية + ٧معارض تجارية ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ٧- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٨- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك . ٩- القبو مواقف سيارات يبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج . ٩- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الشمالي وتعالج معماريا بشكل جيد . ١٠- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات . ١١- تم اعتماد المخططات من الهيئة العامة للسياحة والآثار . ١٢- الارتداد الجنوبي بمقدار ٢٠م جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف سيارات . ١٣- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة . ١٤- المواطن لديه معرفة بموقع أرضه على الطبيعة ومسئول مسئولية كاملة في البناء ضمن حدودها . ١٥- الارض فضاء .
********

رئيس قسم الرخص — مدير إدارة الرخص — مدير عام التخطيط العمراني — الختم الرسمي
م/ علي بن احمد الذروي — م/ سليمان عبدالرحمن الفراج — شمال الرياض

WHITE CUBES

# بـــرج المحمديـــة

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار تجاري مؤلف من معارض ومكاتب ويقع في حي المعذر، بمدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 2,109 م2 واجمالي مسطحات البناء 15,602.92 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، يقع العقار على 3 شوارع مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الملك فهد).

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك فهد.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني تجارية ومتعددة الاستخدام.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الارض** | 2,109 م2 |
| **الحي** | المعذر | **رقم العقار** | غير متوفر |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 314002002732 | **رقم المخطط** | 1343 |
| **تاريخ الصك** | 1440/12/28 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | 45,000,000 ريال | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | 1440/12/28 | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | كاتب عدل الرياض | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | شارع عرض 10 | **الحد الشرقي** | شارع عرض 80 |
| **الحد الجنوبي** | ملكية خاصة | **الحد الغربي** | شارع عرض 14 |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | نقل ملكية |
| **نوع العقار** | مبنى تجاري |
| **رقم رخصة البناء** | 1771/1423 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1426/06/03 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1429/06/03 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| ميزانين | تجاري | 0 | 1,230 |
| ارضي | تجاري | 4 | 1,463 |
| قبو ثاني | مواقف | 0 | 2,100 |
| قبو اول | مواقف | 0 | 2,100 |
| اول | مكاتب | 8 | 1,992 |
| ثاني | مكاتب | 4 | 940.56 |
| ثالث | مكاتب | 4 | 940.56 |
| غرفة كهرباء | غرفة كهرباء | 0 | 20 |
| رابع | مكاتب | 4 | 940.56 |
| خامس | مكاتب | 4 | 940.56 |
| سادس | مكاتب | 4 | 940.56 |
| سابع | مكاتب | 4 | 960.56 |
| ثامن | مكاتب | 4 | 940.56 |
| ملاحق | خدمات | 0 | 94 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **15,602.92** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

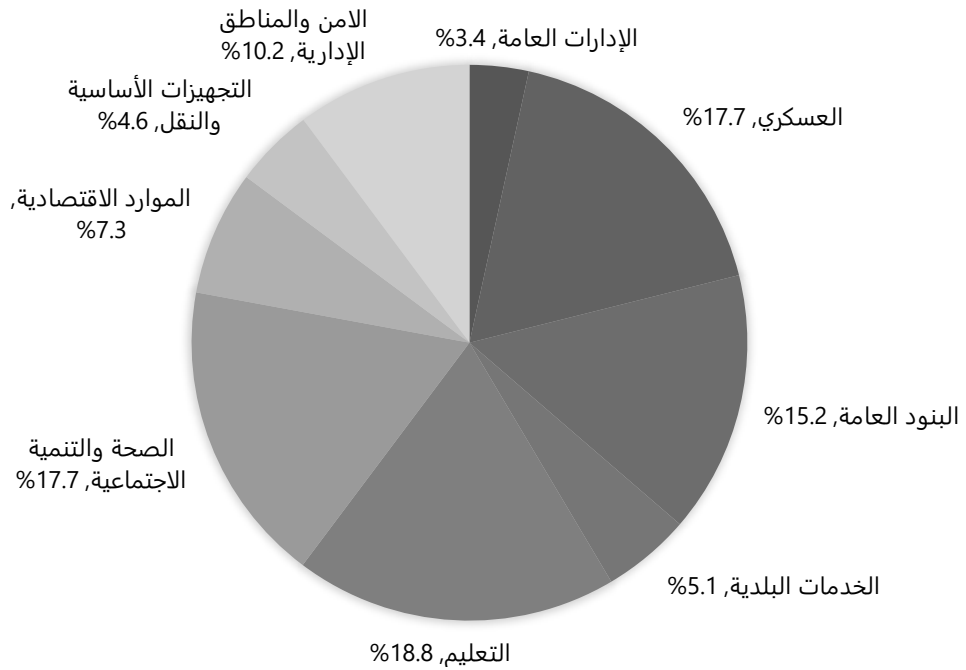
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | من 2020 الى 2021 |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

تحليل فريق عمل WHITECUBES

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **8** | **0** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | أسلوب الدخل | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- |

**التدفقات النقدية المخصومة**

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية.
تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجيا معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين.
وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تندرج تحت أسلوب الدخل.
تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

## 3.2التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

| التدفقات النقدية المخصومة | | 2022<br>0 | 2023<br>1 | 2024<br>2 | 2025<br>3 | 2026<br>4 | 2027<br>5 | 2028<br>6 | 2029<br>7 | 2030<br>8 | 2031<br>9 | 2032<br>10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **معدل النمو** | | **0%** | **2%** | **0%** | **0%** | **2%** | **0%** | **0%** | **2%** | **0%** | **0%** | **2%** |
| **الإيرادات المتوقعة** | | | | | | | | | | | | |
| المكاتب | م2 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 | 9,728 |
| المتر المربع | ر. س | 866.6 | 884 | 884 | 884 | 902 | 902 | 902 | 920 | 920 | 920 | 938 |
| **اجمالي الإيرادات** | **ر. س** | **8,430,224** | **8,598,829** | **8,598,829** | **8,598,829** | **8,770,806** | **8,770,806** | **8,770,806** | **8,946,222** | **8,946,222** | **8,946,222** | **9,125,146** |
| اجمالي الإيرادات | | 8,430,224 | 8,598,829 | 8,598,829 | 8,598,829 | 8,770,806 | 8,770,806 | 8,770,806 | 8,946,222 | 8,946,222 | 8,946,222 | 9,125,146 |
| **نسب الشواغر** | | | | | | | | | | | | |
| المكاتب | 5% | 421,511 | 429,941 | 429,941 | 429,941 | 438,540 | 438,540 | 438,540 | 447,311 | 447,311 | 447,311 | 456,257 |
| **إجمالي الشواغر** | | **421,511** | **429,941** | **429,941** | **429,941** | **438,540** | **438,540** | **438,540** | **447,311** | **447,311** | **447,311** | **456,257** |
| **المصاريف** | | | | | | | | | | | | |
| صيانة وإدارة وتشغيل | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| أخرى | 5% | 421,511 | 429,941 | 429,941 | 429,941 | 438,540 | 438,540 | 438,540 | 447,311 | 447,311 | 447,311 | 456,257 |
| **اجمالي المصاريف** | | **421,511** | **429,941** | **429,941** | **429,941** | **438,540** | **438,540** | **438,540** | **447,311** | **447,311** | **447,311** | **456,257** |
| صافي الدخل التشغيلي | | 7,587,202 | 7,738,946 | 7,738,946 | 7,738,946 | 7,893,725 | 7,893,725 | 7,893,725 | 8,051,600 | 8,051,600 | 8,051,600 | 8,212,631 |
| **معدل التخارج** | **7.00%** | | | | | | | | | | | **117,323,307** |
| معدل الخصم | 6.50% | 1.00 | 0.94 | 0.88 | 0.83 | 0.78 | 0.73 | 0.69 | 0.64 | 0.60 | 0.57 | 0.53 |
| **القيمة الحالية** | | 7,587,202 | 7,266,616 | 6,823,114 | 6,406,679 | 6,135,975 | 5,761,479 | 5,409,839 | 5,181,254 | 4,865,028 | 4,568,101 | 66,876,263 |
| صافي القيمة الحالية | | | | | | | | | | | | 126,881,549 |

| تحليل حساسية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **معدل الخصم** | **4.50%** | **5.50%** | **6.50%** | **7.5%** | **8.5%** |
| **القيمة السوقية** | 145,708,880 | 135,849,821 | 126,881,549 | 118,713,176 | 111,263,954 |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **127,000,000.00ريال**
**مئة وسبعة وعشرون مليون ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي المغذر بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٠م بطول: (٥٧) سبعة و خمسون متر

جنوباً: ملك عبدالعزيز الموسى بطول: (٥٧) سبعة و خمسون متر

شرقاً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر

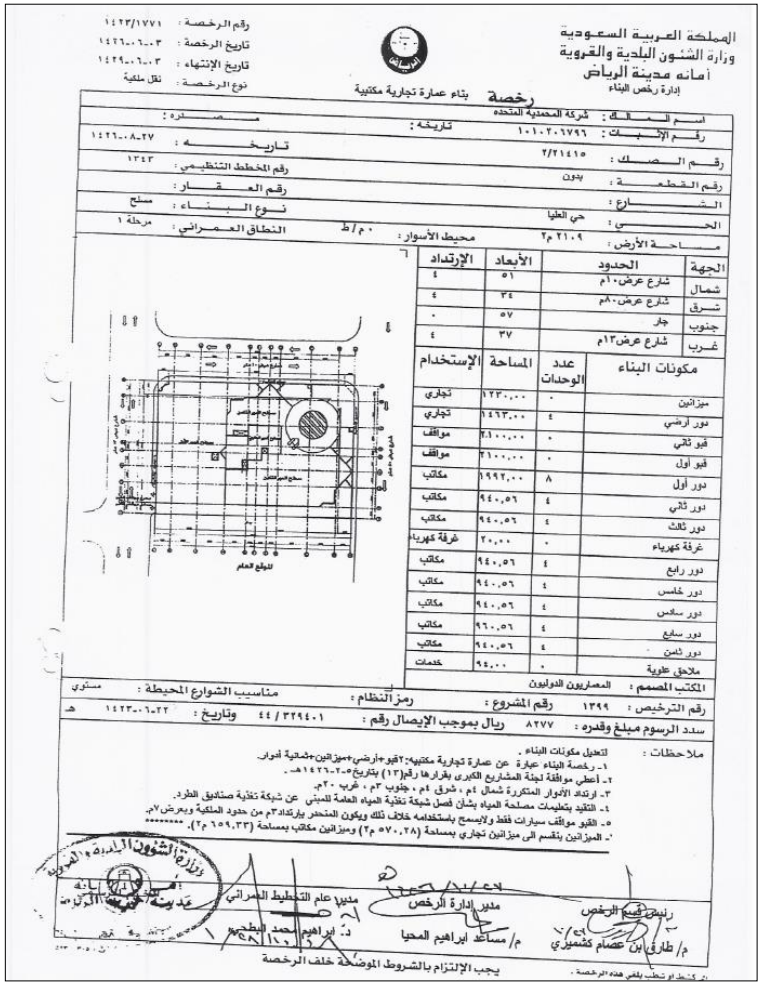
غرباً: شارع عرض ١٤م بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر

ومساحتها : ( ٢١٠٩) ألفان و مائة و تسعة متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٧١٠١١٤٠٣٨٤٩١ في ١٧ / ١١/ ١٤٣٨ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠/ ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ مبلغ وقدره ٤٥.٠٠٠.٠٠٠ خمسة واربعون مليون ريال فقط لا غير ، المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٠٧٥ بتاريخ ٧/ ٩/ ١٤٣٦ علماً أن أجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها و أن تنفيذ هذا العقد المعين المنشىء للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلافها على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ستين شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١٢/ ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد

صالح بن عتيف الله بن احمد العمري



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة مدينة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء عمارة تجارية مكتبية

رقم الرخصة : ١٤٢٣/١٧٧١
تاريخ الرخصة : ١٤٢٦-٠٦-٠٣
تاريخ الإنتهاء : ١٤٢٩-٠٦-٠٣
نوع الرخصة : نقل ملكية

اسم المالك : شركة المحمدية المتحدة
رقم الإثبات : ١٠١٠٢٠٦٧٩٩ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٢/٢١٤١٥ تاريخه : ١٤٢٦-٠٨-٢٧
رقم القطعة : بدون رقم المخطط التنظيمي : ١٣٤٣
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي العليا نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢١٠٩ م٢ محيط الأسوار : ٠ م / ط النطاق العمراني : مرحلة ١

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | شارع عرض١٠م | ٥٧ | ٤ |
| شرق | شارع عرض٨٠م | ٣٤ | ٤ |
| جنوب | جار | ٥٧ | ٠ |
| غرب | شارع عرض١٣م | ٣٧ | ٤ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| ميزانين | ٠ | ١٢٣٠.٠٠ | تجاري |
| دور ارضي | ٤ | ١٤٦٣.٠٠ | تجاري |
| قبو ثاني | ٠ | ٢١٠٠.٠٠ | مواقف |
| قبو أول | ٠ | ٢١٠٠.٠٠ | مواقف |
| دور أول | ٨ | ١٩٩٢.٠٠ | مكاتب |
| دور ثاني | ٤ | ٩٤٠.٥٦ | مكاتب |
| دور ثالث | ٤ | ٩٤٠.٥٦ | مكاتب |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٢٠.٠٠ | غرفة كهرباء |
| دور رابع | ٤ | ٩٤٠.٥٦ | مكاتب |
| دور خامس | ٤ | ٩٤٠.٥٦ | مكاتب |
| دور سادس | ٤ | ٩٤٠.٥٦ | مكاتب |
| دور سابع | ٤ | ٩٦٠.٥٦ | مكاتب |
| دور ثامن | ٤ | ٩٤٠.٥٦ | مكاتب |
| ملاحق علوية | ٠ | ٩٤.٠٠ | خدمات |

المكتب المصمم : المعماريون الدوليون
رقم الترخيص : ١٣٩٩ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٢٧٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٣٢٩٤٠١ وتاريخ : ١٤٢٣-٠٦-٢٢ هـ

ملاحظات :
١- رخصة البناء عبارة عن عمارة تجارية مكتبية:٢قبو+أرضي+ميزانين+ثمانية أدوار.
٢- أعطي موافقة لجنة المشاريع الكبرى بقرارها رقم(١٣) بتاريخ ١٤٢٦-٠٢-٠٥هـ .
٣- ارتداد الأدوار المتكررة شمال ٤م ، شرق ٤م ، جنوب ٤م ، غرب ٢٠م.
٤- التقيد بتعليمات مصلحة المياه بشأن فصل شبكة تغذية المياه العامة للمبنى عن شبكة تغذية صناديق الطرد.
٥- التقيد موقف سيارات فقط ولايسمح باستخدامه خلاف ذلك ويكون المتحدر بارتداد٤م من حدود الملكية وبعرض٧م.
٦- الميزانين بتقسم الى ميزانين تجاري بمساحة (٥٧٠.٢٨ م٢) وميزانين مكاتب بمساحة (٥٩٩.٣٣ م٢).

رئيس قسم الرخص م/ طارق بن عصام كشميري
مدير إدارة الرخص م/ مساعد ابراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني د. ابراهيم محمد البطحيم

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

WHITE CUBES

# معـــارض التـــخصصي

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

## 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار تجاري يقع في حي المعذر، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 4,248 م2 واجمالي مسطحات البناء 6,610.61 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار يقع على 3 شوارع مع إطلالة مباشرة على شارع التخصصي. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث أن كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

### 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق التخصصي.

### 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

### 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 4,248 م2 |
| **الحي** | المعذر | **رقم القطعة** | 1107الى 1112 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | 191 |
| **رقم الصك** | 314009010892 | **رقم المخطط** | 1343 |
| **تاريخ الصك** | 29/06/1442 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | 25,500,000ريال | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ أخر معاملة** | 29/06/1442 | **القيود** | مرهون |
| **أصدر من قبل** | كاتب عدل الرياض | | |
| | | | |
| **الجهة الشمالية** | شارع عرض 20 | **الجهة الشرقية** | شارع عرض 15 |
| **الجهة الجنوبية** | قطعة# 1113, 1114 | **الجهة الغربية** | شارع عرض 40 |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

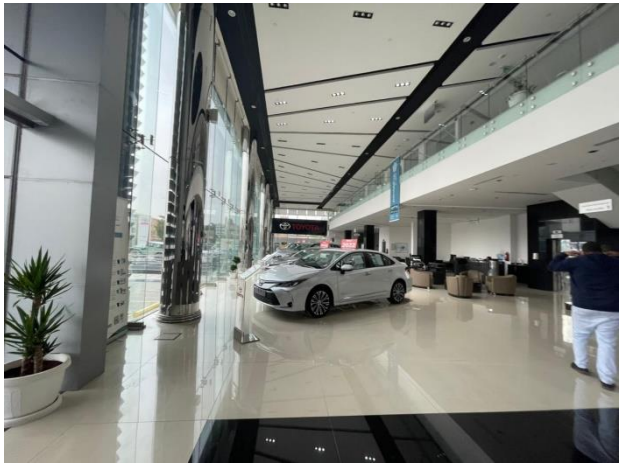
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | تعديل مخططات |
| **نوع العقار** | معرض سيارات |
| **رقم رخصة البناء** | 363/1437 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1437/01/09 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1440/01/09 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| قبو | مواقف | 0 | 3,448.22 |
| ميزانين | ميزانين | 0 | 835.39 |
| أرضي | معارض | 1 | 2,327 |
| أسوار | أسوار | 1 | 149 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **6,759.61** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

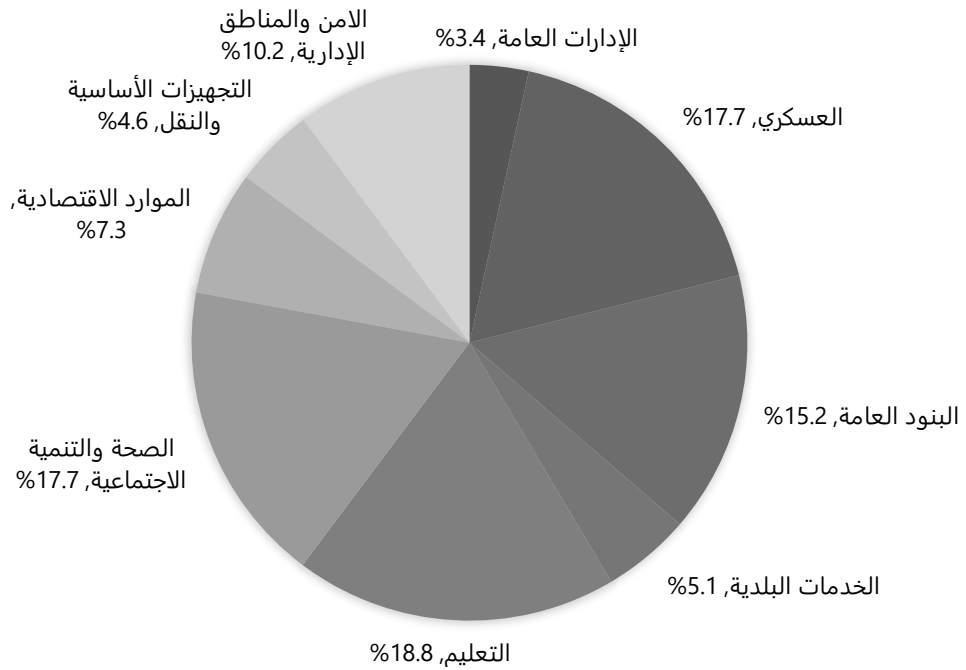
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | من 2020 الى 2021 |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

**أداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| أداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| أداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة – 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة – المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة – 10 نقاط – خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة – 9 نقاط – خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | أسلوب الدخل | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- |

**التدفقات النقدية المخصومة**

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية.
تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجيا معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين.
وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تندرج تحت أسلوب الدخل.
تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

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

## 3.2التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

| التدفقات النقدية المخصومة | | 2022<br>0 | 2023<br>1 | 2024<br>2 | 2025<br>3 | 2026<br>4 | 2027<br>5 | 2028<br>6 | 2029<br>7 | 2030<br>8 | 2031<br>9 | 2032<br>10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **معدل النمو** | | **0%** | **2%** | **0%** | **0%** | **2%** | **0%** | **0%** | **2%** | **0%** | **0%** | **2%** |
| **الإيرادات المتوقعة** | | | | | | | | | | | | |
| المكاتب | م2 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 | 6,611 |
| المتر المربع | ر. س | 756.2 | 771 | 771 | 771 | 787 | 787 | 787 | 802 | 802 | 802 | 819 |
| **اجمالي الإيرادات** | **ر. س** | **4,998,886** | **5,098,864** | **5,098,864** | **5,098,864** | **5,200,841** | **5,200,841** | **5,200,841** | **5,304,858** | **5,304,858** | **5,304,858** | **5,410,955** |
| اجمالي الإيرادات | | 4,998,886 | 5,098,864 | 5,098,864 | 5,098,864 | 5,200,841 | 5,200,841 | 5,200,841 | 5,304,858 | 5,304,858 | 5,304,858 | 5,410,955 |
| **نسب الشواغر** | | | | | | | | | | | | |
| المكاتب | 5% | 249,944 | 254,943 | 254,943 | 254,943 | 260,042 | 260,042 | 260,042 | 265,243 | 265,243 | 265,243 | 270,548 |
| **إجمالي الشواغر** | | **249,944** | **254,943** | **254,943** | **254,943** | **260,042** | **260,042** | **260,042** | **265,243** | **265,243** | **265,243** | **270,548** |
| **المصاريف** | | | | | | | | | | | | |
| صيانة وإدارة وتشغيل | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| أخرى | 5% | 249,944 | 254,943 | 254,943 | 254,943 | 260,042 | 260,042 | 260,042 | 265,243 | 265,243 | 265,243 | 270,548 |
| **اجمالي المصاريف** | | **249,944** | **254,943** | **254,943** | **254,943** | **260,042** | **260,042** | **260,042** | **265,243** | **265,243** | **265,243** | **270,548** |
| صافي الدخل التشغيلي | | 4,498,998 | 4,588,978 | 4,588,978 | 4,588,978 | 4,680,757 | 4,680,757 | 4,680,757 | 4,774,372 | 4,774,372 | 4,774,372 | 4,869,860 |
| **معدل التخارج** | **7.00%** | | | | | | | | | | | **69,569,427** |
| معدل الخصم | 7.50% | 1.00 | 0.93 | 0.87 | 0.80 | 0.75 | 0.70 | 0.65 | 0.60 | 0.56 | 0.52 | 0.49 |
| **القيمة الحالية** | | 4,498,998 | 4,268,817 | 3,970,992 | 3,693,946 | 3,504,954 | 3,260,422 | 3,032,951 | 2,877,776 | 2,677,001 | 2,490,234 | 36,117,490 |
| صافي القيمة الحالية | | | | | | | | | | | | **70,393,580** |

| تحليل حساسية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **معدل الخصم** | **5.50%** | **6.50%** | **7.50%** | **8.5%** | **9.5%** |
| **القيمة السوقية** | 80,555,130 | 75,237,196 | **70,393,580** | 65,976,401 | 61,943,070 |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **70,400,000.00 ر. س**

**سبعون مليونا وأربعمائة ألف ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علافة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | |
| عضوية رقم: 1210000474 | عضوية رقم: 1210002782 | عضوية رقم: 1210001964 | عضوية رقم: 1210002399 | |

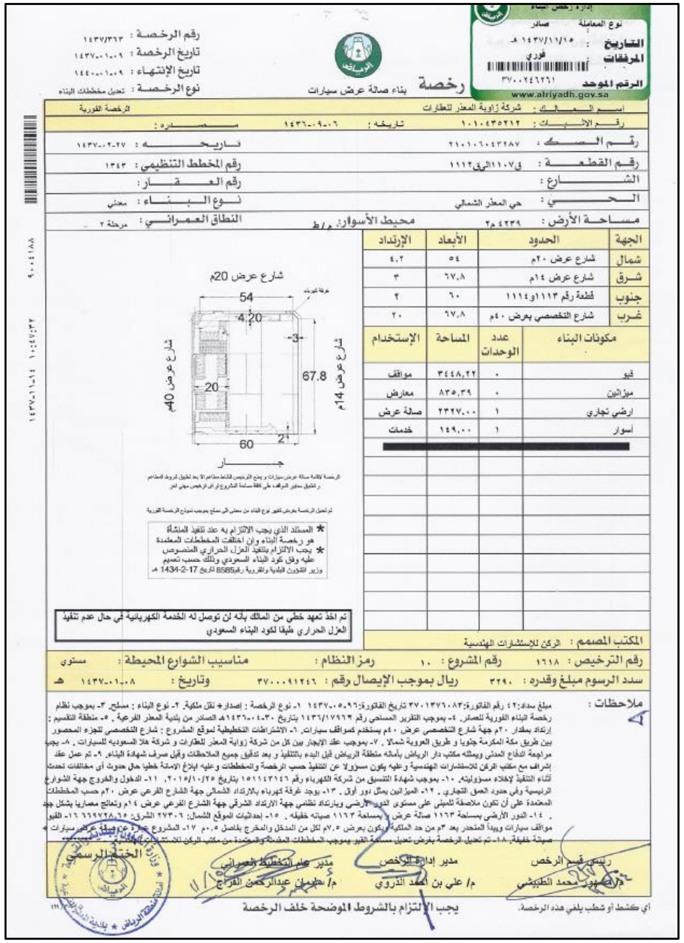
WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 5 الملحقات

### 3.6 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



رقم الرخصة : ١٤٣٧/٣١٣
تاريخ الرخصة : ١٤٣٧-٠١-٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-٠١-٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء صالة عرض سيارات

إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٣٧/١١/١٥ هـ
المرفقات : فوري
الرقم الموحد : ٣٧٠٠٢٤٦٢٦١
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : شركة زاوية المعذر للعقارات — الرخصة الفورية
رقم الاثبات : ١٠١٠٤٣٥٢١٢ — تاريخه : ١٤٣٦-٠٩-٠٦ — مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١٠٦٠٤٢٢٨٧ — تاريخه : ١٤٣٧-٠٢-٢٧
رقم القطعة : ق١١٠٧ إلى ق١١١٢ — رقم المخطط التنظيمي : ١٣٤٣
الشارع : — رقم العقار :
الحي : حي المعذر الشمالي — نوع البناء : معدني
مساحة الأرض : ٤٢٣٩ م٢ — محيط الأسوار : م/ط — النطاق العمراني : مرحلة ٢

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | شارع عرض ٢٠م | ٥٤ | ٤.٢ |
| شرق | شارع عرض ١٤م | ٦٧.٨ | ٣ |
| جنوب | قطعة رقم ١١١٣و١١١٤ | ٦٠ | ٢ |
| غرب | شارع التخصصي بعرض ٤٠م | ٦٧.٨ | ٢٠ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| قبو | ٠ | ٣٤٤٨.٢٢ | مواقف |
| ميزانين | ٠ | ٨٣٥.٣٩ | معارض |
| ارضي تجاري | ١ | ٢٣٢٧.٠٠ | صالة عرض |
| أسوار | ١ | ١٤٩.٠٠ | خدمات |
| [redacted] | | | |



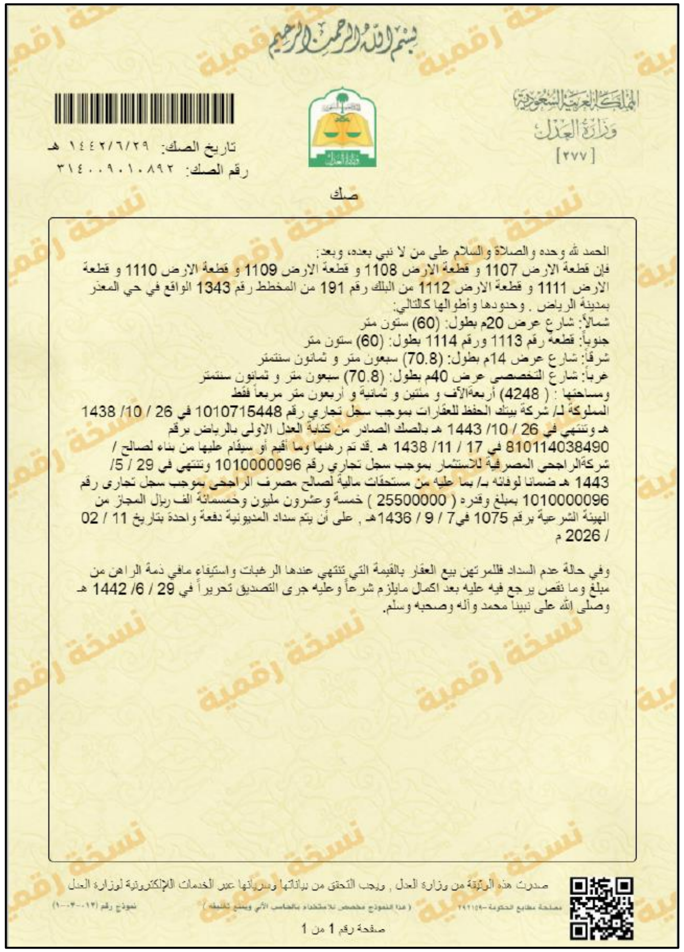
* المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وإن اختلفت المخططات المعتمدة
* يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم8585 تاريخ 17-2-1434 هـ

تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : الركن للإستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٦١٨ — رقم المشروع : ١٠ — رمز النظام : — مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٢٩٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٠٩١٢٤٦ وتاريخ : ١٤٣٧-٠١-٠٨ هـ

ملاحظات :

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٣١٤٠٠٩٠١٠٨٩٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 1107 و قطعة الارض 1108 و قطعة الارض 1109 و قطعة الارض 1110 و قطعة الارض 1111 و قطعة الارض 1112 من البلك رقم 191 من المخطط رقم 1343 الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 1113 ورقم 1114 بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 14م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتمتر
غرباً: شارع التخصصي عرض 40م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتمتر
ومساحتها : ( 4248) أربعةآلاف و مئتين و ثمانية و أربعون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10/ 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 810114038490 في 17 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجارى رقم 1010000096 بمبلغ وقدره ( 25500000 ) خمسة وعشرون مليون وخمسمائة الف ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في7 / 9 / 1436هـ , على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1442 هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

WHITE CUBES

# بـــرج الصحافـــــة 1

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج مكتبي ويقع في حي الصحافة، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض 2,520 م2 وإجمالي مسطحات البناء 11,340 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار يقع على شارعين مع إطلالة مباشرة شارع العليا العام.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق العليا العام.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني تجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 2,520 م2 |
| **الحي** | الصحافة | **رقم العقار** | 1918 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 317815000994 | **رقم المخطط** | 1637 |
| **تاريخ الصك** | 1441/06/12 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | -------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | -------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | كتابة العدل بشمال الرياض | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | القطعة رقم 1921/1920/1919 | **الحد الشرقي** | شارع عرض 15 متر |
| **الحد الجنوبي** | القطعة رقم 1917 | **الحد الغربي** | شارع عرض 40 متر |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

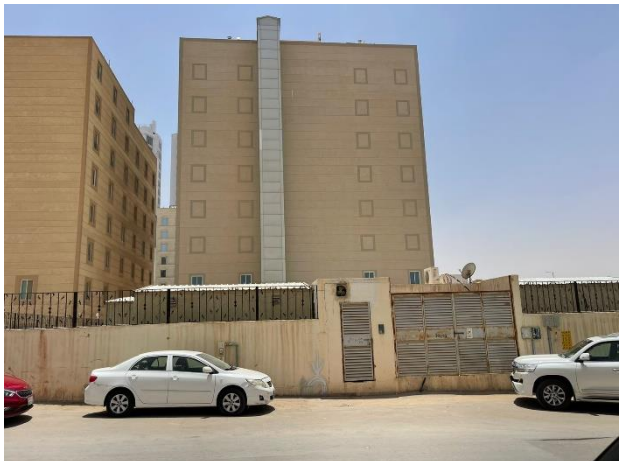
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

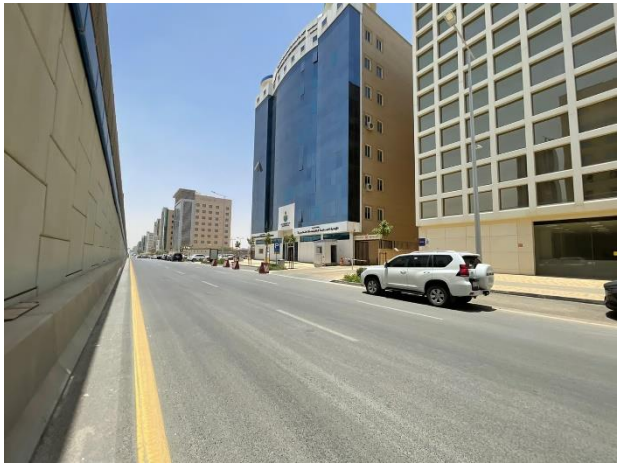
تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إصدار جديد |
| **نوع العقار** | تجاري، مكاتب |
| **رقم رخصة البناء** | 1431/9936 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1431/06/08 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1434/06/08 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م²) |
|---|---|---|---|
| ميزانين | تجاري | 1 | 765.30 |
| قبو أول | مواقف | 0 | 2,520.00 |
| قبو ثاني | مواقف | 0 | 2,520.00 |
| دور أرضي تجاري | تجاري | 6 | 754.50 |
| دور أول | تجاري | 6 | 789.00 |
| دور ثاني | تجاري | 6 | 800.50 |
| دور ثالث | تجاري | 6 | 800.50 |
| غرفة كهرباء | خدمات | 0 | 20.00 |
| دور رابع | تجاري | 6 | 800.50 |
| دور خامس | تجاري | 6 | 789.00 |
| دور سادس | تجاري | 6 | 800.50 |
| اسوار | اسوار | 1 | 176.00 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **11,340** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

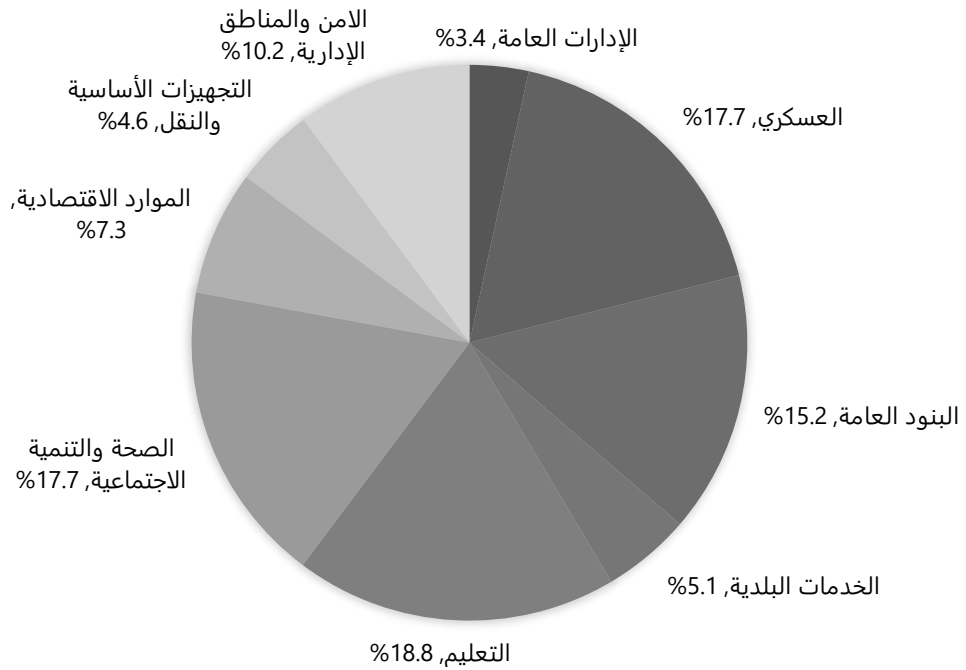
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | من 2020 الى 2021 |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- أسعار السوق

### تحليل معدلات الإيجار في السوق

من خلال دراســة معدلات الإيجارات للعقارات المماثلة في المنطقة المحيطة بالعقار موضــوع التقييم، وجدنا أن متوســط أســعار الإيجار للوحدات المكتبية يتراوح من 500 إلى 600 ريال / متر مربع. فيما يلي جدول يوضــح بعض المقارنات التي تم اســتخدمناها في تحليل معدلات إيجار الســوق للعقارات المماثلة:

| | وحدات مكتبية |
|---|---|
| | معدل الإيجار / متر مربع |
| **العينة الأولى** | 600 ريال / متر مربع |
| **العينة الثانية** | 550 ريال / متر مربع |
| **العينة الثالثة** | 500 ريال / متر مربع |
| **متوسط الأسعار** | **550 ريال / متر مربع** |

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 5٪ إلى 10٪ من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5٪ إلى 7٪ |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5٪ إلى 6٪ |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3٪ إلى 4٪ |
| مصاريف عرضية أخرى | 2٪ إلى 3٪ |

**تحليل معدل رسملة السوق**

بناءً على المعاملات الأخيرة للعقارات والصناديق العقارية، فإن متوسط معدل الرسملة لامتلاك مثل هذه العقارات يقع في حدود 7.5٪ إلى 9٪. هذا المتوسط مدعوم بشكل أساسي بعدة عوامل مثل جودة المبنى ومواد التشطيب والموقع العام وسهولة الوصول والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى استقرار الدخل. بالإضافة إلى ما سبق، تتأثر معدلات الرسملة أيضًا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

**معدل الرسملة المستخدم للتقييم**

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنبني تحليلنا على متوسط معدلات الرسملة بناءً على السوق، ثم نجري بعض التسويات بناءً على حالة العقار من حيث خصائصه وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 7.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 9.00% |
| **المتوسط** | 8.00% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | 0.00% | العمر الفعلي للعقار6 سنوات |
| الموقع العام للعقار | -0.25% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 8.00% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **7.50%** |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع

| الكمية | | | | الإيرادات | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| مكاتب | 11,340 | 0 | SAR 530 | SAR 0 | SAR 6,010,200 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 6,010,200 |

تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة

| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
|---|---|---|---|---|---|
| مكاتب | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 10.00% | 19.00% |

صافي الدخل التشغيلي

| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
|---|---|---|---|
| مكاتب | SAR 6,010,200 | 19.00% | SAR 4,868,262 |
| | | الإجمالي | SAR 4,868,262 |

| | |
|---|---|
| اجمالي الإيرادات للمشروع | SAR 6,010,200 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | -SAR 1,141,938 |
| صافي الدخل التشغيلي | SAR 4,868,262.00 |

| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
|---|---|---|---|
| SAR 4,868,262.00 | 7.50% | 64,910,160.00 SAR | 64,900,000.00 SAR |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **64,900,000 ر. س**
**أربعة وستون مليون وتسعمائة ريال سعودي.**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية<br>WHITE CUBES<br>ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005<br>ترخيص فرع العقار: 1210000474<br>السجل التجاري: 1010469071 |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٣١٧٨١٢٠٠١٠٤٠
التاريخ : ١٢ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض ١٢٩٠ و قطعة الارض ١٢٩٨ من البلك رقم ١٠٠ من المخطط رقم ٢٤١٣ الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٢٩١ و١٢٩٩ بطول: (٦٨) ثمانية و ستون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٦٨) ثمانية و ستون متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متراً

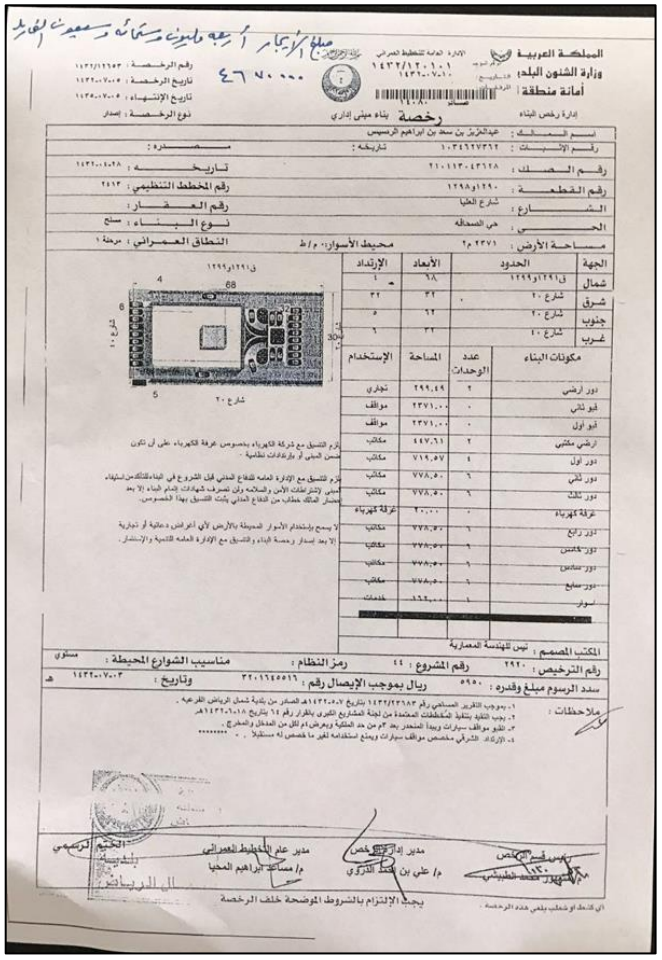
ومساحتها : ( ٢٣٨٠) ألفان و ثلاثمائة و ثمانون متر مربعاً فقط والمقام عليها عمارتين

المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاول بالرياض برقم ٣١٠١٠٥٠٥١٢٩٢ في ١٦ / ١١/ ١٤٣٨ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وتنتهي في ٢٩ / ٥/ ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائه بـ/ مستحقات ماليه قدره ٢٥٠٠٠٠٠٠ خمسة وعشرون مليون ريال يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ٦٠ شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع فى نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٦/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
فيصل بن عبدالله بن حمد المنيع

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ١ من ١



المملكة العربية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

الإدارة العامة للتخطيط العمراني
١٤٣٢/١٢٠١٠١
١٤٣٢-٠٧-١٠

رخصة بناء مبنى إداري

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٢٦٥٣
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٧-٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٧-٠٥
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : عبدالعزيز بن سعد بن ابراهيم الرسيس
رقم الإثبات : ١٠٣٤٦٢٧٣٦٢ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١١٣٠٤٣٦٢٨ تاريخه : ١٤٣٢-٠٤-٢٨
رقم القطعة : ١٢٩٠و١٢٩٨ رقم المخطط التنظيمي : ٢٤١٣
الشارع : شارع العليا رقم العقار :
الحي : حي الصحافه نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢٣٧١ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | ق١٢٩١و١٢٩٩ | ٦٨ | ٤ |
| شرق | شارع ٢٠ | ٣٢ | ٣٢ |
| جنوب | شارع ٢٠ | ٦٢ | ٥ |
| غرب | شارع ٤٠ | ٣٢ | ٦ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| دور أرضي | ٢ | ٢٩٩,٤٩ | تجاري |
| قبو ثاني | ٠ | ٢٣٧١,٠٠ | مواقف |
| قبو أول | ٠ | ٢٣٧١,٠٠ | مواقف |
| أرضي مكتبي | ٢ | ٤٤٧,٦١ | مكاتب |
| دور أول | ٤ | ٧١٩,٥٧ | مكاتب |
| دور ثاني | ٦ | ٧٧٨,٥٠ | مكاتب |
| دور ثالث | ٦ | ٧٧٨,٥٠ | مكاتب |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٢٠,٠٠ | غرفة كهرباء |
| دور رابع | ٦ | ٧٧٨,٥٠ | مكاتب |
| دور خامس | ٦ | ٧٧٨,٥٠ | مكاتب |
| دور سادس | ٦ | ٧٧٨,٥٠ | مكاتب |
| دور سابع | ٦ | ٧٧٨,٥٠ | مكاتب |
| أسوار | ٤ | ١٦٢,٠٠ | خدمات |

المكتب المصمم : نيس للهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٢٩٢٠ رقم المشروع : ٤٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٥٩٥٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٦٤٥٥١٦ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٧-٠٣ هـ

ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٢/٢٣٦٨٣ بتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٧هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعيه .
٢- يجب التقيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من لجنة المشاريع الكبرى بقرار رقم ٦٤ بتاريخ ١٤٣٢-٠٦-١٨هـ
٣- تقيد مواقف سيارات وبيدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية وبعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج .
٤- الإرتداد الشرقي مخصص مواقف سيارات ويمنع استخدامه لغير ما خصص له مستقبلاً .

رئيس قسم الرخص
م/ الشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا
الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

WHITE CUBES

# برج الصحافة 2

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار مكتبي ويقع في حي الصحافة، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض 2,380 م2 وإجمالي مسطحات البناء 10,880 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار يقع على 3 شوارع مع إطلالة مباشرة على شارع العليا العام.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق العليا العام.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني تجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 2,380 م2 |
| **الحي** | الصحافة | **رقم العقار** | 1289/1290 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | 100 |
| **رقم الصك** | 317812001040 | **رقم المخطط** | 2413 |
| **تاريخ الصك** | 1441/06/12 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | --------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ أخر معاملة** | --------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | كتابة العدل بشمال الرياض | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة رقم 1299/1291 | **الحد الشرقي** | شارع عرض 20 متر |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 20 متر | **الحد الغربي** | شارع عرض 40 متر |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

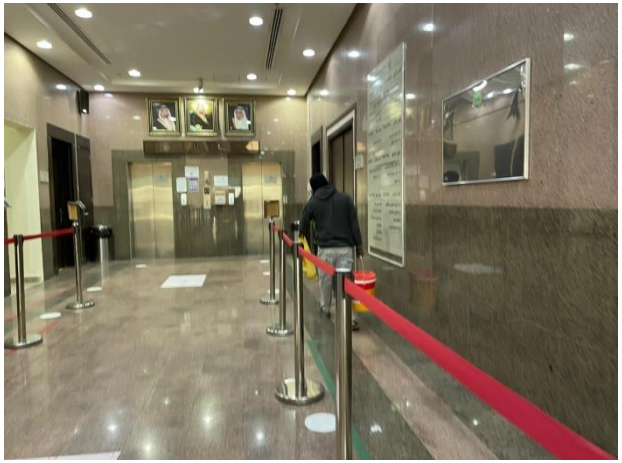
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إصدار جديد |
| **نوع العقار** | تجاري، مكتبي |
| **رقم رخصة البناء** | 1432/12653 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1432/07/05 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1435/07/05 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| دور أرضي | تجاري | 2 | 299.49 |
| قبو أول | مواقف | 0 | 2,371.00 |
| قبو ثاني | مواقف | 0 | 2,371.00 |
| دور أرضي مكتبي | تجاري | 2 | 447.61 |
| دور أول | مكاتب | 4 | 719.57 |
| دور ثاني | مكاتب | 6 | 778.50 |
| دور ثالث | مكاتب | 6 | 778.50 |
| غرفة كهرباء | خدمات | 0 | 20.00 |
| دور رابع | مكاتب | 6 | 778.50 |
| دور خامس | مكاتب | 6 | 778.50 |
| دور سادس | مكاتب | 6 | 778.50 |
| دور سادس | مكاتب | 6 | 778.50 |
| أسوار | أسوار | 1 | 162.00 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **10,880.00** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

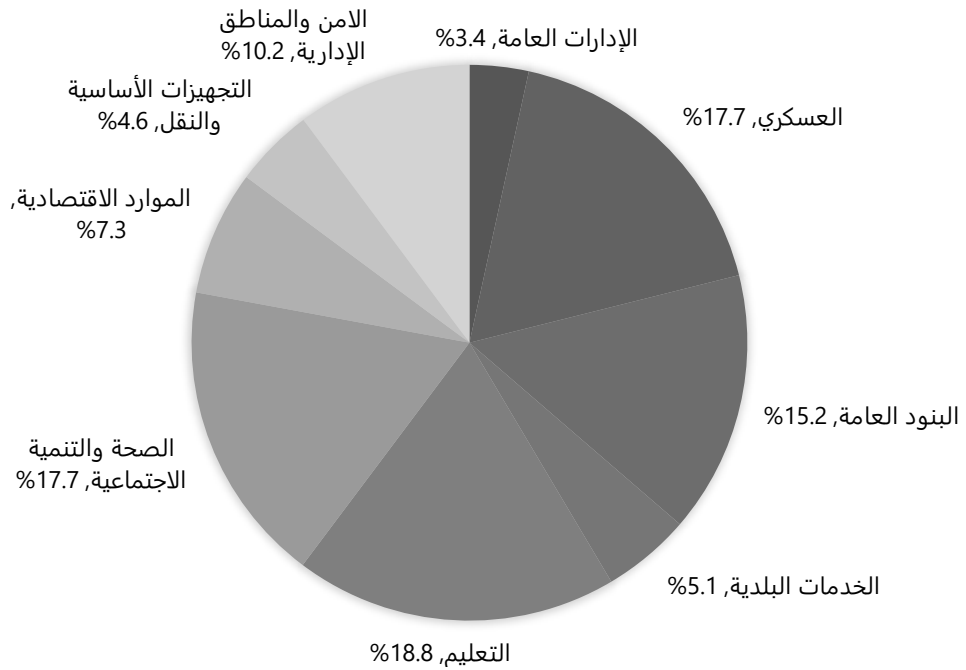
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | |
| | |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | |
| | |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | |
| | |

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2التقييم بطريقة رسملة الدخل- أسعار السوق

### تحليل معدلات الإيجار في السوق

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 450 الى 550 ريال / م2. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

| | وحدات مكتبية |
|---|---|
| **العينات المقارنة** | معدل الإيجار / متر مربع |
| **العينة الأولى** | 600 ريال / متر مربع |
| **العينة الثانية** | 550 ريال / متر مربع |
| **العينة الثالثة** | 500 ريال / متر مربع |
| **متوسط الأسعار** | **550 ريال / متر مربع** |

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 5٪ إلى 10٪ من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5٪ إلى 7٪ |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5٪ إلى 6٪ |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3٪ إلى 4٪ |
| مصاريف عرضية أخرى | 2٪ إلى 3٪ |

### تحليل معدل رسملة السوق

بناءً على المعاملات الأخيرة للعقارات والصناديق العقارية، فإن متوسط معدل الرسملة لامتلاك مثل هذه العقارات يقع في حدود 8٪ إلى 9٪. هذا المتوسط مدعوم بشكل أساسي بعدة عوامل مثل جودة المبنى ومواد التشطيب والموقع العام وسهولة الوصول والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى استقرار الدخل. بالإضافة إلى ما سبق، تتأثر معدلات الرسملة أيضًا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

### معدل الرسملة المستخدم للتقييم

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنبني تحليلنا على متوسط معدلات الرسملة بناءً على السوق، ثم نجري بعض التسويات بناءً على حالة العقار من حيث خصائصه وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

| | |
|---|---|
| الحد الأدنى لمعدل الرسملة | 8.00% |
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة | 9.00% |
| المتوسط | 8.50% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | -0.25% | العمر الفعلي للعقار6 سنوات |
| الموقع العام للعقار | 0.00% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 8.50% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **8.00%** |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

**دخل المشروع**

| الكمية | | الإيرادات | | |
|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ريال/ م2 | إيجار الوحدة | إجمالي الإيرادات |
| مكاتب | 10,880 | 0 | SAR 550 | SAR 0 | SAR 5,984,000 |
| | | | | **اجمالي الإيرادات** | **SAR 5,984,000** |

**تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة**

| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | معدل الإشغار | إجمالي التكاليف |
|---|---|---|---|---|---|
| مكاتب | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 10.00% | 19.00% |

**صافى الدخل التشغيلى**

| نوع الوحدة | إجمالى الإيرادات | إجمالى التكاليف | صافى الدخل التشغيلى |
|---|---|---|---|
| مكاتب | SAR 5,984,000 | 19.00% | SAR 4,847,040 |
| | | **الإجمالي** | **SAR 4,847,040** |

| | |
|---|---|
| إجمالى الإيرادات للمشروع | SAR 5,984,000 |
| إجمالى تكاليف التشغيل والصيانة | -SAR 1,136,960 |
| صافى الدخل التشغيلى | **SAR 4,847,040.00** |

| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
|---|---|---|---|
| **SAR 4,847,040.00** | **8.00%** | **60,588,000.00 SAR** | **60,600,000.00 SAR** |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **60,600,000.00 ر. س**
**ستون مليون وستمائة ألف ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علافة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

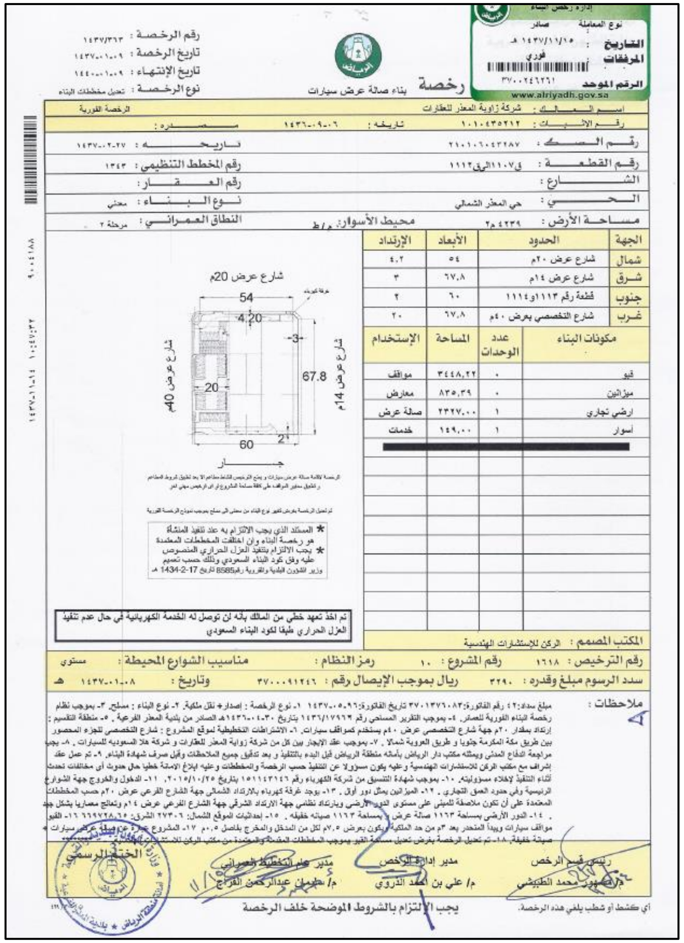
WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



رخصة بناء صالة عرض سيارات

الرقم الموحد ٣٧٠٠٢٤٦٢٦١ — التاريخ : ١٤٣٧/١١/١٥ هـ — نوع المعاملة : صادر — المرفقات : فوري — www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٣٦٣
تاريخ الرخصة : ١٤٣٧-٠١-٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-٠١-٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة زاوية المعذر للعقارات — الرخصة الفورية
رقم الاثبات : ١٠١٠٤٣٥٢١٢ — تاريخه : ١٤٣٦-٠٩-٠٦ — مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١٠٦٠٤٢٢٨٧ — تاريخه : ١٤٣٧-٠٢-٢٧
رقم القطعة : ق١١٠٧الىق١١١٢ — رقم المخطط التنظيمي : ١٣٤٣
الشارع : — رقم العقار :
الحي : حي المعذر الشمالي — نوع البناء : معتني
مساحة الأرض : ٤٢٣٩ م٢ — محيط الأسوار : م/ط — النطاق العمراني : مرحلة ٢

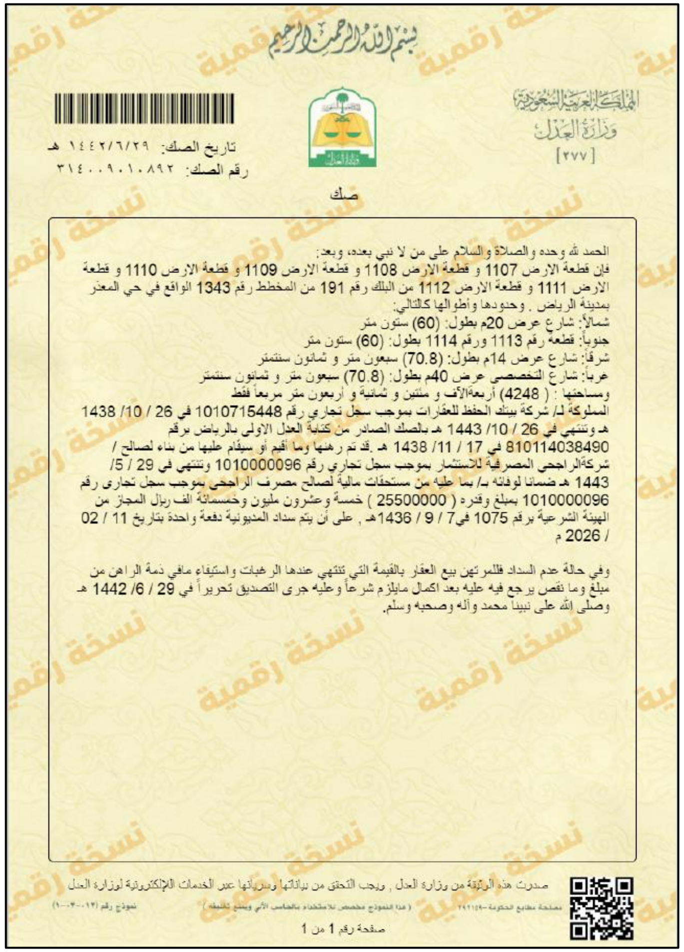
| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | شارع عرض ٢٠م | ٥٤ | ٤.٢ |
| شرق | شارع عرض ١٤م | ٦٧.٨ | ٣ |
| جنوب | قطعة رقم ١١١٣و١١١٤ | ٦٠ | ٢ |
| غرب | شارع التخصصي بعرض ٤٠م | ٦٧.٨ | ٢٠ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| قبو | ٠ | ٣٤٤٨,٢٢ | مواقف |
| ميزانين | ٠ | ٨٣٥,٣٩ | معارض |
| ارضي تجاري | ١ | ٢٣٢٧,٠٠ | صالة عرض |
| أسوار | ١ | ١٤٩,٠٠ | خدمات |
| [redacted] | | | |

المكتب المصمم : الركن للإستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٦١٨ — رقم المشروع : ١٠ — رمز النظام :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٢٩٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٠٩١٢٤٦ وتاريخ ١٤٣٧-٠١-٠٨ هـ

تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٣١٤٠٠٩٠١٠٨٩٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 1107 و قطعة الارض 1108 و قطعة الارض 1109 و قطعة الارض 1110 و قطعة الارض 1111 و قطعة الارض 1112 من البلك رقم 191 من المخطط رقم 1343 الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 1113 ورقم 1114 بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 14م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتمتر
غرباً: شارع التخصصي عرض 40م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتمتر
ومساحتها : ( 4248) أربعةآلآف و مئتين و ثمانية و أربعون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10/ 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 810114038490 في 17 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجارى رقم 1010000096 بمبلغ وقدره ( 25500000 ) خمسة وعشرون مليون وخمسمائة الف ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في7 / 9 / 1436هـ , على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1442 هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

WHITE CUBES

# مستودعات الحاير

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

## 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مستودعات تقع في حي المصانع، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 13,544.45 م2 واجمالي مسطحات البناء 11,980 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، العقار يقع على 4 شوارع،

### 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الحائر.

### 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني معدنية ومستودعات.

### 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الارض** | 13,544.45 م2 |
| **الحي** | المصانع | **رقم العقار** | 2788 الى 2801 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 910106051847 | **رقم المخطط** | 3085 |
| **تاريخ الصك** | 1438/11/21 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | 27,281,887.81 ريال | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | 1438/11/21 | **القيود على العقار** | لا يوجد. |
| **صادرة عن** | كاتب عدل الرياض | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | ممر | **الحد الشرقي** | شارع عرض 20م |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 25م | **الحد الغربي** | شارع عرض 20م |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | تجديد |
| **نوع العقار** | مستودع |
| **رقم رخصة البناء** | 740/1426 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1432/02/06 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1435/02/06 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| أرضي | مستودعات | 28 | 11,970 |
| غرفة كهرباء | غرفة كهرباء | 0 | 10 |
| اسوار | اسوار | 0 | 75 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **11,980** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

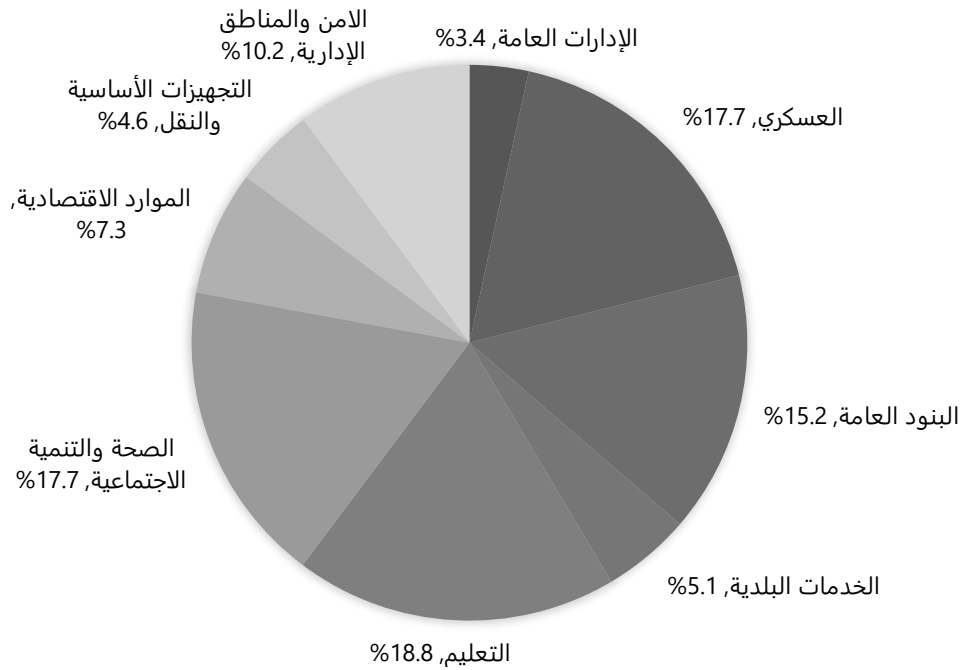
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | |
| | |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | |
| | |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | |
| | |

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

**تحليل الإيجارات السوقية**

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا أن متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 100 الى 150 ريال / م2. الجدول التالي يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

| | مستودعات |
|---|---|
| العقار المشابه | متوسط قيمة تأجير المتر |
| **العقار الأول** | 130 ريال / م2 |
| **العقار الثاني** | 130 ريال / م2 |
| **العقار الثالث** | - |
| **المتوسط** | **130 ريال / م2** |

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 5٪ إلى 10٪ من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5٪ إلى 7٪ |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5٪ إلى 6٪ |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3٪ إلى 4٪ |
| مصاريف عرضية أخرى | 2٪ إلى 3٪ |

**تحليل معدل رسملة السوق**

بناءً على المعاملات الأخيرة للعقارات والصناديق العقارية، فإن متوسط معدل الرسملة لامتلاك مثل هذه العقارات يقع في حدود 7٪ إلى 8٪. هذا المتوسط مدعوم بشكل أساسي بعدة عوامل مثل جودة المبنى ومواد التشطيب والموقع العام وسهولة الوصول والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى استقرار الدخل. بالإضافة إلى ما سبق، تتأثر معدلات الرسملة أيضًا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

**معدل الرسملة المستخدم للتقييم**

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنبني تحليلنا على متوسط معدلات الرسملة بناءً على السوق، ثم نجري بعض التسويات بناءً على حالة العقار من حيث خصائصه وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

| | |
|---|---|
| الحد الأدنى لمعدل الرسملة | 7.00% |
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة | 9.00% |
| المتوسط | 8.00% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | -0.25% | العمر الفعلي للعقار6 سنوات |
| الموقع العام للعقار | 0.00% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 8.00% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **7.50%** |

## وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

**دخل المشروع**

| | الكمية | | الإيرادات | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| مستودعات | 12,623 | 0 | SAR 130 | SAR 10 | SAR 1,640,990 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 1,640,990 |

**تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة**

| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
|---|---|---|---|---|---|
| مستودعات | 2.50% | 0.00% | 0.00% | 5.00% | 7.50% |

**صافي الدخل التشغيلي**

| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
|---|---|---|---|
| مستودعات | SAR 1,640,990 | 7.50% | SAR 1,517,916 |
| | | الإجمالي | SAR 1,517,916 |

| | |
|---|---|
| اجمالي الإيرادات للمشروع | SAR 1,640,990 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | -SAR 123,074 |
| صافي الدخل التشغيلي | SAR 1,517,915.75 |

| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
|---|---|---|---|
| SAR 1,517,915.75 | 7.50% | 20,238,876.67 SAR | 20,200,000.00 SAR |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **20,200,000 ر. س**
**عشرون مليون ومئتين ألف ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علافة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| | | | | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

# 4. الملحقات

## 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل

الرقم : ٩١٠١٠٦٠٥١٨٤٧
التاريخ : ٢١ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض ٢٧٨٨ و قطعة الارض ٢٧٨٩ و قطعة الارض ٢٧٩٠ و قطعة الارض ٢٧٩١ و قطعة الارض ٢٧٩٢ و قطعة الارض ٢٧٩٣ و قطعة الارض ٢٧٩٤ و قطعة الارض ٢٧٩٥ و قطعة الارض ٢٧٩٦ و قطعة الارض ٢٧٩٧ و قطعة الارض ٢٧٩٨ و قطعة الارض ٢٧٩٩ و قطعة الارض ٢٨٠٠ و قطعة الارض ٢٨٠١ من المخطط رقم ٣٠٨٥ الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة بطول: (٧٥) خمسة و سبعون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٥م بطول: (٦٥) خمسة و ستون متر+٢,٠٩م+٢,٠٦م

شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١٦٥,٠٣) مائة و خمسة و ستون متر و ثلاثة سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١٨٦,٨) مائة و ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتمتر

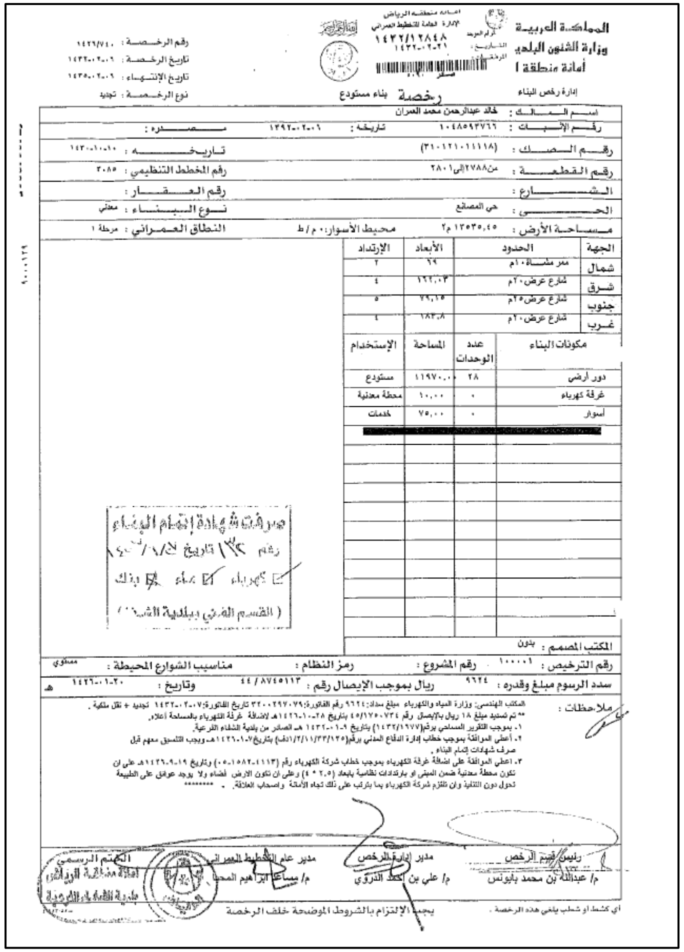
ومساحتها :( ١٣,٥٤٤,٤٥) ثلاثة عشر ألفا و خمسمائة و أربعة و أربعون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتمتراً مربعاً فقط مقام عليها ثمانية وعشرون ٢٨مستودع

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٢١٠١١١١٨ في ١٠ / ١٠/ ١٤٣٠ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره ٢٧٢٨١٨٨٧,٨١ سبعة و عشرون مليونا و مئتين و واحد و ثمانون ألفا و ثمانمائة و سبعة و ثمانون ريال و واحد و ثمانون هللة علماً بأن جزء من المبلغ يمثل قيمة وحدات استثمارية في صندوق المعذر ريت بمبلغ ١٩٠٩٧٣٢١,٤٧ ريال حسب موافقة الغرفة التجارية وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢١ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
حسن بن عبدالله بن حمد السالم

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة ا...
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
الرقم : ١٤٣٢/١٢٨٤٨
التاريخ : ١٤٣٢-٠٢-٢١

رخصة بناء مستودع

رقم الرخصة : ١٤٢٦/٧٤٠
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٢-٠٦
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٢-٠٦
نوع الرخصة : تجديد

اسم المالك : خالد عبدالرحمن محمد العمران

| | | | |
|---|---|---|---|
| رقم الإثبات : | ١٠٤٨٥٩٣٧٦٦ | تاريخه : ١٣٩٢-٠٢-٠٦ | مصدره : |
| رقم الصك : | (٣١٠١٢١٠١١١١٨) | | تاريخه : ١٤٣٠-١٠-١٠ |
| رقم القطعة : | من٢٧٨٨إلى٢٨٠١ | | رقم المخطط التنظيمي : ٣٠٨٥ |
| الشارع : | | | رقم العقار : |
| الحي : | حي المصانع | | نوع البناء : معدني |
| مساحة الأرض : | ١٢٥٣٥,٤٥ م٢ | محيط الأسوار: ٠ م / ط | النطاق العمراني : مرحلة ١ |

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | ممر مشاة ١٠م | ٦٩ | ٢ |
| شرق | شارع عرض ٢٠م | ١٦٢,٠٣ | ٤ |
| جنوب | شارع عرض ٢٥م | ٧٩,١٥ | ٥ |
| غرب | شارع عرض ٢٠م | ١٨٣,٨ | ٤ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| دور أرضي | ٢٨ | ١١٩٧٠,٠٠ | مستودع |
| غرفة كهرباء | ٠ | ١٠,٠٠ | محطة معدنية |
| أسوار | ٠ | ٧٥,٠٠ | خدمات |
| [redacted] | | | |

صرفت شهادة إتمام البناء
رقم ١٣٢ تاريخ ١٤٢٠/١/٢٥
كهرباء ماء بنك
(القسم الفني ببلدية الشـ...)

المكتب المصمم : بدون

رقم الترخيص : ١٠٠٠٠١ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٢٤ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٨٧٤٥١١٣ وتاريخ : ١٤٢٦-٠١-٢٠ هـ

ملاحظات :
المكتب الهندسي: وزارة المياه والكهرباء مبلغ سداد: ٩٦٢٤ رقم الفاتورة: ٣٢٠٠٢٩٧٠٧٩ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٢-٠٢-٠٧ تجديد + نقل ملكية .
** تم تسديد مبلغ ١٨ ريال بالإيصال رقم ٤٥/١٧٦٠٧٣٤ بتاريخ ١٤٢٦-١٠-٢٨ هـ لإضافة غرفة الكهرباء بالمساحة أعلاه.
١. بموجب التقرير المساحي برقم(١٤٣٢/١٩٧٧) بتاريخ ١٤٣٢-٠١-٩ هـ الصادر من بلدية الشفاء الفرعية.
٢. أعطي الموافقة بموجب خطاب إدارة الدفاع المدني برقم(١٣٥/٣٣/١١/٢/١دف) بتاريخ ١٤٢٦-١-٧ هـ ويجب التنسيق معهم قبل صرف شهادات إتمام البناء .
٣. أعطي الموافقة على اضافة غرفة الكهرباء بموجب خطاب شركة الكهرباء رقم (١١١٣-١٥٨٢-٠٠) وتاريخ ١٤٢٦-٩-١٩ هـ على ان تكون محطة معدنية ضمن المبنى او بارتدادات نظامية بابعاد (٢.٥ * ٤) وعلى ان تكون الارض فضاء ولا يوجد عوائق على الطبيعة تحول دون التنفيذ وان تلتزم شركة الكهرباء بما يترتب على ذلك تجاه الأمانة واصحاب العلاقة. ********

رئيس قسم الرخص — مدير إدارة الرخص — مدير عام التخطيط العمراني — الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

WHITE CUBES
مستودعات السلي

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مستودعات تقع في حي السلي، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض 54,075 م2 وإجمالي مسطحات البناء 46,158 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، العقار يقع على 4 شوارع،

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الدائري الثاني.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني معدنية ومستودعات.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الارض** | 54,075 م2 |
| **الحي** | السلي | **رقم العقار** | 27 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 310108046400 | **رقم المخطط** | 1351 |
| **تاريخ الصك** | 1438/11/23 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | 75,502,675.27 ريال | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | 1438/11/23 | **القيود على العقار** | غير متوفر |
| **صادرة عن** | كاتب عدل الرياض | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | ملكية خاصة | **الحد الشرقي** | شارع عرض 36م |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 36م | **الحد الغربي** | ملكية خاصة |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

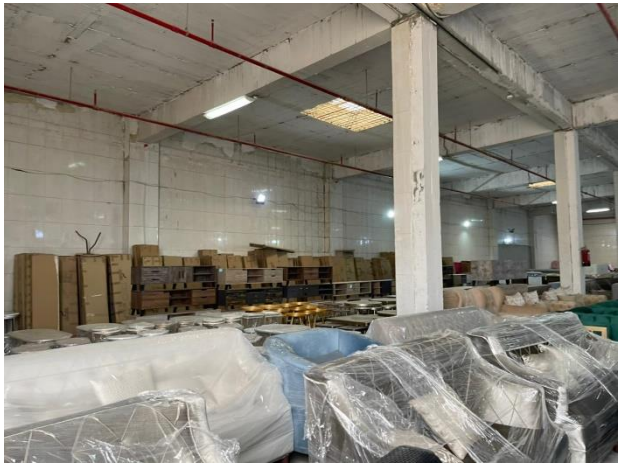
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | اصدار |
| **نوع العقار** | مشروع |
| **رقم رخصة البناء** | 27/4/3/121 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1413/12/04 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1416/12/04 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| ارضي | مستودعات | 0 | 46,158 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **46,158** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

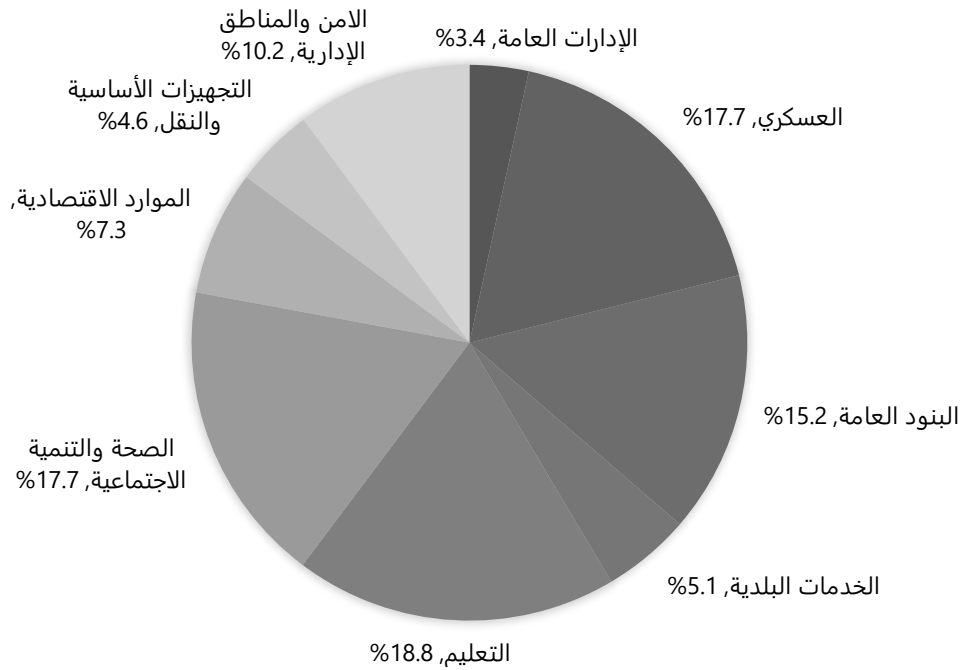
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | من 2020 الى 2021 |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| الارض | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| المبنى | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| كامل العقار | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

**تحليل الإيجارات السوقية**

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 100 الى 150 ريال / م2. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

| | مستودعات |
|---|---|
| العقار المشابه | متوسط قيمة تأجير المتر |
| **العقار الأول** | 150 ريال / م2 |
| **العقار الثاني** | 110 ريال / م2 |
| **العقار الثالث** | 130 ريال / م2 |
| **العقار الرابع** | 150 ريال / م2 |
| **المتوسط** | **135 ريال / م2** |

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 5٪ إلى 10٪ من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5٪ إلى 7٪ |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5٪ إلى 6٪ |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3٪ إلى 4٪ |
| مصاريف عرضية أخرى | 2٪ إلى 3٪ |

**تحليل معدل رسملة السوق**

بناءً على المعاملات الأخيرة للعقارات والصناديق العقارية، فإن متوسط معدل الرسملة لامتلاك مثل هذه العقارات يقع في حدود 7٪ إلى 9٪. هذا المتوسط مدعوم بشكل أساسي بعدة عوامل مثل جودة المبنى ومواد التشطيب والموقع العام وسهولة الوصول والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى استقرار الدخل. بالإضافة إلى ما سبق، تتأثر معدلات الرسملة أيضًا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

**معدل الرسملة المستخدم للتقييم**

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنبني تحليلنا على متوسط معدلات الرسملة بناءً على السوق، ثم نجري بعض التسويات بناءً على حالة العقار من حيث خصائصه وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 8.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 9.00% |
| **المتوسط** | 8.50% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | -0.25% | العمر الفعلي للعقار8 سنوات |
| الموقع العام للعقار | 0.00% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 8.50% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **8.00%** |

## وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

**دخل المشروع**

| | الكمية | | الإيرادات | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| مستودعات | 38,348 | 0 | SAR 135 | SAR 10 | SAR 5,176,980 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 5,176,980 |

**تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة**

| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
|---|---|---|---|---|---|
| مستودعات | 2.50% | 0.00% | 0.00% | 10.00% | 12.50% |

**صافي الدخل التشغيلي**

| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
|---|---|---|---|
| مستودعات | SAR 5,176,980 | 12.50% | SAR 4,529,858 |
| | | الإجمالي | SAR 4,529,858 |

| | |
|---|---|
| اجمالي الإيرادات للمشروع | SAR 5,176,980 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | -SAR 647,123 |
| صافي الدخل التشغيلي | SAR 4,529,857.50 |

| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
|---|---|---|---|
| SAR 4,529,857.50 | 8.00% | 56,623,218.75 SAR | 56,600,000.00 SAR |

## 3.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **56,600,000 ر. س**

**ستة وخمسون مليون وستمائة ألف ريال سعودي.**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

الرقم : ٣١٠١٠٨٠٤٦٤٠٠
التاريخ : ٢٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الارض رقم ٢٧ من المخطط رقم ١٣٥١ الواقع في حي السلي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ملك خليفه العبدالله وشركاة بطول: (٢٦٢,٥) مئتين و اثنين و ستون متر و خمسون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٦م بطول: (٢٦٢,٥) مئتين و اثنين و ستون متر و خمسون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٣٦م بطول: (٢٠٦) مئتين و ستة متر

غرباً: ملك محمد الصالح النافع بطول: (٢٠٦) مئتين و ستة متر

ومساحتها :( ٥٤٠٧٥) أربعة و خمسون ألف و خمسة و سبعون متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٨٠٣٢٣٤٢ في ٦ / ٢/ ١٤٣٤ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره ٧٥٥٠٢٦٧٥,٢٧ خمسة و سبعون مليونا و خمسمائة و إثنين ألفا و ستمائة و خمسة و سبعون ريال و سبعة و عشرون هللة بقيمة ٥٢٨٥١٨٧٢,٦٩ ريال عدد وحدات في صندوق المنذر ريت برقم ٥٢٨٥١٨٧,٣ وعدة منها مبلغ بشيك وقدرة ٢٢٦٥٠٨٠٢,٥٨ ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٣ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

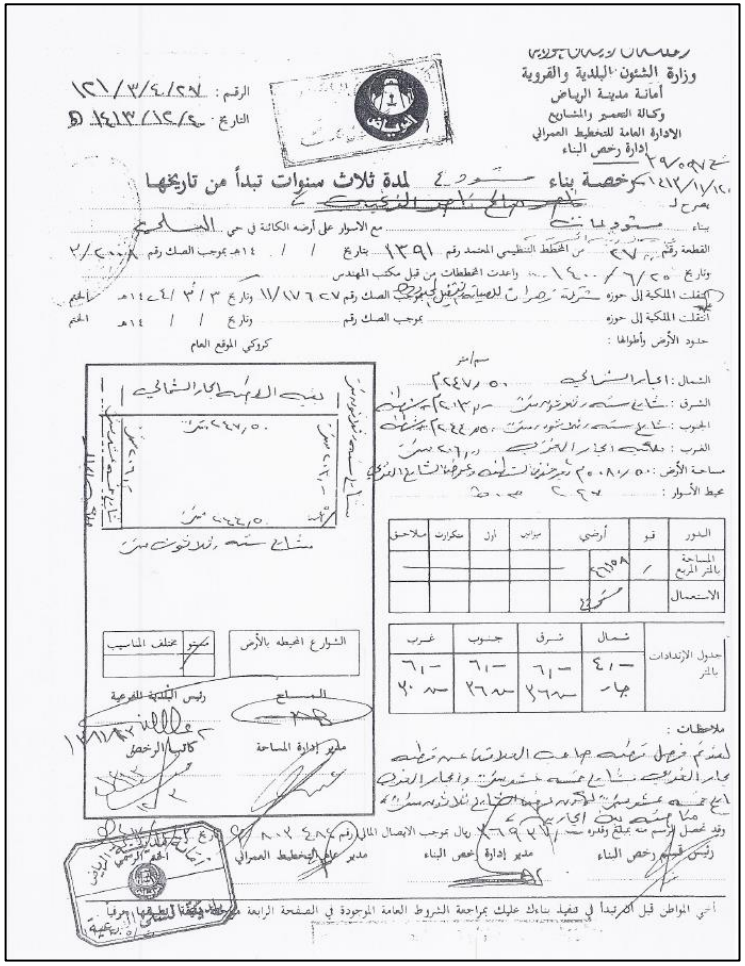
كاتب العدل
ماجد بن عبدالله بن ناصر التركي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

مصلحة مطابع الحكومة ٩٧٨٨٩٠ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه ) نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

صفحة ١ من ١



وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة مدينة الرياض
وكالة التعمير والمشاريع
الادارة العامة للتخطيط العمراني
إدارة رخص البناء

الرقم : ٢٧/٤/٣/١٢١
التاريخ : ٢٠/١٢/١٤١٣ هـ

رخصة بناء مستودع لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

يصرح لـ ...

بناء مستودعات مع الاسوار على أرضه الكائنة في حي السلي

القطعة رقم ٢٧ من المخطط التنظيمي المعتمد رقم ١٣٩١ بتاريخ / / ١٤هـ بموجب الصك رقم ٢/٢٠٠٨

وتاريخ ٢٥/٦/١٤٠٠ واعدت المخططات من قبل مكتب المهندس

انتقلت الملكية إلى حوزه شركة زهرات للصيانة والتنظيف بموجب الصك رقم ١١/١٧٦٢٧ وتاريخ ٣/٣/١٤٢٤هـ الختم

انتقلت الملكية إلى حوزه بموجب الصك رقم وتاريخ / / ١٤هـ الختم

حدود الأرض وأطوالها : كروكي الموقع العام

الشمال : الجار الشمالي ٢٤٧,٥٠ م

الشرق : شارع ستة وثلاثون متر ٢٠٣,٠٠ م

الجنوب : شارع ستة وثلاثون متر ٢٤٤,٥٠ م

الغرب : ملكية الجار الغربي ٢٠٦,٠٠ متر

مساحة الأرض : ٥٠٠٨٠,٥٠ م

محيط الأسوار : ٢٩٧ م

| الدور | قبو | أرضي | ميزانين | أول | متكررات | ملاحق |
|---|---|---|---|---|---|---|
| المساحة بالمتر المربع | / | ٢٦١٥٨ | | | | |
| الاستعمال | | مستودع | | | | |

| جدول الإرتدادات بالمتر | شمال | شرق | جنوب | غرب |
|---|---|---|---|---|
| | ٤,- جار | ٦,- ٣٦ | ٦,- ٣٦ | ٦,- ٣٠ |

ملاحظات :

وقد تحصل الرسم منه بمبلغ وقدره ٣٦٩٢٧ ريال بموجب الايصال المالي رقم ٨٠٢٤٨٤ وتاريخ ...

رئيس قسم رخص البناء — مدير إدارة رخص البناء — مدير عام التخطيط العمراني

أخي المواطن قبل أن تبدأ في تنفيذ بناءك عليك بمراجعة الشروط العامة الموجودة في الصفحة الرابعة من هذه الصفحة وتطبيقها حرفياً

WHITE CUBES

# منفعــة القـــدس

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدام يقع في حي القدس، مدينة الرياض. بناء على إفادة العميل، فإن مساحة الأرض 895.5 م2 وإجمالي مسطحات البناء 1,257.84 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، العقار يقع على شارعين مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد الله.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني تجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الارض** | 895.5 م2 |
| **الحي** | القدس | **رقم العقار** | 1473 |
| **نوع الصك** | - | **رقم البلك** | - |
| **رقم الصك** | 868/16 | **رقم المخطط** | 2304 |
| **تاريخ الصك** | 1404/03/30 | **المالك** | - |
| **قيمة الصك** | - | **نوع الملكية** | - |
| **تاريخ اخر معاملة** | - | **القيود على العقار** | - |
| **صادرة عن** | - | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | شارع عرض 60 | **الحد الشرقي** | ملكية خاصة |
| **الحد الجنوبي** | ملكية خاصة | **الحد الغربي** | شارع عرض 15 |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

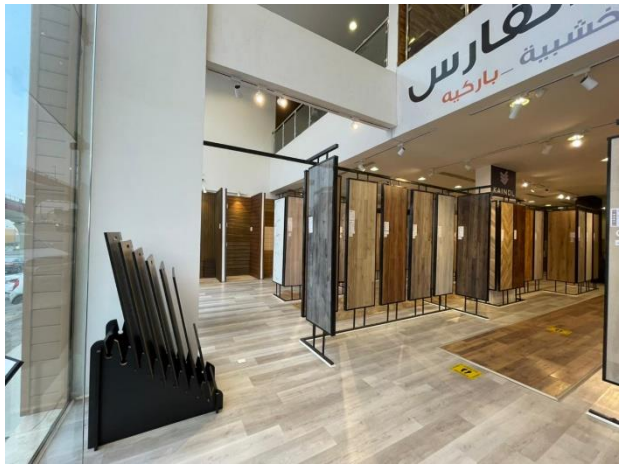
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إصدار |
| **نوع العقار** | مكاتب |
| **رقم رخصة البناء** | 5390/1433 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1433/03/15 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1436/03/15 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م²) |
|---|---|---|---|
| ميزانين | تجاري | 0 | 446.84 |
| ارضي | تجاري | 4 | 535 |
| اول | مكاتب | 3 | 276 |
| ثاني | مكاتب | 1 | 60 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **1,257.84** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

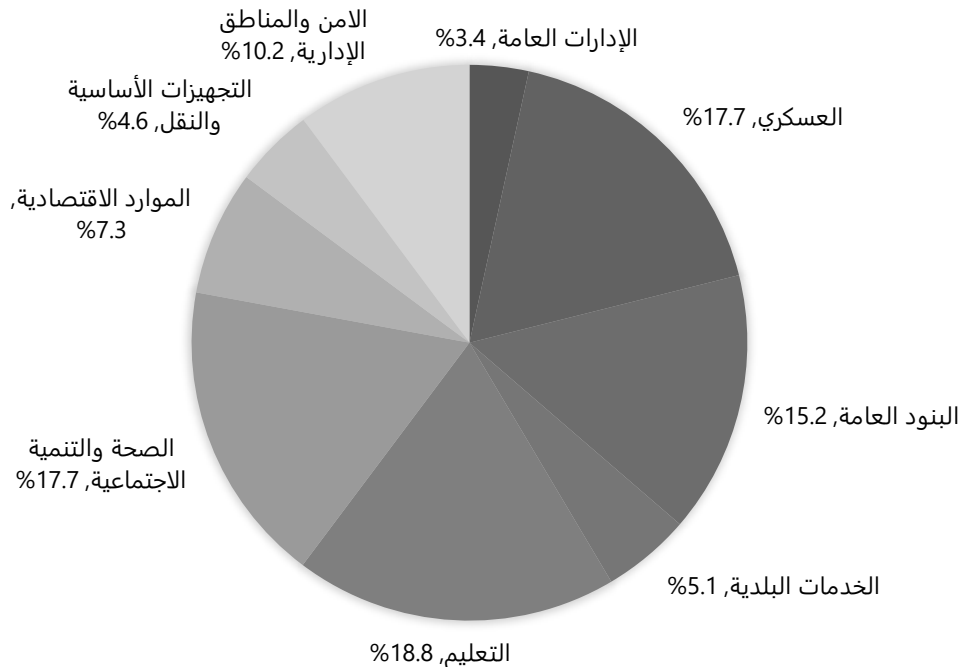
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | |
| | |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | |
| | |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | |
| | |

تحليل فريق عمل WHITECUBES

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- |

**التدفقات النقدية المخصومة**

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

## 3.2التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

### تحليل الإيجارات السوقية

بعد دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسط أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 500 الى 600 ريال/م2. في الجدول التالي توضيح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

| | مكاتب | وحدات المعارض التجارية |
|---|---|---|
| العقار المشابه | متوسط قيمة تأجير المتر | متوسط قيمة تأجير المتر |
| **العقار الأول** | 350 ريال / م2 | 550 ريال / م2 |
| **العقار الثاني** | 350 ريال / م2 | 500 ريال / م2 |
| **العقار الثالث** | 425 ريال / م2 | 600 ريال / م2 |
| **المتوسط** | **375 ريال / م2** | **550 ريال / م2** |

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 10% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 4% الى 7% |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 2% الى 4% |
| مصاريف نثرية أخرى | 1% الى 3% |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

| التدفقات النقدية | | 1444<br>0 | 1445<br>1 | 1446<br>2 | 1447<br>3 | 1448<br>4 | 1449<br>5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **معدل النمو** | | **0%** | **0%** | **0%** | **3%** | **0%** | **0%** |
| **الإيرادات المتوقعة** | | | | | | | |
| تجاري | م2 | 820 | 820 | 820 | 820 | 820 | 820 |
| ايجار | ريال | 550 | 550 | 550 | 567 | 567 | 567 |
| اجمالي الدخل | ريال | 451,000 | 451,000 | 451,000 | 464,530 | 464,530 | 464,530 |
| مكاتب | م2 | 276 | 276 | 276 | 276 | 276 | 276 |
| ايجار | ريال | 375 | 375 | 375 | 386 | 386 | 386 |
| اجمالي الإيجارات | ريال | 103,500 | 103,500 | 103,500 | 106,605 | 106,605 | 106,605 |
| **اجمالي الإيرادات** | | **554,500** | **554,500** | **554,500** | **571,135** | **571,135** | **571,135** |
| **نسب الشواغر** | | | | | | | |
| الاجار الفعلي | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| تجاري | 5% | 22,550 | 22,550 | 22,550 | 23,227 | 23,227 | 23,227 |
| مكاتب | 10% | 10,350 | 10,350 | 10,350 | 10,661 | 10,661 | 10,661 |
| **الإجمالي** | | **32,900** | **32,900** | **32,900** | **33,887** | **33,887** | **33,887** |
| **المصاريف** | | | | | | | |
| صيانة وإدارة وتشغيل | 9% | 46,944 | 46,944 | 46,944 | 48,352 | 48,352 | 48,352 |
| ايجار | ريال | 275,000 | 275,000 | 275,000 | 275,000 | 275,000 | 275,000 |
| **اجمالي المصاريف** | | **321,944** | **321,944** | **321,944** | **323,352** | **323,352** | **323,352** |
| **صافي الدخل التشغيلي** | | **199,656** | **199,656** | **199,656** | **213,896** | **213,896** | **213,896** |
| **معدل التخارج** | **0%** | | | | | | |
| معدل الخصم | 10.00% | 1.00 | 0.91 | 0.83 | 0.75 | 0.68 | 0.62 |
| **القيمة الحالية** | | 199,656 | 181,505 | 165,005 | 160,703 | 146,094 | 132,812 |
| **صافي القيمة الحالية** | | | | | | | **985,775** |

| تحليل حساسية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **معدل الخصم** | **8.00%** | **9.00%** | **10.00%** | **11.0%** | **12.0%** |
| **القيمة السوقية** | 1,028,286 | 1,006,586 | **985,775** | 965,807 | 946,636 |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **986,000 ر. س**
**تسعمائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي.**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علافة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية<br>WHITE CUBES<br>ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005<br>ترخيص فرع العقار: 1210000474<br>السجل التجاري: 1010469071 |

WHITE CUBES

# منفعــة وادي لبـــن

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات يقع في حي ظهرة لبن، مدينة الرياض. بناء على إفادة العميل، فإن مساحة الأرض 895.5 م2 وإجمالي مسطحات البناء 1,645.1 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار يقع على شارعين مع اطلالة مباشرة على طريق الشفا.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع نجد.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 895.5 م2 |
| **الحي** | ظهرة لبن | **رقم العقار** | 7948 |
| **نوع الصك** | - | **رقم البلك** | - |
| **رقم الصك** | 91/17 | **رقم المخطط** | 2351 |
| **تاريخ الصك** | 1404/02/10 | **المالك** | - |
| **قيمة الصك** | - | **نوع الملكية** | - |
| **تاريخ اخر معاملة** | - | **القيود على العقار** | - |
| **صادرة عن** | - | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 7946 | **الحد الشرقي** | شارع عرض 20 |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 60 | **الحد الغربي** | قطعة# 7949 |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إصدار |
| **نوع العقار** | مبنى سكني تجاري |
| **رقم رخصة البناء** | 1433/11244 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 14/06/1433 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 14/06/1436 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| ميزانين | تجاري | 0 | 261.99 |
| أرضي | تجاري | 4 | 524.94 |
| أول | سكني | 4 | 573.28 |
| ملحق | سكني | 2 | 284.89 |
| أسوار | اسوار | 1 | 50 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **1,645.1** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

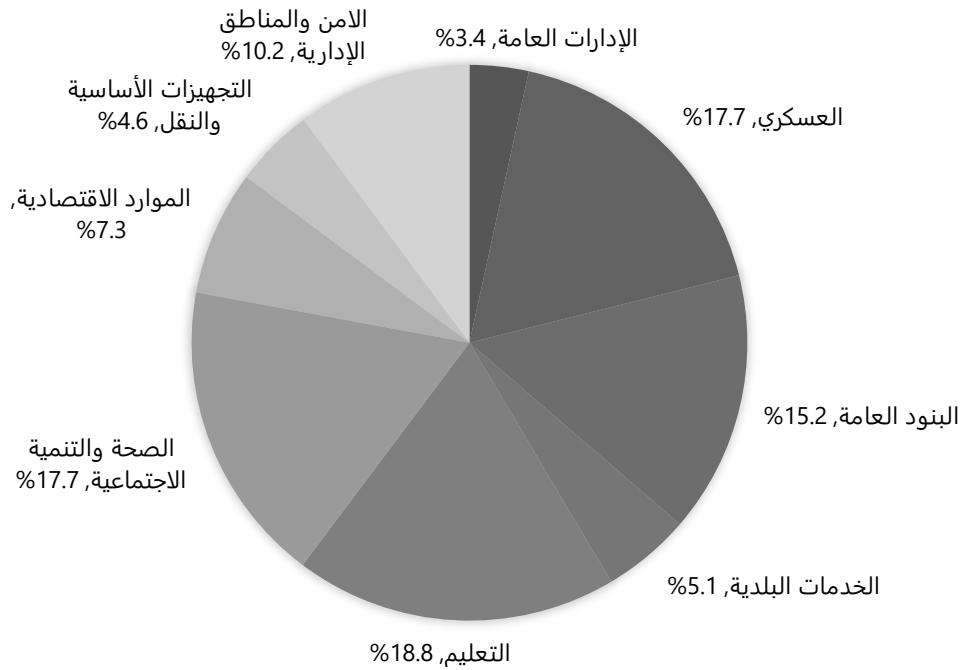
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **الدخل الايجاري للقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من 2020 الى 2021** |
| | |
| **رغبة المستثمرين في هذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **التغيرات الإيجابية لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **قيم الأراضي المعنية بالقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **مستويات الطلب لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**تحليل فريق عمل WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- |

**التدفقات النقدية المخصومة**

**تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.**

## 3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

**تحليل الإيجارات السوقية**

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 650 الى 750 ريال / م2. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

| | وحدات المعارض التجارية |
|---|---|
| العقار المشابه | متوسط قيمة تأجير المتر |
| العقار الأول | 700 ريال / م2 |
| العقار الثاني | 600 ريال / م2 |
| العقار الثالث | 800 ريال / م2 |
| العقار الرابع | 650 ريال / م2 |
| **المتوسط** | **700 ريال / م2** |

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 10% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5% الى 7% |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% الى 4% |
| مصاريف نثرية اخرى | 2% الى 3% |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

| التدفقات النقدية | | 1444<br>0 | 1445<br>1 | 1446<br>2 | 1447<br>3 | 1448<br>4 | 1449<br>5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **معدل النمو** | | **0%** | **0%** | **0%** | **3%** | **0%** | **0%** |
| **الإيرادات المتوقعة** | | | | | | | |
| معارض | م2 | 1,420 | 1,420 | 1,420 | 1,420 | 1,420 | 1,420 |
| ايجار | ريال | 700 | 700 | 700 | 721 | 721 | 721 |
| اجمالي الإيجارات | ريال | 993,986 | 993,986 | 993,986 | 1,023,806 | 1,023,806 | 1,023,806 |
| **اجمالي الإيرادات** | | **993,986** | **993,986** | **993,986** | **1,023,806** | **1,023,806** | **1,023,806** |
| **نسب الشواغر** | | | | | | | |
| معارض | 10% | 99,399 | 99,399 | 99,399 | 102,381 | 102,381 | 102,381 |
| **المصاريف** | | | | | | | |
| صيانة وإدارة وتشغيل | 9% | 80,513 | 80,513 | 80,513 | 82,928 | 82,928 | 82,928 |
| ايجار | ريال | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| **اجمالي المصاريف** | | **280,513** | **280,513** | **280,513** | **282,928** | **282,928** | **282,928** |
| صافي الدخل التشغيلي | | **614,075** | **614,075** | **614,075** | **638,497** | **638,497** | **638,497** |
| **معدل التخارج** | **0%** | | | | | | |
| معدل الخصم | 10.00% | 1.00 | 0.91 | 0.83 | 0.75 | 0.68 | 0.62 |
| **القيمة الحالية** | | 614,075 | 558,250 | 507,500 | 479,712 | 436,102 | 396,456 |
| صافي القيمة الحالية | | | | | | | **2,992,094** |

| تحليل الحساسية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **معدل الخصم** | **8.00%** | **9.00%** | **10.00%** | **11.0%** | **12.0%** |
| **القيمة السوقية** | 3,065,896 | 3,002,610 | **2,992,094** | 2,883,631 | 2,827,676 |

## 3.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

**قيمة العقار: 2,990,000 ريال**
**مليونين وتسعمائة وتسعون ألف ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علافة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | |
| عضوية رقم: 1210000474 | عضوية رقم: 1210002782 | عضوية رقم: 1210001964 | عضوية رقم: 1210002399 | |

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية
WHITE CUBES
ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005
ترخيص فرع العقار: 1210000474
السجل التجاري: 1010469071

WHITE CUBES

# منفعـــة الضبـــاب

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدام يقع في حي المربع، مدينة الرياض. بناء على إفادة العميل، فإن مساحة الأرض هي 781.94 م2 وإجمالي مسطحات البناء 3,080.48 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، فإن العقار يقع على شارعين مع إطلالة مباشرة على طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الأرض** | 781.94 م2 |
| **الحي** | المربع | **رقم العقار** | - |
| **نوع الصك** | - | **رقم البلك** | - |
| **رقم الصك** | 512/1 | **رقم المخطط** | - |
| **تاريخ الصك** | 1393/05/01 | **المالك** | - |
| **قيمة الصك** | - | **نوع الملكية** | - |
| **تاريخ اخر معاملة** | - | **القيود على العقار** | - |
| **صادرة عن** | - | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | شارع عرض 30 | **الحد الشرقي** | شارع عرض 30 |
| **الحد الجنوبي** | ملكية خاصة | **الحد الغربي** | ملكية خاصة |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

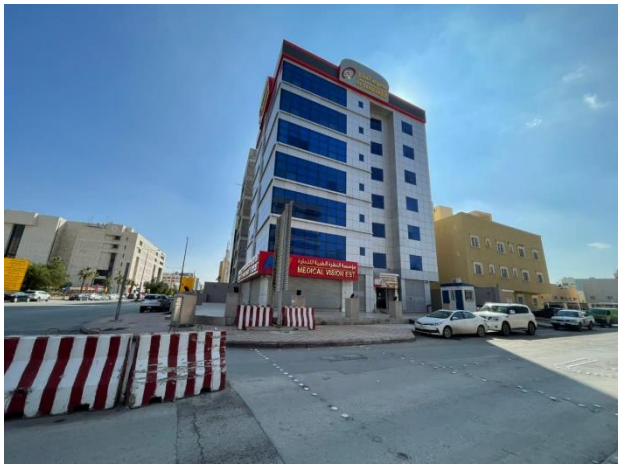
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

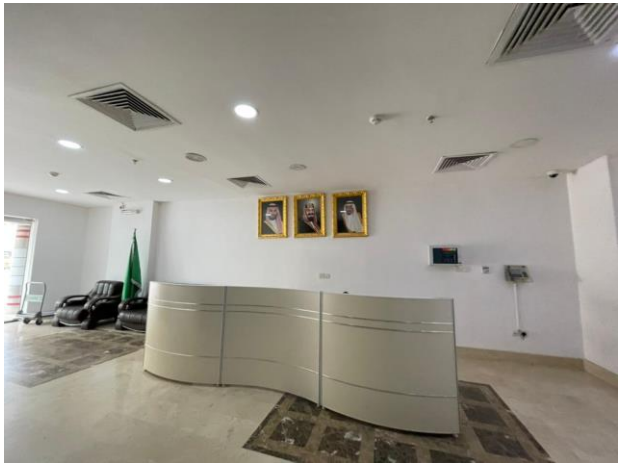
تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | تعديل مخططات |
| **نوع العقار** | مكاتب |
| **رقم رخصة البناء** | 13056/1432 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1432/07/11 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1435/07/11 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| قبو | مواقف | 0 | 781.94 |
| دور أرضي | تجاري | 4 | 318.7 |
| دور أول | مكاتب | 3 | 326.64 |
| دور ثاني | مكاتب | 3 | 326.64 |
| دور ثالث | مكاتب | 3 | 326.64 |
| غرفة كهرباء | غرفة كهرباء | 0 | 20 |
| دور رابع | مكاتب | 3 | 326.64 |
| دور خامس | مكاتب | 3 | 326.64 |
| دور سادس | مكاتب | 3 | 326.64 |
| اسوار | اسوار | 1 | 54.40 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **3,080.48** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

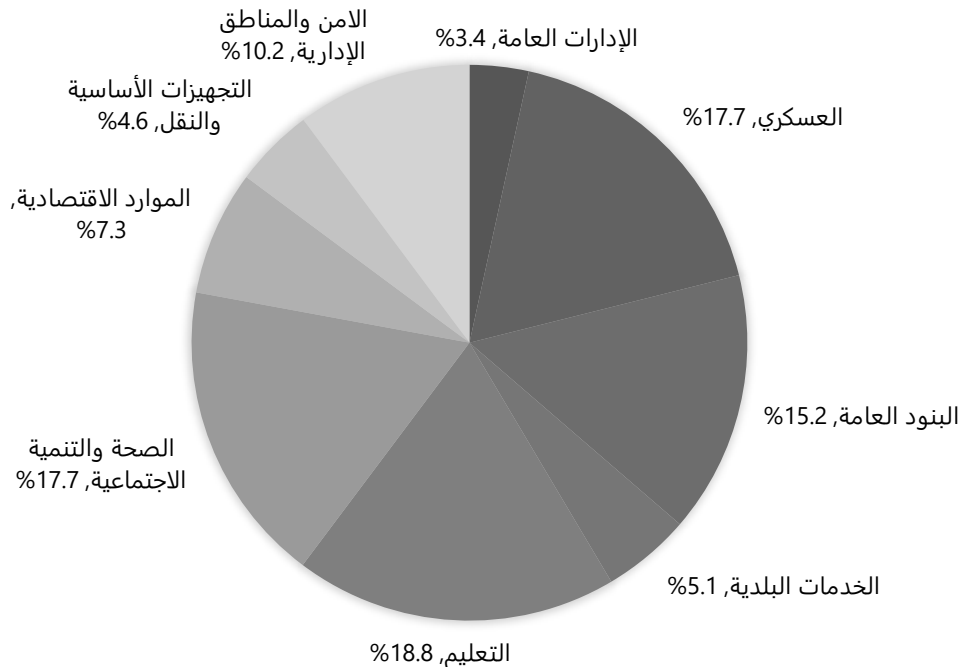
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | |
| | |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | |
| | |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | |
| | |

تحليل فريق عمل WHITECUBES

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

# 3. تقييم الأصول

## 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- |

**التدفقات النقدية المخصومة**

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

## 3.2التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

بناء على البحث السوقي الذي أجراه فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للوحدات موضوع التقييم. لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار للوحدات التجارية يقع بين 750 و850 ريال/ م2 500 الى 550 ريال/ م2 للوحدات المكتبية. سنعتمد على المتوسط 750 ريال/ م2 للوحدات التجارية و500 ريال/ م2 للوحدات المكتبية.

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 10% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 4% الى 7% |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 4% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 2% الى 4% |
| مصاريف نثرية اخرى | 1% الى 3% |

**مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار**

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 9% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

| التدفقات النقدية | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **معدل النمو** | | **3%** | **0%** | **0%** | **3%** | **0%** | **0%** | **3%** | **0%** | **0%** | **3%** | **0%** |
| **الإيرادات المتوقعة** | | | | | | | | | | | | |
| تجاري | م2 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 | 202 |
| ايجار | ريال | 800 | 800 | 800 | 824 | 824 | 824 | 849 | 849 | 849 | 874 | 874 |
| اجمالي الدخل | ريال | 161,872 | 161,872 | 161,872 | 166,728 | 166,728 | 166,728 | 171,730 | 171,730 | 171,730 | 176,882 | 176,882 |
| مكاتب | م2 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 | 1,208 |
| ايجار | ريال | 525 | 525 | 525 | 541 | 541 | 541 | 557 | 557 | 557 | 574 | 574 |
| اجمالي الإيجارات | ريال | 634,221 | 634,221 | 634,221 | 653,248 | 653,248 | 653,248 | 672,845 | 672,845 | 672,845 | 693,030 | 693,030 |
| **اجمالي الإيرادات** | | **796,093** | **796,093** | **796,093** | **819,976** | **819,976** | **819,976** | **844,575** | **844,575** | **844,575** | **869,912** | **869,912** |
| **نسب الشواغر** | | | | | | | | | | | | |
| تجاري | 5% | 8,094 | 8,094 | 8,094 | 8,336 | 8,336 | 8,336 | 8,587 | 8,587 | 8,587 | 8,844 | 8,844 |
| مكاتب | 5% | 31,711 | 31,711 | 31,711 | 32,662 | 32,662 | 32,662 | 33,642 | 33,642 | 33,642 | 34,652 | 34,652 |
| **المصاريف** | | | | | | | | | | | | |
| صيانة وإدارة وتشغيل | 9% | 68,066 | 68,066 | 68,066 | 70,108 | 70,108 | 70,108 | 72,211 | 72,211 | 72,211 | 74,378 | 74,378 |
| ايجار | ريال | 200,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 |
| **اجمالي المصاريف** | | **268,066** | **418,066** | **418,066** | **420,108** | **420,108** | **420,108** | **422,211** | **422,211** | **422,211** | **424,378** | **424,378** |
| صافي الدخل التشغيلي | | 488,222 | 338,222 | 338,222 | 358,869 | 358,869 | 358,869 | 380,135 | 380,135 | 380,135 | 402,039 | 402,039 |
| **معدل التخارج** | **0%** | | | | | | | | | | | **0** |
| معدل الخصم | 10.00% | 1.00 | 0.91 | 0.83 | 0.75 | 0.68 | 0.62 | 0.56 | 0.51 | 0.47 | 0.42 | 0.39 |
| **القيمة الحالية** | | 488,222 | 307,475 | 279,523 | 269,624 | 245,112 | 222,829 | 214,576 | 195,069 | 177,336 | 170,504 | 155,004 |
| صافي القيمة الحالية | | | | | | | | | | | | 2,725,274 |

| تحليل الحساسية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **معدل الخصم** | **8.00%** | **9.00%** | **10.00%** | **11.0%** | **12.0%** |
| **القيمة السوقية** | 2,938,336 | 2,828,100 | 2,725,274 | 2,629,248 | 2,539,469 |

## 3.3القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **2,700,000 ريال**
**مليونين وسبعمائة ألف ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

WHITE CUBES

# أجنحة تولان الفندقيــة

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار فندقي يقع في حي العقربية، بمدينة الخبر. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض 1,750 م2 وإجمالي مسطحات البناء 6,526.51 م2 ويتألف المبنى من خمسة ادوار وست وخمسين غرفة. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، العقار يقع على شارعين مع إطلالة مباشرة على شارع رقم 21.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب طريق الملك سعود وشارع زايد ابن الخطاب.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الخبر | **مساحة الارض** | 1,750 م2 |
| **الحي** | العقربية | **رقم العقار** | 56 ,54 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 314003007390 | **رقم المخطط** | 349/2 |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/17 | **المالك** | **شركة بيتك الحفظ للعقارات** |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 53, 55 | **الحد الشرقي** | ممر مشاة |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 30 | **الحد الغربي** | قطعة# 58 |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

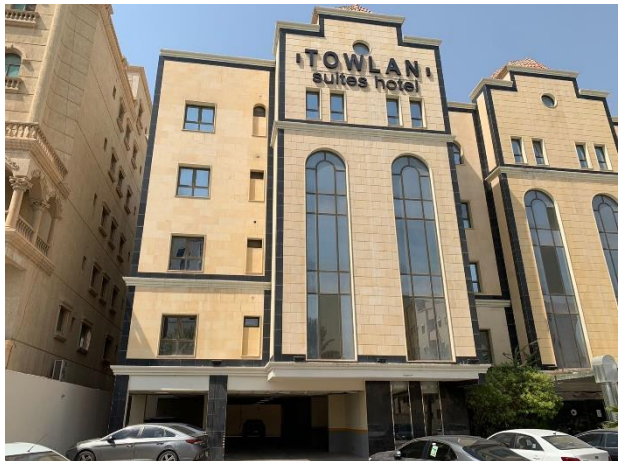
## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إصدار |
| **نوع العقار** | مبنى سكني |
| **رقم رخصة البناء** | غير واضح |
| **تاريخ رخصة البناء** | 18/04/1432 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 18/04/1435 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| دور أرضي | مواقف | 64 | 1,136.07 |
| دور أرضي | غرفة كهرباء | - | 27.50 |
| دور أرضي | سكني | 14 | 1,136.07 |
| دور أول | سكني | 14 | 1,136.07 |
| دور ثاني | سكني | 14 | 1,136.07 |
| دور ثالث | سكني | 14 | 1,136.07 |
| دور رابع | ملحق سكني | - | 568.03 |
| سترة | - | - | 250.00 |
| اسوار | - | - | 114.50 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **6,526.51** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

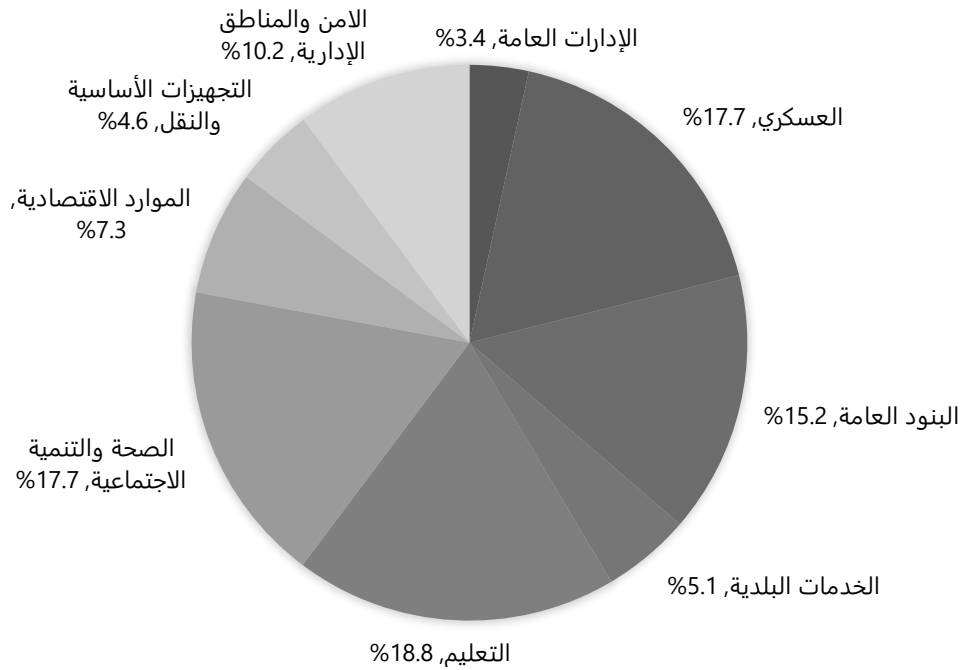
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **الدخل الايجاري للقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من 2020 الى 2021** |
| | |
| **رغبة المستثمرين في هذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **التغيرات الإيجابية لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **قيم الأراضي المعنية بالقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **مستويات الطلب لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**تحليل فريق عمل WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

**تحليل الإيجارات السوقية**

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير وحدات الستوديو تتراوح من 300 الى 350 ريال / م2 ووحدات ذات غرفتين تتراوح من 400 الى 500 ريال / م2, اما ال 3 غرف تتراوح من 550 الى 600 ريال / م2 في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

| | ستوديو | غرفتين | 3 غرف |
|---|---|---|---|
| العقار المشابه | متوسط قيمة التأجير | متوسط قيمة التأجير | متوسط قيمة التأجير |
| **لينا بارك 5** | 300 ريال / م2 | 430 ريال / م2 | - |
| **فندق فالنسيا** | 330 ريال / م2 | 470 ريال / م2 | 530 ريال / م2 |
| **المتوسط** | **320 ريال / م2** | **450 ريال / م2** | **530 ريال / م2** |

**تحليل مصاريف التشغيل والصيانة**

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

| | |
|---|---|
| مصاريف الإدارة | 5% الى 7% |
| مصاريف التشغيل والصيانة | 5% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% الى 4% |
| مصاريف نثرية اخرى | 2% الى 3% |

**تحليل معدل الرسملة حسب السوق**

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

**معدل الرسملة المستعمل في التقييم**

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

## معدل الرسملة المستخدم للتقييم

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنبني تحليلنا على متوسط معدلات الرسملة بناءً على السوق ثم إجراء بعض التعديلات بناءً على حالة العقار من حيث خصائصه وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.
فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:
- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

معدل الرسملة التقديري للعقار، والذي سيستند إلى عملية التقييم، هو 7.75٪ ، والذي سيتم تطبيقه لاحقًا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 7.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 9.00% |
| **المتوسط** | 8.00% |

| **تأثير مواصفات العقار على العقار** | | |
|---|---|---|
| **البند** | **التأثير** | **ملاحظات** |
| سهولة الوصول للعقار | 0.00% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | 0.00% | العمر الفعلي للعقار8 سنوات |
| الموقع العام للعقار | -0.25% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.25%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.25% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 8.00% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **7.75%** |

على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

| دخل المشروع | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | الكمية | | الإيرادات | | |
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| ستوديو | 0 | 28 | SAR 0 | SAR 320 | SAR 3,270,400 |
| 2 غرفة نوم | 0 | 24 | SAR 0 | SAR 450 | SAR 3,942,000 |
| جناح 3 غرف نوم | 0 | 4 | SAR 0 | SAR 530 | SAR 773,800 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 7,986,200 |

| تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
| ستوديو | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 45.00% | 60.00% |
| 2 غرفة نوم | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 45.00% | 60.00% |
| جناح 3 غرف نوم | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 40.00% | 55.00% |

| صافي الدخل التشغيلي | | | |
|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
| ستوديو | SAR 3,270,400 | 60.00% | SAR 1,308,160 |
| 2 غرفة نوم | SAR 3,942,000 | 60.00% | SAR 1,576,800 |
| جناح 3 غرف نوم | SAR 773,800 | 55.00% | SAR 348,210 |
| | | الإجمالي | SAR 3,233,170 |
| اجمالي الإيرادات للمشروع | | | SAR 7,986,200 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | | | -SAR 4,753,030 |
| صافي الدخل التشغيلي | | | SAR 3,233,170.00 |

| | | |
|---|---|---|
| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
| SAR 3,233,170.00 | 7.75% | 41,718,322.58 SAR | 41,700,000.00 SAR |

## 3.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **41,700,000 ر. س**
**واحد وأربعون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي**

## 3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علافة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية<br>WHITE CUBES<br>ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005<br>ترخيص فرع العقار: 1210000474<br>السجل التجاري: 1010469071 |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

# 4. الملحقات

## 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

المملكة العربية السعودية

كتابة العدل الأولى بالرياض

[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣١٠١١١٢٠٥٠٦٩٦

التاريخ : ٢٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

وزارة العدل

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن الجزء الغربي من قطعة الارض رقم ٣٠ من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي المعذر بمدينه الرياض ،

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع ١٤م بطول: (٦١,٣٧) واحد و ستون متر و سبعة و ثلاثون سنتمتر

جنوباً: شارع ٣٠م بطول: (١٠١,٦) مائة و واحد متر و ستون سنتمتر

شرقاً: الجزء الشرقي من القطعة ٣٠ بطول: (١٢٦) مائة و ستة و عشرون متر منكسر

غرباً: طريق ٦٠م بطول: (١٣٦,٧٩) مائة و ستة و ثلاثون متر و تسعة و سبعون سنتمتر منكسر

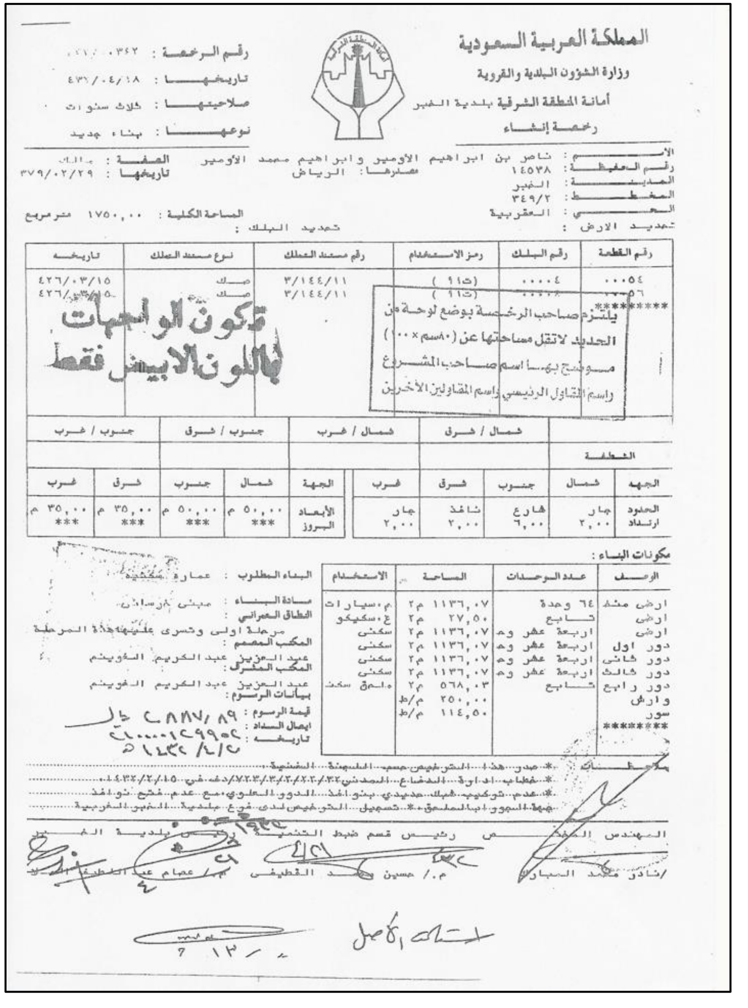
ومساحتها :( ١٠,٧٠٩,١٦) عشرة آلاف سبعمائة و تسعة متر مربعاً و ستة عشر سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٩٠٣٠٢٢٤ في ٤ / ٣/ ١٤٣٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ ، بثمن وقدره ١٩٢٦٣٦٩٨٠,٧١ مائة و إثنين و تسعون مليونا و ستمائة و ستة و ثلاثون الفا و تسعمائة و ثمانون ريال و واحد و سبعون هلله ومن ضمن المبلغ مقايضة بعدد وحدات استثمارية عدد ١٢٤٨٥٨٨,٦ ما يعادل قيمتها ١٢٤٨٤٢٨٨١,٥ ريال وذلك حسب خطاب الموافقه من شركة اصول وبخيت الاستثمارية المصدق عليه من الغرفة التجارية والمقيد برقم ٣٨٣٩٩٤١٢١ في ٢٢/ ١١/ ١٤٣٨هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

يوسف بن حشر بن زين العتيبي



المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر

رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٠٣٦٢ / ٠٢١٧

تاريخها : ١٨ / ٠٤ / ٤٣٦

صلاحيتها : ثلاث سنوات

نوعها : بناء جديد

الاسم : ناصر بن ابراهيم الأومير وابراهيم محمد الأومير

الصفة : مالك

رقم الحفيظة : ١٤٥٣٨ مصدرها : الرياض تاريخها : ٣٧٩/٠٢/٢٩

المدينة : الخبر

المخطط : ٣٤٩/٢

الحي : العقربية

تحديد الارض : تحديد البلك :

المساحة الكلية : ١٧٥٠,٠٠ متر مربع

| رقم القطعة | رقم البلك | رمز الاستخدام | رقم مستند الملك | نوع مستند الملك | تاريخه |
|---|---|---|---|---|---|
| ٠٠٠٥٤ | ٠٠٠٠٤ | (ت١١) | ٣/١٤٤/١١ | صك | ٤٢٦/٠٣/١٥ |
| ٠٠٠٥٦ | ٠٠٠٠٤ | (ت١١) | ٣/١٤٤/١١ | صك | ٤٢٦/٠٣/١٥ |

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

مكونات البناء :

| الوصف | عدد الوحدات | المساحة | الاستخدام |
|---|---|---|---|
| ارض مشة | ٦٤ وحدة | ١١٣٦,٠٧ م٢ | م.سيارات |
| ارض | تابع | ٢٧,٥٠ م٢ | غ.سكيكو |
| ارض | اربعة عشر وحدة | ١١٣٦,٠٧ م٢ | سكني |
| دور اول | اربعة عشر وحدة | ١١٣٦,٠٧ م٢ | سكني |
| دور ثاني | اربعة عشر وحدة | ١١٣٦,٠٧ م٢ | سكني |
| دور ثالث | اربعة عشر وحدة | ١١٣٦,٠٧ م٢ | سكني |
| دور رابع | تابع | ٥٦٨,٠٣ م٢ | ملحق سطح |
| وارش | | ٢٥٠,٠٠ م/ط | |
| سور | | ١١٤,٥٠ م/ط | |

البناء المطلوب : عمارة سكنية

مادة البناء : مبنى خرساني

المكتب المصمم : عبد العزيز عبد الكريم الغويثم

المكتب المشرف : عبد العزيز عبد الكريم الغويثم

بيانات الرسوم

قيمة الرسوم : ٢٨٨٧,٨٩ ريال

ايصال السداد :

تاريخه :

المهندس المختص — رئيس قسم ضبط الشئون الفنية — رئيس بلدية الخبر

طبق الأصل

WHITE CUBES

# مدارس النخبة التربوية

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مدرسة تقع في حي الفهد، بمدينة عنيزة بمنطقة القصيم. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض هي 6,694 م2 وإجمالي مسطحات البناء 10,522.17 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، العقار يقع على شارعين داخليين.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الشيخ محمد بن عثيمين.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | عنيزة | **مساحة الارض** | 1798 م2 |
| **الحي** | الفهد | **رقم العقار** | 1029 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 914003007410 | **رقم المخطط** | ق/1/245 |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/23 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 1028 | **الحد الشرقي** | ملكية خاصة |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 20م | **الحد الغربي** | قطعة# 1031 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | عنيزة | **مساحة الارض** | 1,798 م2 |
| **الحي** | الفهد | **رقم العقار** | 1031 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 514003007411 | **رقم المخطط** | ق/1/245 |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/23 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 1030 | **الحد الشرقي** | قطعة# 1029 |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 20م | **الحد الغربي** | قطعة# 1034 /1035 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | عنيزة | **مساحة الارض** | 1,373 م2 |
| **الحي** | الفهد | **رقم العقار** | 1034 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 814003007412 | **رقم المخطط** | ق/1/245 |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/23 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 1033 | **الحد الشرقي** | قطعة# 1031 |
| **الحد الجنوبي** | قطعة# 1035 & 1036 | **الحد الغربي** | شارع عرض 20 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | عنيزة | **مساحة الارض** | 800 م2 |
| **الحي** | الفهد | **رقم العقار** | 1035 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 814003007409 | **رقم المخطط** | ق/1/245 |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/23 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 1034 | **الحد الشرقي** | قطعة# 1031 |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 20م | **الحد الغربي** | قطعة# 1036 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | عنيزة | **مساحة الارض** | 925 م2 |
| **الحي** | الفهد | **رقم العقار** | 1036 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 314003007389 | **رقم المخطط** | 1/245/ق |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/17 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | قطعة# 1034 | **الحد الشرقي** | قطعة# 1035 |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 20م | **الحد الغربي** | شارع عرض 20م |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إصدار |
| **نوع العقار** | مؤسسة تعليمية |
| **رقم رخصة البناء** | 150958 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1433/09/24 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1436/09/24 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| قبو | - | 0 | 735.18 |
| دور أرضي | - | 0 | 3,320.49 |
| دور أول | - | 0 | 3,233.25 |
| دور ثاني | - | 0 | 3,233.25 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **10,522.17** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

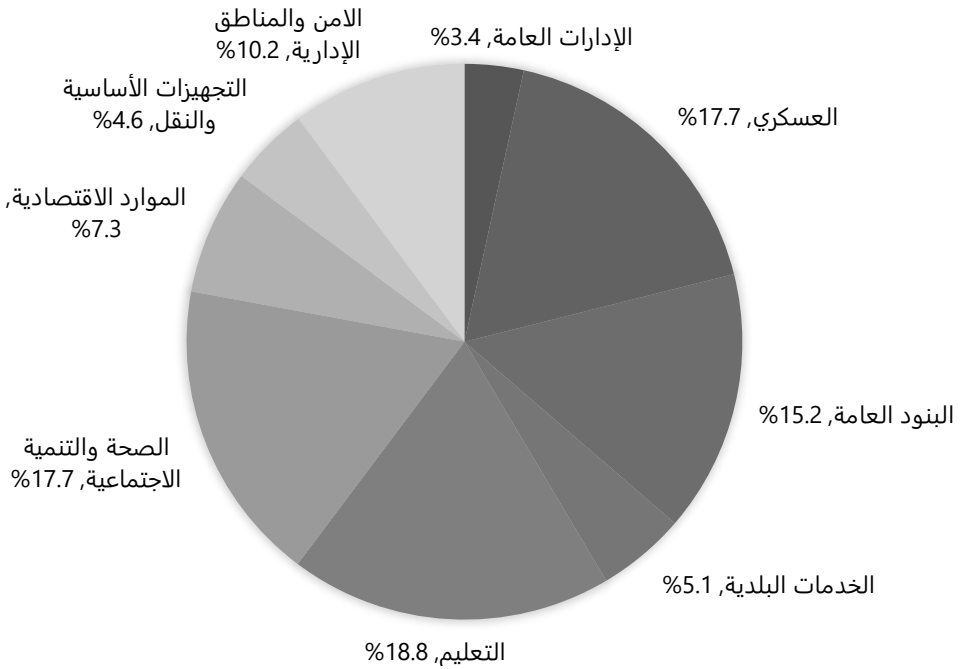
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **الدخل الايجاري للقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من 2020 الى 2021** |
| | |
| **رغبة المستثمرين في هذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **التغيرات الإيجابية لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **قيم الأراضي المعنية بالقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **مستويات الطلب لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**تحليل فريق عمل WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

# 3. تقييم الأصول

## 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ✓ | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✓ | ---- |

**طريقة المقارنات السوقية**

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى.

**طريقة التكلفة والاحلال**

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل التقادم المادي والاقتصادي والوظيفي للمبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

| خصائص المقارنات | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | العقار موضوع التقييم | العينة الأولى | العينة الثانية | العينة الثالثة |
| نوع العرض | --------- | معروض | معروض | معروض |
| الحي | القدس | القدس | القدس | القدس |
| قيمة البيع | ---------- | SAR 586,950 | SAR 637,650 | SAR 646,100 |
| مصدر المعلومة | صك الملكية | مسح ميداني | مسح ميداني | مسح ميداني |
| المساحة | 1,798.00 | 903.00 | 981.00 | 994.00 |
| ر.س / م2 | -------- | SAR 650 | SAR 650 | SAR 650 |
| عدد الشوارع | 1 | 1 | 2 | 1 |

| التسويات | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | العينة الأولى | | العينة الثانية | | العينة الثالثة |
| المساحة | 1,798.00 | 903.00 | -5.00% | 981.00 | -5.00% | 994.00 | -5.00% |
| جاذبية الموقع | متوسط | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% |
| الوصول للموقع | متوسط | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% |
| عرض الشارع | 20 | 20 | 0.00% | 20 | 0.00% | 20 | 0.00% |
| عدد الشوارع | 1 | 1 | -2.00% | 2 | 0.00% | 1 | 0.00% |
| شكل الأرض | منتظم | منتظم | 0.00% | منتظم | 0.00% | منتظم | 0.00% |
| القرب من الشارع الرئيسي | نعم | نعم | 0.00% | نعم | 0.00% | نعم | 0.00% |
| قابلية التفاوض | --------- | لا | 0.00% | لا | 0.00% | لا | 0.00% |
| عوامل أخرى | ---------- | ---------- | 0.00% | ---------- | 0.00% | ---------- | 0.00% |
| اجمالي نسب التعديلات | | | -7.00% | | -5.00% | | -5.00% |
| اجمالي قيمة التعديلات | | | -SAR 45.5 | | -SAR 32.5 | | -SAR 32.5 |
| السعر بعد التعديلات | | | SAR 604.5 | | SAR 617.5 | | SAR 617.5 |
| ر.س / م2 | | SAR 613 | | | | | |
| قيمة تقريبية | | SAR 615 | | | | | |

| تحليل حساسية | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| مساحة الأرض | 1,798 | 1,798 | 1,798 | 1,798 | 1,798 |
| ر.س / م2 | SAR 553.5 | SAR 584.3 | SAR 615.0 | SAR 645.8 | SAR 676.5 |
| قيمة العقار | SAR 995,193 | SAR 1,050,482 | SAR 1,105,770 | SAR 1,161,059 | SAR 1,216,347 |
| | | | قيمة العقار | | |

| قيمة العقار |
|---|
| SAR 1,105,770 |

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 550 الى 650 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 615 ر. س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

| رقم الصك | مساحة الأرض | الجهات | ر.س/ م2 | التسويات | بعد التسويات | إجمالي القيمة |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 417821000829 | 1798 | 1 | SAR 615 | 0% | SAR 615.00 | SAR 1,105,770 |
| 517803000632 | 925 | 2 | SAR 615 | 5% | SAR 645.75 | SAR 597,319 |
| 810111057334 | 1373 | 1 | SAR 615 | 0% | SAR 615.00 | SAR 844,395 |
| 317816000400 | 800 | 1 | SAR 615 | 0% | SAR 615.00 | SAR 492,000 |
| 317816000399 | 1798 | 1 | SAR 615 | 0% | SAR 615.00 | SAR 1,105,770 |
| **الإجمالي** | **6,694** | | | | | **SAR 4,145,254** |

## 3.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة البناء في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

| | من (ر.س / م2) | الى (ر.س / م2) | متوسط التكلفة |
|---|---|---|---|
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | SAR 800 | SAR 1,000 | SAR 900 |
| اعمال الالكتروميكانيك | SAR 500 | SAR 700 | SAR 600 |
| اعمال التشطيبات | SAR 600 | SAR 800 | SAR 700 |
| تحسينات الموقع | SAR 70 | SAR 90 | SAR 80 |
| ربحية المالك | 18% | 22% | 20% |

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك، واعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع.

| الأرض | | |
|---|---|---|
| مساحة الأرض | ر.س / م2 | اجمالي القيمة |
| 6,694.00 | SAR 615 | SAR 4,145,254 |

| مكونات المبنى | | |
|---|---|---|
| | الوحدة | اجمالي مسطحات البناء |
| الأدوار السفلية | م2 | 735.18 |
| الأدوار العلوية | م2 | 9,786.99 |
| **اجمالي مسطحات البناء** | **10,522.17** | |

| تكاليف التطوير | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية | | | | | |
| | المساحة | ر.س / م2 | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | 9,786.99 | SAR 900 | SAR 8,808,291 | 100% | SAR 8,808,291 |
| اعمال الالكتروميكانيك | 9,786.99 | SAR 600 | SAR 5,872,194 | 100% | SAR 5,872,194 |
| اعمال التشطيبات | 9,786.99 | SAR 700 | SAR 6,850,893 | 100% | SAR 6,850,893 |
| تحسينات الموقع | 6,694.00 | SAR 80 | SAR 535,520 | 100% | SAR 535,520 |
| الإجمالي | | | SAR 22,066,898 | 100.00% | SAR 22,066,898 |

| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | المساحة | ر.س / م2 | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | 735.18 | SAR 1,350 | SAR 992,493 | 100% | SAR 992,493 |
| اعمال الالكتروميكانيك | 735.18 | SAR 500 | SAR 367,590 | 100% | SAR 367,590 |
| اعمال التشطيبات | 735.18 | SAR 500 | SAR 367,590 | 100% | SAR 367,590 |
| الإجمالي | | | SAR 1,727,673 | 100.00% | SAR 1,727,673 |

| التكاليف الغير مباشرة | | | |
|---|---|---|---|
| | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة | اجمالي التكاليف الغير مباشرة |
| تكاليف أولية للمشروع | SAR 23,794,571 | 0.10% | SAR 23,795 |
| تكاليف التصاميم | SAR 23,794,571 | 0.50% | SAR 118,973 |
| تكاليف الاستشاري الهندسي | SAR 23,794,571 | 1.00% | SAR 237,946 |
| تكاليف الإدارة | SAR 23,794,571 | 3.00% | SAR 713,837 |
| نثريات | SAR 23,794,571 | 3.00% | SAR 713,837 |
| أخرى | SAR 23,794,571 | 0.00% | SAR 0 |
| اجمالي التكلفة | | 7.60% | SAR 1,808,387.40 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| التكاليف المباشرة | SAR 23,794,571 | اجمالي مسطحات البناء | 10,522.17 |
| التكاليف الغير مباشرة | SAR 1,808,387.40 | ر.س / م2 | SAR 2,433 |
| اجمالي تكاليف الانشاءات | SAR 25,602,958.40 | نسبة الإنجاز للمبنى | 100.0% |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 25,543,471.97 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

| قيمة التطوير | | | |
|---|---|---|---|
| اجمالي تكاليف التطوير | SAR 25,602,958 | صافي نسبة الاهلاك | 20.00% |
| العمر الاقتصادي | 35 | التكلفة بعد الاهلاك | SAR 20,482,367 |
| الاهلاك السنوي | 2.86% | نسبة الإنجاز | 100.00% |
| العمر الفعلي | 7 | نسبة ربحية المطور | 20.0% |
| اجمالي نسبة الاهلاك | 20.00% | ربح المطور | SAR 4,096,473 |
| نسبة التحسين والترميم | 0.00% | اجمالي قيمة التطوير | SAR 24,578,840 |
| صافي نسبة الاهلاك | 20.00% | | |

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

| قيمة التطوير | قيمة الأرض | اجمالي القيمة | القيمة التقريبية |
|---|---|---|---|
| SAR 24,578,840 | SAR 4,145,254 | SAR 28,724,094 | SAR 28,720,000 |

## 3.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

زودنا العميل بإجمالي الإيرادات للعقار والتي بلغت 2,635,000 ريالي سعودي.

**تحليل معدل الرسملة حسب السوق**

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% إلى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

**معدل الرسملة المستعمل في التقييم**

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 7.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 8.00% |
| **المتوسط** | 7.50% |

| تأثير مواصفات العقار على العقار | | |
|---|---|---|
| **البند** | **التأثير** | **ملاحظات** |
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | -0.25% | العمر الفعلي للعقار23 سنوات |
| الموقع العام للعقار | 0.00% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 7.50% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **7.00%** |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

| دخل المشروع | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | الكمية | | الإيرادات | | |
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| مدرسة | 0 | 0 | SAR 0 | 0 | SAR 2,635,000 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 2,635,000 |
| تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة | | | | | |
| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
| مدرسة | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| صافي الدخل التشغيلي | | | | | |
| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | | | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
| مدرسة | SAR 2,635,000 | | | 15.00% | SAR 2,635,000 |
| | | | | الإجمالي | SAR 2,635,000 |
| اجمالي الإيرادات للمشروع | | | | | SAR 2,635,000 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | | | | | SAR 0 |
| صافي الدخل التشغيلي | | | | | SAR 2,635,000.00 |
| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | | | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
| SAR 2,635,000.00 | 7.00% | | | 37,642,857.14 SAR | 37,640,000.00 SAR |

### 3.5 قيمة العقار بعدة طرق

| الطريقة | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام | القيمة كتابة |
|---|---|---|---|
| **طريقة التكلفة** | ارض + مبنى | 28,720,000 ريال | ثمانية وعشرون مليوناً وسبعمائة وعشرون ألفا ريال سعودي |
| **طريقة الدخل – العقود الفعلية** | كامل العقار | 37,640,000 ريال | سبعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألفاً ريال سعودي |

## 3.6القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

**قيمة العقار:** **37,640,000 ريال**

**سبعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي**

## 3.7 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.8 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني | الأستاذ/ ناصر العريفي | الختم |
|---|---|---|---|---|
| **رئيس الشركة** | **المدير التنفيذي** | **مدير التقييم** | **مقيم** | |
| عضو زميل (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | عضو منتسب (تقييم) | |
| عضوية رقم: 1210000474 | عضوية رقم: 1210002782 | عضوية رقم: 1210001964 | عضوية رقم: 1210002399 | |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣١٧٨١٦٠٠٠٤٠٠
التاريخ : ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض رقم ١٠٣٥ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: جزء من القطعة رقم ١٠٣٤ بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر

شرقاً: جزء من القطعة رقم ١٠٣١ بطول: (٣٢) اثنين و ثلاثون متر

غرباً: قطعة رقم ١٠٣٦ بطول: (٣٢) اثنين و ثلاثون متر

ومساحتها :( ٨٠٠) ثمانمائة متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ٢٧٢٠٧٢ في ٢ / ٤/ ١٤٣٥ هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٥٩٥١٤٧٠ في ٣ / ٤/ ١٤٣٥ هـ

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم ٤٦١٥٠٧٠٠٤٥٢٠ في ٢٥ / ٦/ ١٤٤١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ

،، بثمن وقدره ٢٨٤٤٣٩٩,٣٨ مليونان و ثمانمائة و أربعة و أربعون ألفا و ثلاثمائة و تسعة و تسعون ريال و ثمانية و ثلاثون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالمجيد بن سعد بن محمد بن عوشن

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بالرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٨١٠١١١٠٥٧٣٣٤
التاريخ : ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض رقم ١٠٣٤ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٠٣٣ بطول: (٤١,٧) واحد و أربعون متر و سبعون سنتمتر

جنوباً: قطعة رقم ١٠٣٥ وقطعة رقم ١٠٣٦ بطول: (٤٩,٩) تسعة و أربعون متر و تسعون سنتمتر

شرقاً: جزء من القطعة رقم ١٠٣١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٣١,١) واحد و ثلاثون متر و عشرة سنتمتر

ومساحتها :( ١٣٧٣) ألف و ثلاثمائة و ثلاثة و سبعون متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ٢٧٢٠٧٢ في ٢ / ٤/ ١٤٣٥ هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٥٩٥١٤٧٠ في ٣ / ٤/ ١٤٣٥ هـ

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم ٣٦١٥٠٨٠٠٢٣٦٢ في ٢٢ / ١٢/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ

،، بثمن وقدره ٤٨٢٠٨٤ أربعمائة و إثنين و ثمانون ألف و أربعة و ثمانون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالله بن سعود بن عبدالله الشريف

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٥١٧٨٠٣٠٠٠٦٣٢
التاريخ : ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض رقم ١٠٣٦ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: جزء من القطعة رقم ١٠٣٤ بطول: (٢٤,٩) أربعة و عشرون متر و تسعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٣٤,٧) أربعة و ثلاثون متر و سبعون سنتمتر وبه شطفة ٦,٣٠م

شرقاً: قطعة رقم ١٠٣٥ بطول: (٣٢) اثنين و ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٢٨,١) ثمانية و عشرون متر و عشرة سنتمتر

ومساحتها :( ٩٢٥) تسعمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ٢٧٢٠٧٢ في ٢ / ٤/ ١٤٣٥ هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٥٩٥١٤٧٠ في ٣ / ٤/ ١٤٣٥ هـ

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم ٩٦١٥٠٦٠٠٦٣٠٣ في ٢٤ / ٦/ ١٤٤١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ

،، بثمن وقدره ٣٢٨٨٨٣٦,٧٨ ثلاثة مليون و مئتين و ثمانية و ثمانون ألفا و ثمانمائة و ستة و ثلاثون ريال و ثمانية و سبعون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

بندر بن ظافر بن حسن الدهيسي

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٤١٧٨٢١٠٠٠٨٢٩
التاريخ : ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

## صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض رقم ١٠٣١ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٠٣٠ بطول: (٢٩) تسعة و عشرون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٢٩) تسعة و عشرون متر

شرقاً: قطعة رقم ١٠٢٩ بطول: (٦٢) اثنين و ستون متر

غرباً: قطعة رقم ١٠٣٤ وقطعة رقم ١٠٣٥ بطول: (٦٢) اثنين و ستون متر

ومساحتها :( ١٧٩٨) ألف و سبعمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ٢٧٢٠٧٢ في ٢ / ٤/ ١٤٣٥ هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم ٣٥٩٥١٤٧٠ في ٣ / ٤/ ١٤٣٥ هـ

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم ٣٦١٥٠٣٠٠٥٦١١ في ٢٤ / ٦/ ١٤٤١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ

.، بثمن وقدره ٦٣٩٢٧٨٧,٦ ستة مليون و ثلاثمائة و إثنين و تسعون ألفا و سبعمائة و سبعة و ثمانون ريال و ستون هللة

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالعزيز بن فهد بن عبدالله آل خميس

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (٢١)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٢١٤ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه ) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٣١٧٨١٦٠٠٠٣٩٩
التاريخ : ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

## صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض رقم ١٠٢٩ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٠٢٨ بطول: (٢٩) تسعة و عشرون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٢٩) تسعة و عشرون متر

شرقاً: مكتب إدارة المالك بطول: (٦٢) اثنين و ستون متر

غرباً: قطعة رقم ١٠٣١ بطول: (٦٢) اثنين و ستون متر

ومساحتها :( ١٧٩٨) ألف و سبعمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم ٩٦١٥٠٦٠٠٦٢٩٩ في ٢٣ / ٦/ ١٤٤١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠/ ١٤٣٨ هـ

.، بثمن وقدره ٦٣٩٢٧٨٧,٦ ستة مليون و ثلاثمائة و إثنين و تسعون ألفا و سبعمائة و سبعة و ثمانون ريال و ستون هللة

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالمجيد بن سعد بن محمد بن عوشن

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (١٦)

WHITE CUBES

# مـــدارس الســـلام

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مجمع مدارس يقع في حي السلام، بمدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض هي 10,000 م2 وإجمالي مسطحات البناء هي 18,349.1 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، فإن العقار يقع على 3 شوارع مع إطلالة مباشرة على شارع السراج.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع داخل الحي.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الرياض | **مساحة الارض** | 10,000 م2 |
| **الحي** | السلام | **رقم العقار** | 112, 113, 114 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **رقم البلك** | غير متوفر |
| **رقم الصك** | 310146000228 | **رقم المخطط** | 2207 |
| **تاريخ الصك** | 1443/06/22 | **المالك** | شركة بيتك الحفظ للعقارات |
| **قيمة الصك** | ---------- | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | مرهون |
| **صادرة عن** | وزارة العدل | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | شارع عرض 20 | **الحد الشرقي** | شارع عرض 15 |
| **الحد الجنوبي** | ملكية خاصة | **الحد الغربي** | شارع عرض 15 |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | تعديل مخططات |
| **نوع العقار** | مؤسسة تعليمية |
| **رقم رخصة البناء** | 3433/1441 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 1441/01/26 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 1444/01/26 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| قبو | مواقف | 0 | 5,139.16 |
| دور أرضي | تعليمي | 1 | 4,218.51 |
| دور أول | تعليمي | 1 | 4,471.51 |
| دور ثاني | تعليمي | 1 | 4,407.75 |
| غرفة كهرباء | غرفة كهرباء | 0 | 37.5 |
| ملاحق | خدمات | 0 | 74.67 |
| أسوار | أسوار | 1 | 285 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **18,349.1** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

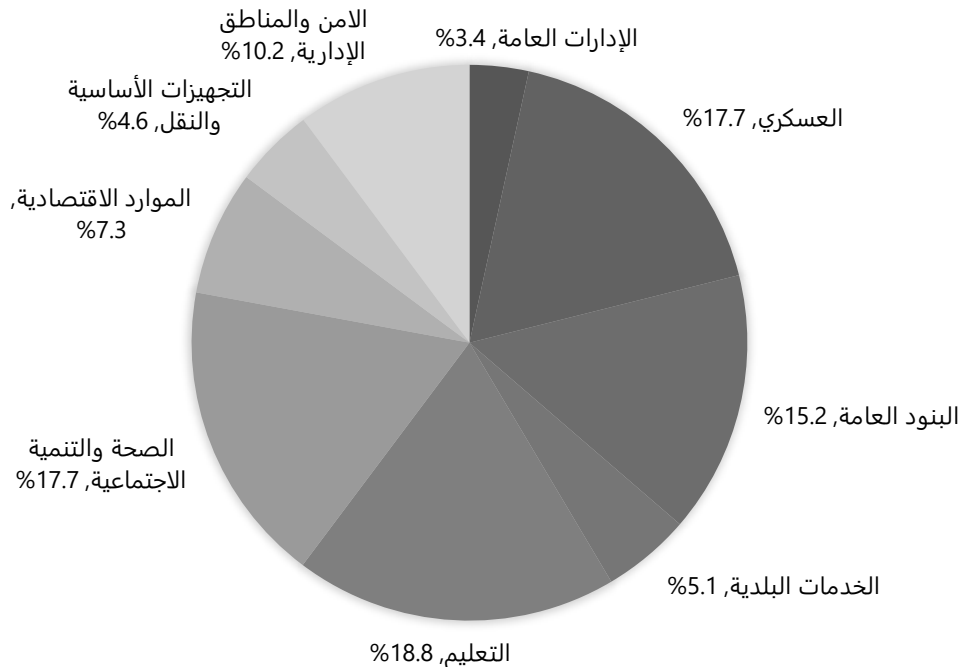
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| الدخل الايجاري للقطاع | |
| رغبة المستثمرين في هذا القطاع | من 2020 الى 2021 |
| التغيرات الإيجابية لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| قيم الأراضي المعنية بالقطاع | |
| مستويات الطلب لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع | من2021 إلى2022 |
| | من2021 إلى2022 |

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

# 3. تقييم الأصول

## 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ✓ | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✓ | ---- |

**طريقة المقارنات السوقية**

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى.

**طريقة التكلفة والاحلال**

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل التقادم المادي والاقتصادي والوظيفي للمبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

| خصائص المقارنات | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | العقار موضوع التقييم | العينة الأولى | العينة الثانية | العينة الثالثة |
| نوع العرض | --------- | معروض | معروض | معروض |
| الحي | السلام | السلام | السلام | السلام |
| قيمة البيع | ---------- | SAR 1,625,000 | SAR 3,500,000 | SAR 8,100,000 |
| مصدر المعلومة | صك الملكية | مسح ميداني | مسح ميداني | مسح ميداني |
| المساحة | 10,000.00 | 625.00 | 1,250.00 | 3,240.00 |
| ر.س / م2 | -------- | SAR 2,600 | SAR 2,800 | SAR 2,500 |
| عدد الشوارع | 3 | 1 | 1 | 1 |

| التسويات | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | العينة الأولى | | العينة الثانية | | العينة الثالثة |
| المساحة | 10,000.00 | 625.00 | 5.00% | 1,250.00 | 5.00% | 3,240.00 | 0.00% |
| جاذبية الموقع | متوسط | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% |
| الوصول للموقع | متوسط | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% | متوسط | 0.00% |
| عرض الشارع | 20 | 20 | 0.00% | 23 | 0.00% | 15 | 0.00% |
| عدد الشوارع | 3 | 1 | 0.00% | 1 | -5.00% | 1 | -5.00% |
| شكل الأرض | منتظم | منتظم | 0.00% | منتظم | 0.00% | منتظم | 0.00% |
| القرب من الشارع الرئيسي | نعم | لا | 0.00% | لا | 0.00% | لا | 0.00% |
| قابلية التفاوض | --------- | نعم | 0.00% | نعم | 0.00% | نعم | 0.00% |
| عوامل أخرى | ---------- | ---------- | 0.00% | ---------- | 0.00% | ---------- | 0.00% |
| اجمالي نسب التعديلات | | | 5.00% | | 0.00% | | -5.00% |
| اجمالي قيمة التعديلات | | | SAR 130.0 | | SAR 0.0 | | -SAR 125.0 |
| السعر بعد التعديلات | | | SAR 2,730.0 | | SAR 2,800.0 | | SAR 2,375.0 |
| ر.س / م2 | | **SAR 2,635** | | | | | |
| قيمة تقريبية | | **SAR 2,650** | | | | | |

| تحليل حساسية | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| مساحة الأرض | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| ر.س / م2 | SAR 2,385.0 | SAR 2,517.5 | SAR 2,650.0 | SAR 2,782.5 | SAR 2,915.0 |
| قيمة العقار | SAR 23,850,000 | SAR 25,175,000 | SAR 26,500,000 | SAR 27,825,000 | SAR 29,150,000 |
| | | | **قيمة العقار** | | |

| قيمة العقار |
|---|
| SAR 26,500,000 |

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,600 الى 2,700 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,650ر. س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

## 3.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة البناء في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

| | من (ر.س / م2) | الى (ر.س / م2) | متوسط التكلفة |
|---|---|---|---|
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | SAR 800 | SAR 1,000 | SAR 900 |
| اعمال الالكتروميكانيك | SAR 500 | SAR 700 | SAR 600 |
| اعمال التشطيبات | SAR 800 | SAR 600 | SAR 700 |
| الملحقات | SAR 0 | SAR 0 | SAR 0 |
| الفرش | SAR 0 | SAR 0 | SAR 0 |
| تحسينات الموقع | SAR 70 | SAR 90 | SAR 80 |
| ربحية المالك | 18% | 22% | 20% |

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك، واعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع.

| الأرض | | |
|---|---|---|
| مساحة الأرض | ر.س / م2 | اجمالي القيمة |
| 10,000.00 | SAR 2,650 | SAR 26,500,000 |

| مكونات المبنى | | |
|---|---|---|
| | الوحدة | اجمالي مسطحات البناء |
| الأدوار السفلية | م2 | 5,139.16 |
| الأدوار العلوية | م2 | 13,209.94 |
| اجمالي مسطحات البناء | 18,349.10 | |

| تكاليف التطوير | | | | |
|---|---|---|---|---|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية | | | | |
| | المساحة | ر.س / م2 | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | 13,209.94 | SAR 900 | SAR 11,888,946 | 100% | SAR 11,888,946 |
| اعمال الالكتروميكانيك | 13,209.94 | SAR 600 | SAR 7,925,964 | 100% | SAR 7,925,964 |
| اعمال التشطيبات | 13,209.94 | SAR 700 | SAR 9,246,958 | 100% | SAR 9,246,958 |
| الملحقات | 13,209.94 | SAR 0 | SAR 0 | 100% | SAR 0 |
| الفرش | 13,209.94 | SAR 0 | SAR 0 | 100% | SAR 0 |
| تحسينات الموقع | 10,000.00 | SAR 80 | SAR 800,000 | 100% | SAR 800,000 |
| الإجمالي | | | SAR 29,861,868 | 100.00% | SAR 29,861,868 |

| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | المساحة | ر.س / م2 | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | 5,139.16 | SAR 1,350 | SAR 6,937,866 | 100% | SAR 6,937,866 |
| اعمال الالكتروميكانيك | 5,139.16 | SAR 500 | SAR 2,569,580 | 100% | SAR 2,569,580 |
| اعمال التشطيبات | 5,139.16 | SAR 500 | SAR 2,569,580 | 100% | SAR 2,569,580 |
| الإجمالي | | | SAR 12,077,026 | 100.00% | SAR 12,077,026 |

| التكاليف الغير مباشرة | | | |
|---|---|---|---|
| | | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة | اجمالي التكاليف الغير مباشرة |
| تكاليف أولية للمشروع | | SAR 29,861,868 | 0.10% | SAR 41,939 |
| تكاليف التصاميم | | SAR 29,861,868 | 0.25% | SAR 209,694 |
| تكاليف الاستشاري الهندسي | | SAR 29,861,868 | 1.00% | SAR 419,389 |
| تكاليف الإدارة | | SAR 29,861,868 | 3.00% | SAR 1,258,167 |
| نثريات | | SAR 29,861,868 | 3.00% | SAR 1,258,167 |
| أخرى | | SAR 29,861,868 | 0.00% | SAR 0 |
| اجمالي التكلفة | | | 7.35% | SAR 3,187,356.00 |

| | |
|---|---|
| التكاليف المباشرة | SAR 41,938,894 |
| التكاليف الغير مباشرة | SAR 3,187,356.00 |
| اجمالي تكاليف الانشاءات | SAR 45,126,250.00 |

| | |
|---|---|
| اجمالي مسطحات البناء | 18,349.10 |
| ر.س / م2 | SAR 2,459 |
| نسبة الإنجاز للمبنى | 100.0% |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 45,126,250 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

| قيمة التطوير | | | |
|---|---|---|---|
| اجمالي تكاليف التطوير | SAR 45,126,250 | صافي نسبة الاهلاك | 0.00% |
| العمر الاقتصادي | 35 | التكلفة بعد الاهلاك | SAR 45,126,250 |
| الاهلاك السنوي | 2.86% | نسبة الإنجاز | 100.00% |
| العمر الفعلي | 0 | نسبة ربحية المطور | 20.0% |
| اجمالي نسبة الاهلاك | 0.00% | ربح المطور | SAR 9,025,250 |
| نسبة التحسين والترميم | 0.00% | اجمالي قيمة التطوير | SAR 54,151,500 |
| صافي نسبة الاهلاك | 0.00% | | |

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

| قيمة التطوير | قيمة الأرض | اجمالي القيمة | القيمة التقريبية |
|---|---|---|---|
| **SAR 54,151,500** | **SAR 26,500,000** | **SAR 80,651,500** | **SAR 80,650,000** |

## 3.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

زودنا العميل بإجمالي الإيرادات للعقار والتي بلغت 3,600,000.

**تحليل معدل الرسملة حسب السوق**

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% إلى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

**معدل الرسملة المستعمل في التقييم**

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 7.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 8.00% |
| **المتوسط** | 7.50% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | -0.50% | العمر الفعلي للعقار6 سنوات |
| الموقع العام للعقار | -0.25% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-1.00%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -1.00% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 7.50% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **6.50%** |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

| دخل المشروع | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | الكمية | | الإيرادات | | |
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| مدرسة | 0 | 0 | SAR 0 | SAR 0 | SAR 3,600,000 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 3,600,000 |
| تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة | | | | | |
| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
| مدرسة | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| صافي الدخل التشغيلي | | | | | |
| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | | | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
| مدرسة | SAR 3,600,000 | | | 0.00% | SAR 3,600,000 |
| | | | | الإجمالي | SAR 3,600,000 |
| اجمالي الإيرادات للمشروع | | | | | SAR 3,600,000 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | | | | | SAR 0 |
| صافي الدخل التشغيلي | | | | | SAR 3,600,000.00 |
| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | | | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
| SAR 3,600,000.00 | 6.50% | | | 55,384,615.38 SAR | 55,380,000.00 SAR |

## 3.5 قيمة العقار بعدة طرق

| الطريقة | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام | القيمة كتابة |
|---|---|---|---|
| **طريقة التكلفة** | ارض + مبنى | 80,650,000 ريال | ثمانون مليوناً وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي |
| **طريقة الدخل – العقود الفعلية** | كامل العقار | 55,380,000ريال | خمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألف ريال سعودي |

## 3.6القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

**قيمة العقار: 55,380,000 ريال**

**خمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألف ريال سعودي**

## 3.7 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.8 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | |

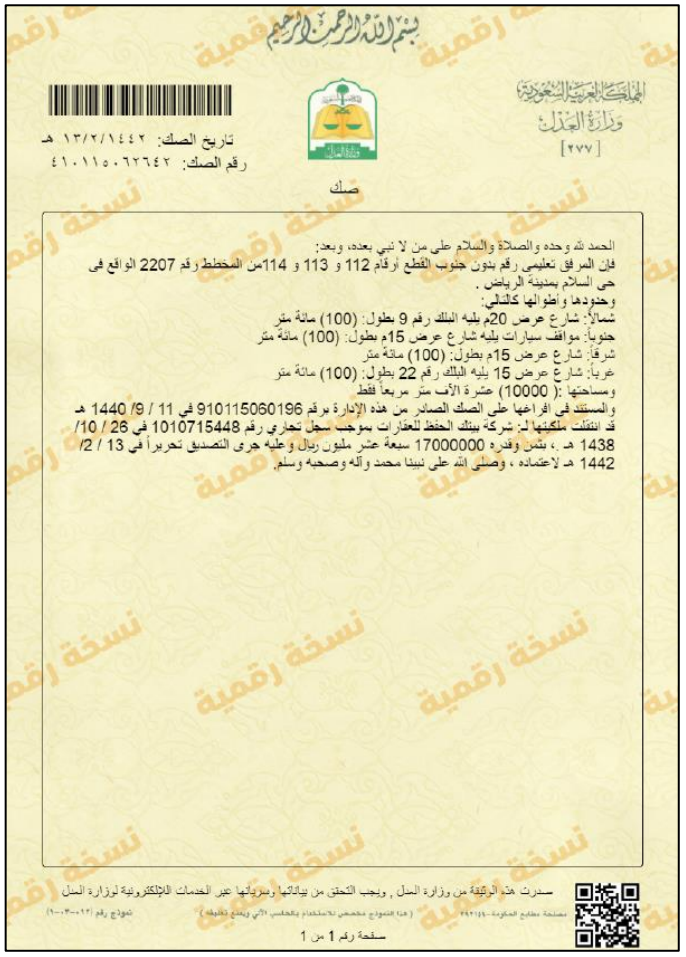
WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

## 4. الملحقات

### 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٣/٢/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٤١٠١١٥٠٦٢٦٤٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن المرفق تعليمي رقم بنون جنوب القطع أرقام 112 و 113 و 114من المخطط رقم 2207 الواقع في حي السلام بمدينة الرياض .
وحدودها و أطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م يليه الملك رقم 9 بطول: (100) مائة متر
جنوباً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
غرباً: شارع عرض 15 يليه الملك رقم 22 بطول: (100) مائة متر
ومساحتها :( 10000) عشرة الآف متر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 9101150601960 في 11 / 9/ 1440 هـ قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 17000000 سبعة عشر مليون ريال و عليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 2/ 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

سفحة رقم 1 من 1

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

الإدارة العامة لرخص البناء

رخصة بناء مجمع مدارس (ابتدائي+متوسط+ثانوي) بنين (إلكتروني)

رقم الرخصة : ١٤٤١/٣٤٣٣
تاريخ الرخصة : ١٤٤١-٠١-٢٦
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٤-٠١-٢٦
تعديل مخططات البناء

اسم المالك : صالح عبدالله محمد الغيثان
رقم الإثبات : ١٠٣٢٧٣٩٥٧٩ تاريخه :
مصدره :
رقم الصك : ٩١٠١١٥٠٦٠١٩٦- تاريخه : ١٤٤٠-٠٩-١١
رقم القطعة : مرفق-تعليمي
رقم المخطط التنظيمي : ٢٢٠٧
الشارع :
رقم العقار :
الحي : حي السلام
نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ١٠٠٠٠ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

| الجهة | الحدود | الأبعاد | الإرتداد |
|---|---|---|---|
| شمال | شارع ٢٠ متر يليه ب ٩ | ١٠٠ | ٤ |
| شرق | شارع ١٥ متر | ١٠٠ | ٣ |
| جنوب | مواقف سيارات يليه ش١٥ | ١٠٠ | ٢٩.٦٥ |
| غرب | شارع ١٥ يليه ملك ٢٢ | ١٠٠ | ٣ |

| مكونات البناء | عدد الوحدات | المساحة | الإستخدام |
|---|---|---|---|
| قبو | ٠ | ٥١٣٩.١٦ | مواقف |
| دور أرضي | ١ | ٤٢١٨.٥١ | تعليمي |
| دور أول | ١ | ٤٤٧١.٥١ | تعليمي |
| دور ثاني | ١ | ٤٤٠٧.٧٥ | تعليمي |
| غرفة كهرباء | ٠ | ٣٧.٥٠ | غرفة كهرباء |
| ملاحق علوية | ٠ | ٧٤.٦٧ | خدمات |
| أسوار | ١ | ٢٨٥.٠٠ | خدمات |

شارع عرض ٢٠م يليه ملك ٩
شارع عرض ١٥م يليه ملك ٢٢
مواقف سيارات يليه شارع عرض ١٥م

المكتب المصمم :الاختيار للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٦٩٢ رقم المشروع : ٨٥ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٧١٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤١٠٠٧٣٤٦٨٢ وتاريخ : ١٤٤١-٠١-٢٦ هـ

ملاحظات :

"هذه الوثيقة معتمدة الكترونيا ولا تحتاج الى توقيع"

WHITE CUBES

# مستشفى برجيل

WHITE CUBES

# تفاصيل العقـــار

تفاصيل العقـــار

# 1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

## 1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو منشاة طبية تقع في حي الفيحاء، بمدينة الشارقة. بناء على صورة الصك المرسل من قبل العميل وصور مخططات البناء، فإن إجمالي مساحة الأرض هي 6,033.2 م2 وإجمالي مسطحات البناء 16,757.87 م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا لغرض التقييم، وجدنا ان العقار يقع على 4 شوارع مع إطلالة مباشرة على طريق الكويت.

## 1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الكويت.

## 1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني وتجارية.

## 1.4 مرافق البنية التحتية

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

## 1.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم ويشمل:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **المدينة** | الشارقة | **مساحة الارض** | 6,033.2 م2 |
| **المنطقة** | الفيحاء – ضاحية حي الشرق | **رقم الملك** | 853 |
| **نوع الصك** | الكتروني | **الرقم الحكومي** | 5 |
| **رقم الصك** | 2936 | **رقم المخطط** | غير متوفر |
| **تاريخ الصك** | 2022/02/03 | **المالك** | **ركن المعذر للاستثمار – ذات مسؤولية محدودة** |
| **قيمة الصك** | غير متوفر | **نوع الملكية** | ملكية مطلقة |
| **تاريخ اخر معاملة** | ---------- | **القيود على العقار** | غير متوفر |
| **صادرة عن** | دائرة التسجيل العقاري- حكومة الشارقة | | |
| | | | |
| **الحد الشمالي** | شارع عرض 12.2م | **الحد الشرقي** | شارع عرض 12.2م |
| **الحد الجنوبي** | شارع عرض 12.2م | **الحد الغربي** | شارع عرض 36.6م |

**ملاحظة**: زودنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

## 1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم | |
|---|---|
| **نوع رخصة البناء** | إضافة |
| **نوع العقار** | مستشفى |
| **رقم رخصة البناء** | 2013/381 |
| **تاريخ رخصة البناء** | 2016/11/17 |
| **انتهاء صلاحية الرخصة** | 2019/11/17 |

| الدور | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|---|
| بدروم | - | - | 5,555.89 |
| دور أرضي | - | - | 5,517.02 |
| دور أول | - | - | 5,464.05 |
| ملحق | - | - | 220.91 |
| **مجموع مسطحات البناء** | | | **16,757.87** |

## 1.7 صور العقار موضوع التقييم

WHITE CUBES

# مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

# 2. مؤشرات السوق

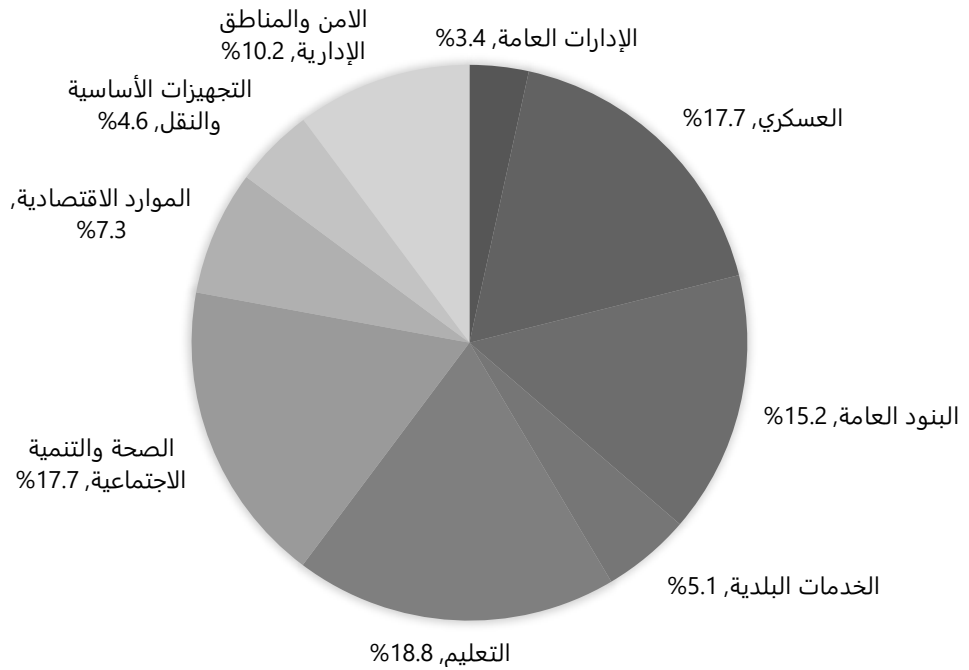
## 2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية | 2020 فعلي | 2021 فعلي | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|---|---|---|---|---|
| **الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار |
| **معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)** | -3.7% | 3.2% | 3.4% | % 3.5 |
| **معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)** | 3.7 % | 2.9% | 2.0% | %2.0 |
| **معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)** | 2.50% | 1.75% | 2.50% | 2.80% |
| **إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 833 | 849 | 864 | 928 |
| **إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 1,020 | 990 | 955 | 941 |
| **عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)** | 187- | 141- | 91- | 13- |
| **الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي** | 346 | 280 | 265 | 265 |

## 2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022

| | |
|---|---|
| الإدارات العامة | 34 مليار ريال سعودي |
| العسكري | 175 مليار ريال سعودي |
| البنود العامة | 151 مليار ريال سعودي |
| الخدمات البلدية | 51 مليار ريال سعودي |
| التعليم | 186 مليار ريال سعودي |
| الصحة والتنمية الاجتماعية | 175 مليار ريال سعودي |
| الموارد الاقتصادية | 72 مليار ريال سعودي |
| التجهيزات الأساسية والنقل | 46 مليار ريال سعودي |
| الامن والمناطق الإدارية | 101 مليار ريال سعودي |

**المصدر: وزارة المالية**



## 2.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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 الى 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

**استقرار القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **الدخل الايجاري للقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من 2020 الى 2021** |
| | |
| **رغبة المستثمرين في هذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **التغيرات الإيجابية لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**اداء القطاع بشكل عام**

| التوقعات المستقبلية | من2021 إلى2022 |
|---|---|
| | |
| **قيم الأراضي المعنية بالقطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **مستويات الطلب لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |
| **معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع** | |
| **التوقعات المستقبلية** | **من2021 إلى2022** |
| | |

**تحليل فريق عمل WHITECUBES**

## 2.4 تحليل المخاطر

### -تحليل القطاع

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الاقتصاد العام | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| اداء القطاع الحالي | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| اداء القطاع المستقبلي | ---- | ✓ | ✓ | ---- | ---- |
| معدلات الاشغال | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل العرض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| معدل الطلب | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **2** | **15** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط**

### -تحليل الأرض

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| الوصول الى العقار | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الموقع | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| شكل الارض | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المرافق العامة - المنطقة | ---- | ✓ | ---- | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **4** | **6** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى**

### -تحليل العقار

| عامل الخطر | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد ادنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|---|---|---|---|---|---|
| المرافق ووسائل الراحة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| المهارات الادارية | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| الحالة العامة | ---- | ---- | ✓ | ---- | ---- |
| مجموع المخاطر | **0** | **0** | **9** | **0** | **0** |

**درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط**

WHITE CUBES
تقييم الأصول

## 3. تقييم الأصول

### 3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

| | أسلوب السوق | أسلوب التكلفة والاحلال | | أسلوب الدخل | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل | القيمة المتبقية |
| **الارض** | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **المبنى** | ---- | ✔ | ---- | ---- | ---- | ---- |
| **كامل العقار** | ---- | ---- | ---- | ---- | ✔ | ---- |

**طريقة التكلفة والاحلال**

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل التقادم المادي والاقتصادي والوظيفي للمبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

**طريقة رسملة الدخل:**

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل وبالتالي يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حاليًا.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا.

## 3.2 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة البناء في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

| | من (ر.س / م2) | الى (ر.س / م2) | متوسط التكلفة |
|---|---|---|---|
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | AED 1,100 | AED 1,300 | AED 1,200 |
| اعمال الالكتروميكانيك | AED 1,900 | AED 2,100 | AED 2,000 |
| اعمال التشطيبات | AED 2,400 | AED 2,600 | AED 2,500 |
| تحسينات الموقع | AED 110 | AED 90 | AED 100 |
| ربحية المالك | 18% | 22% | 20% |

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك، واعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع.

| الأرض | | |
|---|---|---|
| مساحة الأرض | د. أ / م2 | اجمالي القيمة |
| 6,033.20 | AED 2,000 | AED 12,066,400 |

| مكونات المبنى | | |
|---|---|---|
| | الوحدة | اجمالي مسطحات البناء |
| الأدوار السفلية | م2 | 5,555.89 |
| الأدوار العلوية | م2 | 11,201.98 |
| اجمالي مسطحات البناء | 16,757.87 | |

| تكاليف التطوير | | | | |
|---|---|---|---|---|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية | | | | |
| | المساحة | ر.س / م2 | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | 11,201.98 | AED 1,200 | AED 13,442,376 | 100% | AED 13,442,376 |
| اعمال الالكتروميكانيك | 11,201.98 | AED 2,000 | AED 22,403,960 | 100% | AED 22,403,960 |
| اعمال التشطيبات | 11,201.98 | AED 2,500 | AED 28,004,950 | 100% | AED 28,004,950 |
| الملحقات | 11,201.98 | AED 0 | AED 0 | 100% | AED 0 |
| الفرش | 11,201.98 | AED 0 | AED 0 | 100% | AED 0 |
| تحسينات الموقع | 6,033.20 | AED 100 | AED 603,320 | 100% | AED 603,320 |
| الإجمالي | | | AED 64,454,606 | 100.00% | AED 64,454,606 |

| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | المساحة | ر.س / م2 | الإجمالي | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية | 5,555.89 | SAR 1,800 | AED 10,000,602 | 100% | AED 10,000,602 |
| اعمال الالكتروميكانيك | 5,555.89 | SAR 1,200 | AED 6,667,068 | 100% | AED 6,667,068 |
| اعمال التشطيبات | 5,555.89 | SAR 800 | AED 4,444,712 | 100% | AED 4,444,712 |
| الإجمالي | | | AED 21,112,382 | 100.00% | AED 21,112,382 |

| التكاليف الغير مباشرة | | | |
|---|---|---|---|
| | | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة | اجمالي التكاليف الغير مباشرة |
| تكاليف أولية للمشروع | | AED 85,566,988 | 0.10% | AED 85,567 |
| تكاليف التصاميم | | AED 85,566,988 | 0.50% | AED 427,835 |
| تكاليف الاستشاري الهندسي | | AED 85,566,988 | 1.00% | AED 855,670 |
| تكاليف الإدارة | | AED 85,566,988 | 5.00% | AED 4,278,349 |
| نثريات | | AED 85,566,988 | 5.00% | AED 4,278,349 |
| أخرى | | AED 85,566,988 | 0.00% | AED 0 |
| اجمالي التكلفة | | | 11.60% | AED 9,925,771 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| التكاليف المباشرة | AED 85,566,988 | اجمالي مسطحات البناء | 16,757.87 |
| التكاليف الغير مباشرة | AED 9,925,771 | د. أ / م2 | AED 5,698.38 |
| اجمالي تكاليف الانشاءات | AED 95,492,759 | نسبة الإنجاز للمبنى | 100.0% |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 95,492,758.61 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

| قيمة التطوير | | | |
|---|---|---|---|
| اجمالي تكاليف التطوير | AED 95,492,759 | صافي نسبة الاهلاك | 5.00% |
| العمر الاقتصادي | 40 | التكلفة بعد الاهلاك | AED 90,718,121 |
| الاهلاك السنوي | 2.50% | نسبة الإنجاز | 100.00% |
| العمر الفعلي | 2 | نسبة ربحية المطور | 20.0% |
| اجمالي نسبة الاهلاك | 5.00% | ربح المطور | AED 18,143,624 |
| نسبة التحسين والترميم | 0.00% | اجمالي قيمة التطوير | AED 108,861,745 |
| صافي نسبة الاهلاك | 5.00% | | |

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

| قيمة التطوير | قيمة الأرض | اجمالي القيمة | القيمة التقريبية |
|---|---|---|---|
| **AED 108,861,744.81** | **AED 12,066,400.00** | **AED 120,928,144.81** | **AED 120,930,000.00** |

## 3.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

زودنا العميل بإجمالي الإيرادات للعقار والتي بلغت 8,000,000 درهم إماراتي.

**تحليل معدل الرسملة حسب السوق**

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% إلى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

**معدل الرسملة المستعمل في التقييم**

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

| | |
|---|---|
| **الحد الأدنى لمعدل الرسملة** | 7.00% |
| **الحد الأعلى لمعدل الرسملة** | 8.00% |
| **المتوسط** | 7.50% |

**تأثير مواصفات العقار على العقار**

| البند | التأثير | ملاحظات |
|---|---|---|
| سهولة الوصول للعقار | -0.25% | عبر عدة طرق رئيسية |
| الحالة العامة للعقار | -0.25% | العمر الفعلي للعقار6 سنوات |
| الموقع العام للعقار | 0.00% | المنطقة مخدومة بشكل جيد |
| نوعية وجودة التشطيبات | 0.00% | جودة متوسطة في التشطيبات |
| فريق إدارة المشروع | 0.00% | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00% | مستوى وتوفر الخدمات متوسط |
| **الإجمالي** | **-0.50%** | |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

| | |
|---|---|
| **اجمالي المستويات على معدل الرسملة** | -0.50% |
| **معدل الرسملة حسب متوسطات السوق** | 7.50% |
| **معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار** | **7.00%** |

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

| دخل المشروع | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | الكمية | | | الإيرادات | |
| نوع الوحدة | المساحة التاجرية | عدد الوحدات | ر.س / م2 | ايجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| مستشفى | The subject property is Fully / Partially leased to 1 / Several tenants | | | | AED 8,000,000 |
| ---------- | AED 0.00 | AED 0.00 | AED 0.00 | AED 0.00 | AED 0 |
| ---------- | AED 0.00 | AED 0.00 | AED 0.00 | AED 0.00 | AED 0 |
| | | | | اجمالي الإيرادات | SAR 8,000,000 |

| تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | الإدارة | الخدمات | الصيانة | أخرى | اجمالي التكاليف |
| مستشفى | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| ---------- | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| ---------- | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

| صافي الدخل التشغيلي | | | |
|---|---|---|---|
| نوع الوحدة | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف | صافي الدخل التشغيلي |
| مستشفى | AED 8,000,000 | 0.00% | AED 8,000,000 |
| ---------- | AED 0 | 0.00% | AED 0 |
| ---------- | AED 0 | 0.00% | AED 0 |
| | | الإجمالي | AED 8,000,000.00 |
| اجمالي الإيرادات للمشروع | | | AED 8,000,000.00 |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | | | AED 0.00 |
| صافي الدخل التشغيلي | | | AED 8,000,000.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| صافي الدخل التشغيلي | معدل الرسملة | قيمة العقار | القيمة التقريبية للعقار |
| AED 8,000,000.00 | 7% | AED 114,285,714.29 | AED 114,290,000.00 |

## 3.4 قيمة العقار بعدة طرق

| الطريقة | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام | القيمة كتابة |
|---|---|---|---|
| **طريقة التكلفة** | أرض + مبنى | 120,930,000 درهم | مئة وعشرون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف درهم إماراتي |
| **طريقة الدخل – العقود الفعلية** | كامل العقار | 114,290,000 درهم | مئة وأربعة عشر مليون ومائتان وتسعون ألف درهم إماراتي |

## 3.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

| | |
|---|---|
| **قيمة العقار بالدرهم:** | **114,290,000 د. أ**<br>**مئة وأربعة عشر مليون ومائتان وتسعون ألف درهم أماراتي.** |
| **قيمة العقار بالريال:** | **116,746,945.73 ر. س**<br>**116,750,000.00 ر. س**<br>**مئة وستة عشر مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي.** |

## 3.6 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شانها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

## 3.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

| الأستاذ/ عصام محمد الحسيني<br>**رئيس الشركة** | الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني<br>**المدير التنفيذي** | الأستاذة/ فرح عصام الحسيني<br>**مدير التقييم** | الأستاذ/ ناصر العريفي<br>**مقيم** | الختم |
|---|---|---|---|---|
| عضو زميل (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210000474 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002782 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210001964 | عضو منتسب (تقييم)<br>عضوية رقم: 1210002399 | شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية<br>WHITE CUBES<br>ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005<br>ترخيص فرع العقار: 1210000474<br>السجل التجاري: 1010469071 |

WHITE CUBES

# ملحقـــات

ملحقـــات

WHITE CUBES

# 4. الملحقات

## 4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

Sharjah Government حكومة الشارقة

دائرة التسجيل العقاري

Real Estate Registration Directorate

### سند ملكية

| | |
|---|---|
| تاريخ السند | ٢٠١٧/١٢/٢٤ |
| رقم السند | ١١٩٣٩ |

| المنطقة | رقم الملك | الرقم الحكومي | المدينة |
|---|---|---|---|
| القيحاء/الشارقة | ٨٥٣ | ٥ | الشارقة |

| رقم المالك | اسم المالك | الحصص | ملاحظات |
|---|---|---|---|
| ٧٣٠٨٩ | اليوسف ش. ذ. م. م | كاملة | |

إنه في هذا اليوم من شهر من سنة هجرية الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٤ ميلادية جرى تسجيل المال غير المنقول الكائن بالموقع المذكور إعلاه بصفته أرض مبنية مساحتها ٦٠٣٣,٢ مترا مربعا (٦٤٩٣٩ قدما مربعا )

| | | |
|---|---|---|
| أطواله: | ثمانية و تسعون مترا و ٣١ سم شمالا | سبعة و تسعون مترا و ٧٧ سم جنوبا |
| | واحد و ستون مترا و ٨١ سم شرقا | واحد و ستون مترا و ٢٨ سم غربا |
| حدوده: | طريق عرض ١٢,٢٠ متر من الشمال | طريق عرض ١٢,٢٠ متر من الجنوب |
| | طريق عرض ١٢,٢٠ متر من الشرق | طريق عرض ٣٦,٦٠ متر من الغرب |

وقد اتصل هذا المال غير المنقول بمن ذكر أعلاه بطريق (الشراء) بمبلغ وقدره خمسة و تسعون مليون درهم لا غير من المالك السابق البيان للعقارات

لقد اعتمدت دائرة التسجيل العقاري معاملة التسجيل وإثباتا لذلك اعطي هذا السند.

أي شطب أو تعديل في محتوى السند يلغيه تلقائيا

مدير عام دائرة التسجيل العقاري

---

الإمارات العربية المتحدة - حكومة الشارقة

بلدية مدينة الشارقة

United Arab Emirates – Sharjah Government

SHARJAH CITY MUNICIPALITY

Engineering Department الإدارة الهندسية

### إجازة بناء Building Permit

رقم اجازة البناء: 381 / 2013

التاريخ: 2016-11-17

إضافة

نوع البناء : مسلح

المالك : 1 - البيان للعقارات

المقاول : 123782 الالهام لمقاولات البناء - ذ.م.م

الاستشاري : 725643 رواد التصميم للاستشارات الهندسية ذ.م.م

المنطقة : 3029 القيحاء/الشارقة

منحة رقم : 5

ملك رقم : 853

**وصف البناء المراد تشييده :**

استعمال البناء : 2 تجاري

نوع البناء : 26 مبنى متعدد الطوابق

عدد الطوابق : 3 طوابق

تفاصيل البناء : مستشفى طابق (سرداب+ارضى+اول)

على الاستشاري المشرف والمقاول أخذ موافقة البلدية قبل الشروع بصب الهياكل الخرسانية

Consultant and Contractor should obtain approval from Municipality before concreting any part of structure.

ملاحظات :
- يوجد ترخيص سابق.
- يوجد دفتر للمواصفات والتشطيبات الداخلية والخارجية معتمد من البلدية برقم 2016/5986.
- تاريخ توصيل الكهرباء المحدد من قبل هيئة كهرباء ومياه الشارقة: 2017/02.
- تم تعديل الاستعمال من مركز تجاري إلى مستشفى .

* مراجعة التعليمات والشروط خلف المستند
* في حالة اسناد بعض الاعمال التكميلية لمقاولي الباطن يجب التاكد من اجازتهم من البلدية ويتحمل المخالف كافة التبعات القانونية

| القيمة | | | تاريخ الايصال | رقم الايصال |
|---|---|---|---|---|
| تم استيفاء رسوم اجازة البناء البالغ قدرها | 60333 | درهم | 2016-09-18 | 900210245 |
| تم استيفاء رسوم التامين البناء البالغ قدرها | 7000 | درهم | 2016-11-09 | 304597 |
| قيمة العقد | 4704120 | درهم أربعة ملايين وسبعمائة وأربعة آلاف و مائة وعشرون درهم لاغير | | |

| رئيس القسم | محاسب البلدية | مدير عام البلدية |
|---|---|---|
| | | |

## 4.2 ترخيص مزاولة المهنة (التقييم العقاري)

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: الرياض

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 /ق3/ 42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

وزارة التجارة والاستثمار

إدارة المهن الاستشارية

WHITE CUBES