



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية
ميفك ريت

بلازا 1 (حق انتفاع)

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/05، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي	
7		1. نطاق العمل	
7		1.1 مقدمة	
7		1.2 الغرض من التقييم	
7		1.3 أساس القيمة	
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة	
7		1.5 عملة التقييم	
7		1.6 نطاق البحث	
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم	
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات	
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة	
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	
9		1.11 الأشعارات القانونية	
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم	
11		2.1 وصف العقار	
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار	
11		2.3 سهولة الوصول	
11		2.4 مرافق البنية التحتية	
12		2.5 رخصة البناء وتفاصيل المباني	
13		2.6 صور العقار موضوع التقييم	
15		3. مؤشرات السوق	
15		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي	
15		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021	
16		3.3 نبذة عن القطاع	
18		4. تقييم الأصول	
18		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	
18		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	
21		4.3 القيمة النهائية للعقار	
21		4.4 ملاحظات	
21		4.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	
23		5. الملحقات	
23		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء	
23			
24		5.2 ترخيص مزاولة المهنة	

WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0941
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة ميفك المالية.
مستخدم التقرير	شركة ميفك المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	أغراض التدقيق.
العقار موضوع التقييم	عمارة سكنية تجارية (حق انتفاع).
عنوان العقار	يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
استخدام الأرض	سكني تجاري.
مساحة الأرض	9,579 م ²
مسطحات البناء	16,432.56 م ²
المساحة التأجيرية	6,155.56 م ²
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	30,660,000.00 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/17 م
تاريخ التقييم	2023/12/17 م
تاريخ المعاينة	2023/12/07 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض التدقيق.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/07 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام معرفتنا وخبرتنا 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن عمارة سكنية تجارية، يقع في حي الربيع ، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 9,579 م2 واجمالي مسطحات البناء 16,432.56 م2. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من ثلاث جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالعزيز من جهة الشرق.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعايينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي ومباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على الدائري الشمالي.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
تعديل مخططات البناء	نوع رخصة البناء
عمارة سكنية تجارية	نوع العقار
1434/13495	رقم رخصة البناء
1434/06/27	تاريخ رخصة البناء

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	----	2,120.90
ميزانين	تجاري	----	2,029.08
دور أرضي	شقق مفروشة	11	1,584.50
ارضي تجاري	تجاري	11	4,237
دور اول	شقق مفروشة	30	4,244.10
ملاحق علوية	شقق مفروشة	10	1,980.13
اسوار	خدمات	1	239.85
مجموع مسطحات البناء			16,435.56

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

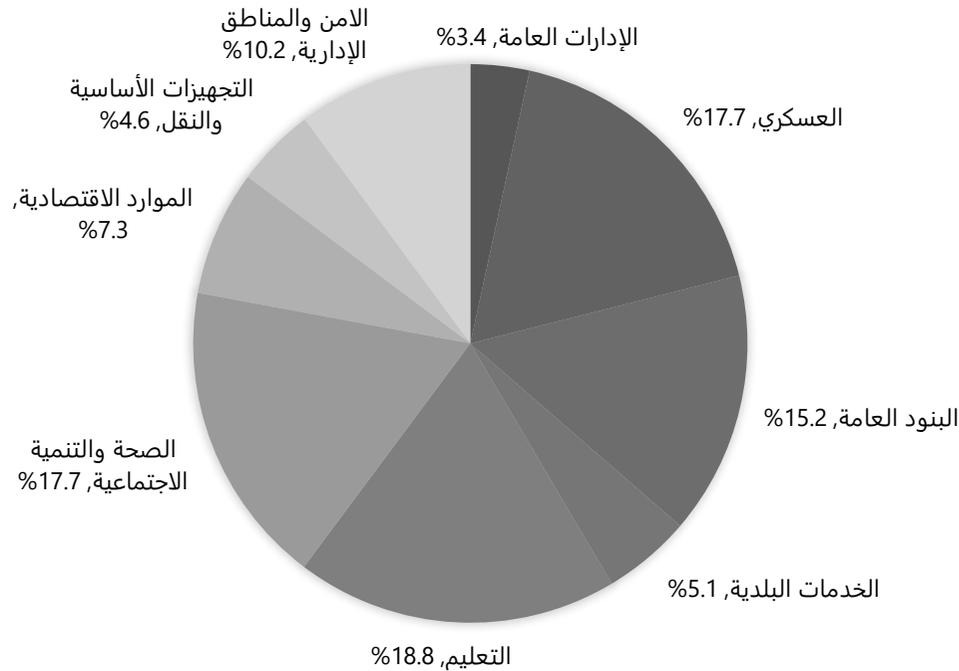
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق			أسلوب التكلفة		
	المقارنات السوقية	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	----	----	----	----	----	----
	----	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----	----

التدفقات النقدية المخصصة

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. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

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 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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.4%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 21,140,500.00	SAR 65,240,000.00	SAR 33,560,000.00	سعر البيع
SAR 1,691,240.00	SAR 5,219,200.00	SAR 2,684,800.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية
3	2	1	0		
2.5%	0.0%	2.5%	0.0%		معدل النمو
الإيرادات المتوقعة					
7,809	7,809	7,809	7,809	2م	شقق فندقية
1,156	1,128	1,128	1,100	SAR	الايجار بالريال
8,589,603	8,589,603	8,589,603	8,589,603	SAR	الإجمالي
4,237	4,237	4,237	4,237	2م	المحلات التجارية
2,409	2,350	2,350	2,350	SAR	الايجار بالريال
9,956,950	9,956,950	9,956,950	9,956,950	SAR	الإجمالي
18,546,553	18,546,553	18,546,553	18,546,553		اجمالي الايرادات
الشواغر وخسائر الائتمان					
214,740	214,740	214,740	214,740	2.5%	شقق فندقية
248,924	248,924	248,924	248,924	2.5%	المحلات التجارية
463,664	463,664	463,664	463,664		الإجمالي
18,082,889	18,082,889	18,082,889	18,082,889		دخل الايجار
المصروفات					
5,500,000	9,428,571	9,428,571	9,428,571	-	مصروفات رأسمالية
904,144	904,144	904,144	904,144	5.0%	مصروفات تشغيلية
6,404,144	10,332,716	10,332,716	10,332,716		اجمالي المصروفات
11,678,745	7,750,173	7,750,173	7,750,173		صافي الدخل التشغيلي
				8.0%	Terminal Value
0.78	0.85	0.92	1.00	8%	معدل الخصم
9,166,521	6,594,527	7,149,037	7,750,173		القيمة الحالية
30,660,258					صافي القيمة الحالية

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 30,660,000.00 ريال
ثلاثون مليوناً وستمائة وستون الف ريال سعودي.

4.4 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية ميفك ريت

تهامة

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
19		4. تقييم الأصول
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
20		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
23		4.3 القيمة النهائية للعقار
23		4.4 ملاحظات
23		4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
25		5. الملحقات
25		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
26		5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0941	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة ميفك المالية.	اسم العميل
العميل- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مبنى تجاري-إداري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الحمراء، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
320224010550	رقم صك الملكية
16/01/1440	تاريخ صك الملكية
مقيد.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
2,500.00 م ²	مساحة الأرض
8,643.75 م ²	مسطحات البناء
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
37,800,000.00 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/18 م	تاريخ التقرير
2023/12/18 م	تاريخ التقييم
2023/12/18 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/09 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مبنى تجاري إداري، يقع في حي الحمراء، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 2,500.00 م2 واجمالي مسطحات البناء 8,643.75 م2. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من أربع جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الأندلس من جهة الشرق.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأندلس.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بال عقار موضوع التقييم

2,500.00 م	مساحة الأرض	جدة	المدينة
4	رقم القطعة	الحمراء	الحي
لا يوجد.	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
لا يوجد.	رقم المخطط	320224010550	رقم الصك
مقيدة.	نوع الملكية	16/01/1440	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	المالك
		وزارة العدل.	أصدر من قبل
ملكية خاصة.	الجهة الشرقية	شارع عرض 20 متر	الجهة الشمالية
شارع عرض 10 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة.	الجهة الجنوبية

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

2.6 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
-----			نوع رخصة البناء
-----			نوع العقار
-----			رقم رخصة البناء
-----			تاريخ رخصة البناء
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
8,643.75	----	تجاري	مسطحات البناء
8,643.75			مجموع مسطحات البناء

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

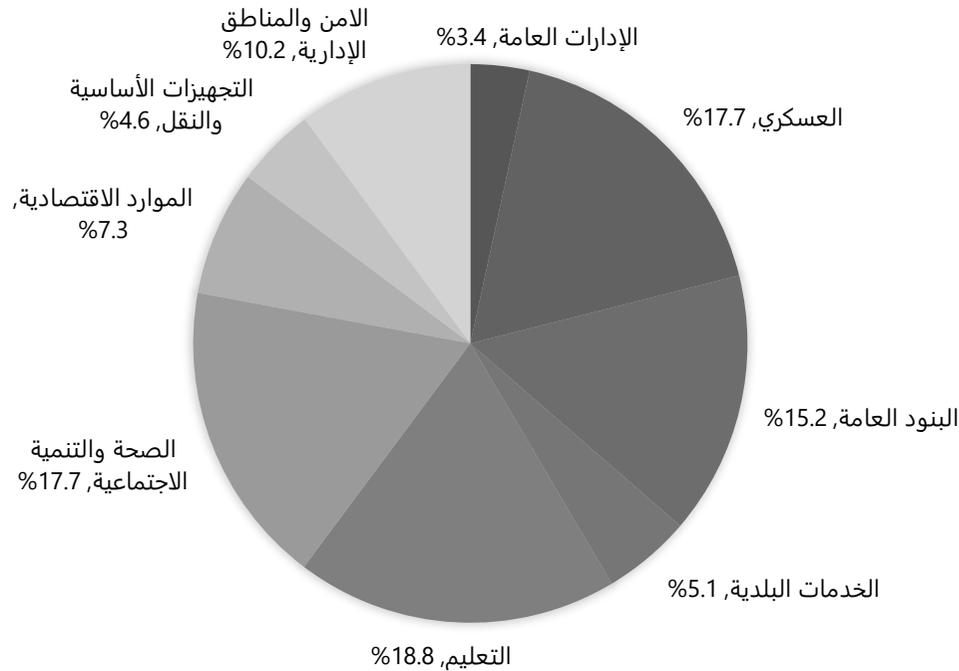
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية الدين	102	16	21	71
نمو الناتج المحلي الحقيقي	985	951	959	962
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي التضخم	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
	3,957	3,869	3,966	4,247
	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

أسلوب السوق		أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة		الارض المينى كامل العقار
المقارنات السوقية	المقارنات السوقية	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية	التكلفة والإحلال	
----	----	----	----	----	----	----	
----	----	----	----	----	----	----	
----	----	✓	----	----	----	----	

التدفقات النقدية المخصصة

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. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

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 جودة 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 أخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	3.5%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	1.0%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 101,160,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 59,940,000.00	سعر البيع
SAR 8,092,800.00	SAR 4,893,000.00	SAR 5,060,000.00	إجمالي الدخل
8.00%	7.50%	8.44%	معدل الرسملة
		7.98%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

قام العميل بتزويدنا بإيرادات المشروع والتي بلغت 3,799,885.00 ريال سعودي.

2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو
						الإيرادات المتوقعة
2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,028,335	2,028,335	ر. س	معارض
1,806,981	1,806,981	1,806,981	1,771,550	1,771,550	ر. س	مكاتب
3,875,883	3,875,883	3,875,883	3,799,885	3,799,885		اجمالي الإيرادات
						نسب الشواغر
103,445	103,445	103,445	101,417	101,417	5.0%	معارض
325,257	325,257	325,257	318,879	318,879	18.0%	مكاتب
428,702	428,702	428,702	420,296	420,296		الإجمالي
3,447,181	3,447,181	3,447,181	3,379,589	3,379,589		الدخل الفعلي
						المصاريف
86,180	86,180	86,180	84,490	84,490	2.5%	مصاريف تشغيلية
189,595	189,595	189,595	185,877	185,877	5.5%	مصاريف رأسمالية
275,774	275,774	275,774	270,367	270,367		اجمالي المصاريف
3,171,407	3,171,407	3,171,407	3,109,222	3,109,222		صافي الدخل التشغيلي
						معدل التخارج
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.0%	معدل الخصم
2,166,113	2,382,725	2,620,997	2,826,566	3,109,222		القيمة الحالية
						صافي القيمة الحالية بعد التقريب

2033	2032	2031	2030	2029	2028		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو
							الإيرادات المتوقعة
2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	ر. س	معارض
1,806,981	1,806,981	1,806,981	1,806,981	1,806,981	1,806,981	ر. س	مكاتب
3,875,883	3,875,883	3,875,883	3,875,883	3,875,883	3,875,883		اجمالي الإيرادات
							نسب الشواغر
103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	5.0%	معارض
325,257	325,257	325,257	325,257	325,257	325,257	18.0%	مكاتب
428,702	428,702	428,702	428,702	428,702	428,702		الإجمالي
3,447,181	3,447,181	3,447,181	3,447,181	3,447,181	3,447,181		الدخل الفعلي
							المصاريف
86,180	86,180	86,180	86,180	86,180	86,180	2.5%	مصاريف تشغيلية
189,595	189,595	189,595	189,595	189,595	189,595	5.5%	مصاريف رأسمالية
275,774	275,774	275,774	275,774	275,774	275,774		اجمالي المصاريف
3,171,407	3,171,407	3,171,407	3,171,407	3,171,407	3,171,407		صافي الدخل التشغيلي
39,642,582						8.0%	معدل التخارج
0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	10.0%	معدل الخصم
16,506,646	1,344,986	1,479,485	1,627,433	1,790,176	1,969,194		القيمة الحالية
37,823,543							صافي القيمة الحالية
37,800,000							بعد التقريب

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 37,800,000.00 ريال
سبعة وثلاثون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي.

4.4 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين


أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية

ميفك ريت

درنف أجياد

مدينة مكة المكرمة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/05، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
15		2.7 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
20		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
24		4.3 القيمة النهائية للعقار
24		4.4 ملاحظات
24		4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
26		5. الملحقات
26		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
28		5.2 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0941	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة ميفك المالية.	اسم العميل
شركة ميفك المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
فندق.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي ريع بخش، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
320118008051 - 320114009789	رقم صك الملكية
24/05/1440 – 15/01/1440	تاريخ صك الملكية
مرهون.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.	المالك
ضيافة.	استخدام الأرض
2م 1,780.96	مساحة الأرض
2م 19,045.34	مسطحات البناء
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
120,600,000.00 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/19 م	تاريخ التقرير
2023/12/19 م	تاريخ التقييم
2023/12/18 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/18 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن فندق، يقع في حي ريع بخش ، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,780.96 م2 واجمالي مسطحات البناء 19,045.34 م2. . بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من جهة واحدة، مع اطلالة مباشرة على شارع عرض 15 م2 من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي ومباني وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق أجياد.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م 885.82
الحي	ريع بخش.	رقم القطعة	32
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	320118008051	رقم المخطط	18/8/1
تاريخ الصك	1440/05/24	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	قطعة رقم 31.
الجهة الجنوبية	جبل.	الجهة الغربية	قطعة رقم 33.
المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م 895.14
الحي	ريع بخش.	رقم القطعة	31.
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	320114009789	رقم المخطط	18/8/1
تاريخ الصك	1440/01/15	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	جبل.
الجهة الجنوبية	جبل.	الجهة الغربية	قطعة رقم 32.

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

2.6 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103951	رقم رخصة البناء
23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
94.3	1	بدروم	البدروم
406.77	1	سكني+استقبال	دور تسوية
581.26	1	سكني	دور أرضي
2,655.16	4	سكني	أدوار متكررة
261.13	1	سكني	مبيلات
68.71	1	بيت درج+ مصاعد	بيت درج+ مصاعد
304.3	1	خزانات	خزانات
4,371.63			مجموع مسطحات البناء

العقار موضوع التقييم	
انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103736	رقم رخصة البناء
09/09/1434	تاريخ رخصة البناء

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
71.26	1	بدروم	البدروم
393.96	1	سكني+استقبال	دور تسوية
563.96	1	سكني	دور أرضي
2,612.88	4	سكني	أدوار متكررة
238.14	1	سكني	مبيلات
85.02	1	بيت درج+ مصاعد	بيت درج+ مصاعد
306.86	1	خزانات	خزانات
4,272.08			مجموع مسطحات البناء

العقار موضوع التقييم	
انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103951	رقم رخصة البناء
23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

المساحة (م2)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
583.43	1	بدروم	البدروم
549.16	1	سكني+استقبال	دور تسوية
576.93	1	سكني	دور أرضي
2,633.8	4	سكني	أدوار متكررة
261.13	1	سكني	مبيلات
41.48	1	بيت درج+ مصاعد	بيت درج+ مصاعد
598.4	1	خزانات	خزانات
5,244.33			مجموع مسطحات البناء

العقار موضوع التقييم	
انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103736	رقم رخصة البناء
23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

المساحة (م2)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
582.18	1	بدروم	البدروم
547.88	1	سكني+استقبال	دور تسوية
559.09	1	سكني	دور أرضي
2,591.96	4	سكني	أدوار متكررة
238.14	1	سكني	مبيلات
44.82	1	بيت درج+ مصاعد	بيت درج+ مصاعد
593.23	1	خزانات	خزانات
5,157.30			مجموع مسطحات البناء

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

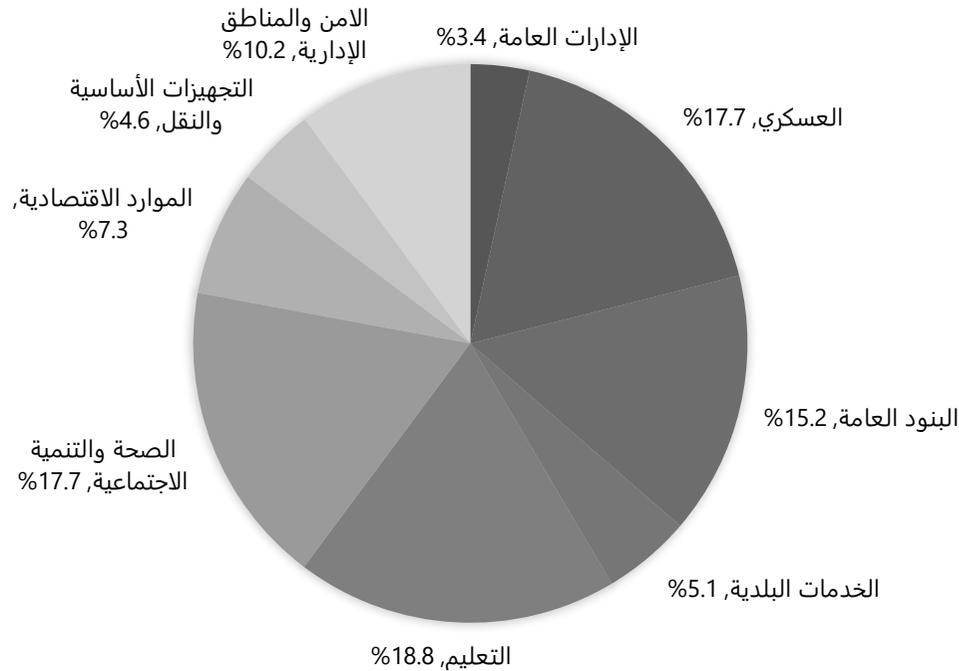
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	----	----	----	----	----	----
	----	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----	----

التدفقات النقدية المخصصة

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. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

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 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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.4%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 179,656,133.00	SAR 182,855,000.00	SAR 181,929,600.00	سعر البيع
SAR 13,474,209.98	SAR 13,714,125.00	SAR 13,644,720.00	إجمالي الدخل
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسملة
		7.50%	متوسط معدل الرسملة
		7.50%	بعد التقريب

ملاك الصفوة	لمار أجياد	مكارم أم القرى	
2	3	5	سعر البيع
SAR 135.00	SAR 164.00	SAR 174.00	إجمالي الدخل
غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	معدل الرسملة
		SAR 157.67	متوسط معدل الرسملة
		SAR 158.00	بعد التقريب

2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصصة
4	3	2	1	0		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
						الإيرادات المتوقعة
1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	حاج	موسم الحج
4,277	4,152	4,031	3,914	3,800	ر. س	سعر المتر
4,576,319	4,443,028	4,313,619	4,187,980	4,066,000	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	م2	موسم رمضان
338	328	318	309	300	ر. س	سعر المتر
2,167,730	2,104,592	2,043,293	1,983,780	1,926,000	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	مفتاح	مواسم أخرى
178	173	168	163	158	ر. س	سعر المتر
11,606,990	11,268,922	10,940,701	10,622,040	10,312,660	ر. س	الإيرادات
1,348,810	1,309,524	1,271,383	1,234,352	1,198,400	ر. س	الأطعمة والمشروبات
202,321	196,429	190,707	185,153	179,760	ر. س	يرادات أخرى
19,902,170	19,322,495	18,759,704	18,213,305	17,682,820		إجمالي الإيرادات
						نسب الشواغر
42%	45%	45%	45%	45%	%	
8,358,911	8,695,123	8,441,867	8,195,987	7,957,269	ر. س	نسبة شواغر الغرف
8,358,911	8,695,123	8,441,867	8,195,987	7,957,269		الإجمالي
11,543,258	10,627,372	10,317,837	10,017,318	9,725,551		الدخل الفعلي
						المصاريف
577,163	531,369	515,892	500,866	486,278	5%	مصاريف تشغيلية
3,116,680	2,869,390	2,785,816	2,704,676	2,625,899	27%	مصاريف رأسمالية
3,693,843	3,400,759	3,301,708	3,205,542	3,112,176		اجمالي المصاريف
7,849,416	7,226,613	7,016,129	6,811,776	6,613,375		صافي الدخل التشغيلي
					7.5%	معدل التخارج
0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
5,769,555	5,736,718	6,015,200	6,307,200	6,613,375		القيمة الحالية
						صافي القيمة الحالية
						بعد التقريب

2033	2032	2031	2030	2029	2028		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%		معدل النمو
							الإيرادات المتوقعة
1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	حاج	موسم الحج
5,107	4,958	4,814	4,674	4,537	4,405	ر. س	سعر المتر
5,464,364	5,305,208	5,150,687	5,000,667	4,855,017	4,713,608	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	م2	موسم رمضان
403	391	380	369	358	348	ر. س	سعر المتر
2,588,383	2,512,993	2,439,799	2,368,737	2,299,745	2,232,762	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	مفتاح	مواسم أخرى
212	206	200	194	189	183	ر. س	سعر المتر
13,859,353	13,455,682	13,063,769	12,683,271	12,313,855	11,955,199	ر. س	الإيرادات
1,610,549	1,563,640	1,518,097	1,473,881	1,430,952	1,389,274	ر. س	الأطعمة والمشروبات
241,582	234,546	227,715	221,082	214,643	208,391	ر. س	يرادات أخرى
23,764,231	23,072,069	22,400,067	21,747,638	21,114,212	20,499,235		إجمالي الإيرادات
							نسب الشواغر
40%	40%	40%	40%	40%	42%	%	
9,505,693	9,228,828	8,960,027	8,699,055	8,445,685	8,609,679	ر.س	نسبة شواغر الغرف
9,505,693	9,228,828	8,960,027	8,699,055	8,445,685	8,609,679		الإجمالي
14,258,539	13,843,242	13,440,040	13,048,583	12,668,527	11,889,556		الدخل الفعلي
							المصاريف
712,927	692,162	672,002	652,429	633,426	594,478	5%	مصاريف تشغيلية
3,849,805	3,737,675	3,628,811	3,523,117	3,420,502	3,210,180	27%	مصاريف رأسمالية
4,562,732	4,429,837	4,300,813	4,175,547	4,053,929	3,804,658		اجمالي المصاريف
9,695,806	9,413,404	9,139,227	8,873,036	8,614,598	8,084,898		صافي الدخل التشغيلي
129,277,419						7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	8.0%	معدل الخصم
64,371,493	4,709,046	4,937,640	5,177,332	5,428,658	5,502,446		القيمة الحالية
120,568,663							صافي القيمة الحالية
120,600,000							بعد التقريب

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 120,600,000.00 ريال
مائة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي.

4.4 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية

ميفك ريت

درنف كدي

مدينة مكة المكرمة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/05، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الأشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
19		4. تقييم الأصول
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
19		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
23		4.3 القيمة النهائية للعقار
23		4.4 ملاحظات
23		4.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
25		5. الملحقات
25		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
26		5.2 ترخيص مزاولة المهنة

WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0941
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة ميفك المالية.
مستخدم التقرير	شركة ميفك المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	فندق.
عنوان العقار	يقع العقار في حي مخطط البدر بكدي، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	520108013762
تاريخ صك الملكية	15/01/1440
نوع الملكية	مرهون.
القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	ضيافة.
مساحة الأرض	2م 750
مسطحات البناء	2م 6,262.78
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	63,500,000.00 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/19 م
تاريخ التقييم	2023/12/19 م
تاريخ المعاينة	2023/12/18 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/18 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن فندق، يقع في مخطط البدر كدي، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 750 م2 واجمالي مسطحات البناء 6,262.78 م2. . بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من جهة واحدة، مع اطلالة مباشرة على شارع عرض 15 م2 من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي ومباني وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من الدائري الثالث.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م 750
الحي	مخطط البدر كدي.	رقم القطعة	16
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	520108013762	رقم المخطط	52/7/1
تاريخ الصك	15/01/1440	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	قطعة رقم 14.
الجهة الجنوبية	مواقف سيارات.	الجهة الغربية	قطعة رقم 18.

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

2.6 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
نوع رخصة البناء	اضافة أدوار/مساحة
نوع العقار	ضيافة.
رقم رخصة البناء	332010300025
تاريخ رخصة البناء	01/01/1433

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
البدروم	بدروم	4	1,406.44
دور تسوية	استقبال	1	311.64
دور أرضي	سكني	3	393.9
دور المزانين	استقبال	1	359.24
دور خدمات	خدمات	1	516.83
دور أخير	سكني	1	54.63
دور مواقف	مواقف سيارات	1	480
خزانات	خزانات	1	294.07
أدوار متكررة	سكني	16	2363.4
بيت درج+ مصاعد	بيت درج+ مصاعد	1	82.63
مجموع مسطحات البناء			6,262.78

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

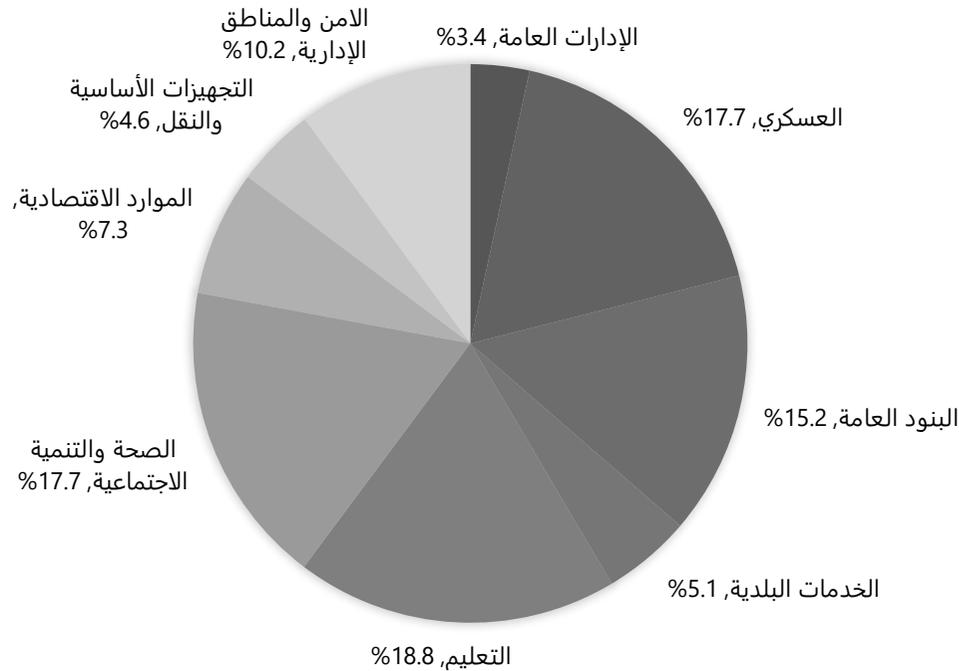
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
التوقعات المستقبلية		التوقعات المستقبلية	

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق			أسلوب التكلفة		
	المقارنات السوقية	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	----	----	----	----	----	----
	----	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----	----

التدفقات النقدية المخصصة

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. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

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 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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.4%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 179,656,133.00	SAR 182,855,000.00	SAR 181,929,600.00	سعر البيع
SAR 13,474,209.98	SAR 13,714,125.00	SAR 13,644,720.00	إجمالي الدخل
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسملة
		7.50%	متوسط معدل الرسملة
		7.50%	بعد التقريب

إعمار	لي ميرديان	ميليونيوم	
3	5	5	سعر البيع
SAR 225.00	SAR 200.00	SAR 200.00	إجمالي الدخل
غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	معدل الرسملة
		SAR 208.33	متوسط معدل الرسملة
		SAR 200.00	بعد التقريب

2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصصة
4	3	2	1	0		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
الإيرادات المتوقعة						
430	430	430	430	430	حاج	موسم الحج
4,277	4,152	4,031	3,914	3,800	ر. س	سعر المتر
1,839,081	1,785,516	1,733,511	1,683,020	1,634,000	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	م2	موسم رمضان
394	382	371	361	350	ر. س	سعر المتر
1,016,334	986,732	957,993	930,090	903,000	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	مفتاح	مواسم أخرى
225	219	212	206	200	ر. س	سعر المتر
5,904,419	5,732,446	5,565,481	5,403,380	5,246,000	ر. س	الإيرادات
713,854	693,062	672,876	653,278	634,250	ر. س	الأطعمة والمشروبات
85,662	83,167	80,745	78,393	76,110	ر. س	يرادات أخرى
9,559,352	9,280,924	9,010,606	8,748,161	8,493,360		إجمالي الإيرادات
نسب الشواغر						
40%	40%	40%	40%	40%	%	
3,823,741	3,712,370	3,604,242	3,499,264	3,397,344	ر.س	نسبة شواغر الغرف
3,823,741	3,712,370	3,604,242	3,499,264	3,397,344		الإجمالي
5,735,611	5,568,554	5,406,363	5,248,896	5,096,016		الدخل الفعلي
المصاريف						
172,068	167,057	162,191	157,467	152,880	3%	مصاريف تشغيلية
1,376,547	1,336,453	1,297,527	1,259,735	1,223,044	24%	مصاريف رأسمالية
1,548,615	1,503,510	1,459,718	1,417,202	1,375,924		اجمالي المصاريف
4,186,996	4,065,045	3,946,645	3,831,694	3,720,092		صافي الدخل التشغيلي
					7.5%	معدل التخارج
0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
3,077,567	3,226,963	3,383,612	3,547,865	3,720,092		القيمة الحالية
صافي القيمة الحالية بعد التقريب						

2033	2032	2031	2030	2029	2028		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%		معدل النمو
							الإيرادات المتوقعة
430	430	430	430	430	430	حاج	موسم الحج
5,107	4,958	4,814	4,674	4,537	4,405	ر. س	سعر المتر
2,195,959	2,131,999	2,069,902	2,009,614	1,951,081	1,894,254	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	86	م2	موسم رمضان
470	457	443	430	418	406	ر. س	سعر المتر
1,213,556	1,178,210	1,143,893	1,110,576	1,078,229	1,046,824	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	86	مفتاح	مواسم أخرى
269	261	253	246	239	232	ر. س	سعر المتر
7,050,185	6,844,840	6,645,476	6,451,918	6,263,998	6,081,552	ر. س	الإيرادات
852,379	827,552	803,449	780,047	757,328	735,270	ر. س	الأطعمة والمشروبات
102,285	99,306	96,414	93,606	90,879	88,232	ر. س	يرادات أخرى
11,414,366	11,081,908	10,759,134	10,445,761	10,141,516	9,846,132		إجمالي الإيرادات
							نسب الشواغر
40%	40%	40%	40%	40%	40%	%	
4,565,746	4,432,763	4,303,654	4,178,305	4,056,606	3,938,453	ر. س	نسبة شواغر الغرف
4,565,746	4,432,763	4,303,654	4,178,305	4,056,606	3,938,453		الإجمالي
6,848,619	6,649,145	6,455,481	6,267,457	6,084,910	5,907,679		الدخل الفعلي
							المصاريف
205,459	199,474	193,664	188,024	182,547	177,230	3%	مصاريف تشغيلية
1,643,669	1,595,795	1,549,315	1,504,190	1,460,378	1,417,843	24%	مصاريف رأسمالية
1,849,127	1,795,269	1,742,980	1,692,213	1,642,926	1,595,073		إجمالي المصاريف
4,999,492	4,853,876	4,712,501	4,575,244	4,441,984	4,312,606		صافي الدخل التشغيلي
66,659,895						7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	8.0%	معدل الخصم
33,192,162	2,428,146	2,546,018	2,669,611	2,799,203	2,935,087		القيمة الحالية
63,526,326							صافي القيمة الحالية
63,500,000							بعد التقريب

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 63,500,000.00 ريال
ثلاثة وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي.

4.4 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

أصل
رقم الطلب الإلكتروني: 3319500822
رقم الرخصة: 332010300025
تاريخ الرخصة: 0/01/11/33
صلاحيتها: ثلاث سنوات

شقة ادوار مساحه

رقم: ٥٢٠١٤٠٠١٣٧١٢
التاريخ: ١٤٤٠ / ١ / ١٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بكدي بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ متر بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
ومساحتها: (٧٥٠) سبعة مائة وخمسون متراً مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصلح الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٤٧٩-٣٣٠١١٠٠٠-١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيع أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٢٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وثمانين وتسعون ألفاً ومئتان وثلاثة وتسعون ريالاً
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ/ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايزمر شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتب العدل
أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني

مستند تعقب جمهورية - ٤١٧٧٧ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)
نموذج رقم (١٢٠٠٣٠٠١٢) من ١ صفحة

الإسم: فهد بن إبراهيم بن سعد العويش
رقم التعلية: 00016
رقم السجل العقاري: 10021/33

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم الصك: 742/180/5
تاريخه: 1433/01/03

رقم المخطط التنظيمي: 673
تاريخه: 1423/03/01

الأبعاد م/م	الحدود	إرتفاع (م)	العرض
شمال / 25.00	شارع 15.00 م / شارع عرض 15.00 م	3	0
شرق / 29.99	قطعة 14 / القطعة رقم 14 قضاة	1	0
جنوب / 25.00	موقف سيارات عرض 13.00 م / موقف سيارات عرض 13.00 م	5	0
غرب / 30.00	قطعة 18 / القطعة رقم 18 قضاة	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
اليدروم	4	1406.44	يدروم	4
دور تنويه	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	360.9	سكني	1
دور العزائين	1	360.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور الخبز	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	موقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	16	2363.4	سكني	6
بيت درج + مصاعد	1	82.63	بيت درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.780		

العنوان: مكة المكرمة
إسم الشارع: 00016
التوقيع: 17/152
مساحة الأرض: 750 م²
نوع البناء: سكني
كثافة المباني: 32.6424

المكتب: صقر مهندسون استشاريون
رقم المكتب: 130
تاريخ الرخصة: 1404/06/05

ملاحظات:
الملاك: فهد بن إبراهيم بن سعد العويش
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
عبدالحسين بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية: 1037059662
تعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والاستعلام من خلال نظام رخص البناء الإلكتروني على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة الجهات في الرخصة تم تنفيذها لضمان صحتها وعدم التلاعب بها.



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE **CUBES**



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية ميفك ريت

برج ذا باد

مدينة دبي
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم (30) شقة مفروشة في مدينة دبي، الامارات العربية المتحدة.

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/05، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الأشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
11		2.5 بيانات صك الملكية
14		2.6 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
19		4. تقييم الأصول
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
20		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
22		4.3 القيمة النهائية للعقار
22		4.4 ملاحظات
22		4.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
24		5. الملحقات
24		5.1 صورة من صك الملكية
34		5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0941
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة ميفك المالية.
مستخدم التقرير	شركة ميفك المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	غرض التدقيق.
العقار موضوع التقييم	شقق سكنية.
عنوان العقار	يقع العقار في الخليج التجاري، مدينة دبي، الامارات العربية المتحدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	سكني.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق - طريقة المقارنات السوقية.
عملة التقييم	الدرهم الاماراتي.
القيمة النهائية للعقار	60,975,000.00 درهم
تاريخ التقرير	2023/12/18 م
تاريخ التقييم	2023/12/18 م
تاريخ المعاينة	2023/12/12 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض التدقيق.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق، طريقة المقارنات السوقية.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/12 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن (30) شقة مفروشة، يقع في الخليج التجاري، مدينة دبي. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من جهتين، مع اطلالة مباشرة على شارع مرسى درايف من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعايينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط مباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع في وسط مدينة دبي.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

تاريخ الاصدار	المساحة/متر مربع	م.الطابق	م. الوحدة	م.
21/09/2021	61.59	1	110	1
22/09/2021	112.95	1	111	2
16/11/2021	113.04	2	201	3
16/11/2021	112.95	2	211	4
16/11/2021	112.95	3	311	5
21/12/2021	113.04	4	401	6
16/11/2021	60.7	4	404	7
21/12/2021	61.96	6	602	8
21/12/2021	60.72	6	609	9
21/12/2021	60.7	7	704	10
22/09/2021	48.26	11	1108	11
22/09/2021	61.96	12	1202	12
16/11/2021	60.7	12	1203	13
23/09/2021	60.71	12	1205	14
16/11/2021	61.59	12	1210	15
16/11/2021	112.95	15	1511	16
16/11/2021	60.7	16	1603	17
21/12/2021	60.24	17	1706	18
16/11/2021	60.72	19	1909	19
21/12/2021	148.89	21	2104	20
16/11/2021	149.47	21	2110	21
17/11/2021	147.48	22	2204	22
16/11/2021	141.51	22	2207	23
16/11/2021	97.14	22	2208	24
16/11/2021	136.94	22	2209	25
16/11/2021	60.71	M	M05	26
16/11/2021	110.66	P	P06	27
21/12/2021	77.43	P	P08	28
21/12/2021	88.79	P	P09	29
21/12/2021	87.79	P	P10	30

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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

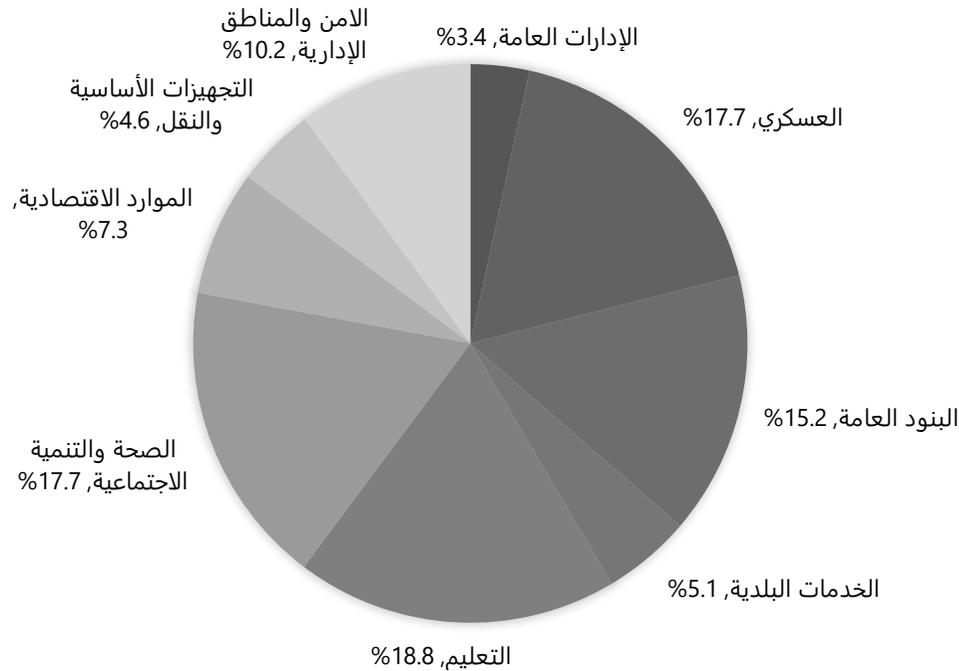
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

أسلوب السوق		أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة		المقارنات السوقية	
المقارنات السوقية	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية			
---	---	---	---	---	---	---	✓	الارض
---	---	---	---	---	---	---	---	المينى
---	---	---	---	---	---	---	---	كامل العقار

اسلوب السوق

هذه هي الطريقة الأكثر دراية بها لأنها الطريقة المقبولة لتقييم العقارات السكنية. عادةً ما تتضمن هذه الطريقة اختيار العقارات ذات الخصائص المماثلة في نفس منطقة السوق التي تم بيعها مؤخرًا. بمجرد العثور على هذه الخصائص، تتم مقارنتها بالعقار المعني وسيقوم المثلث المحترف بخصم القيمة من العقار المعني بسبب أوجه القصور المقارنة وزيادة القيمة مقابل المزايا. عادةً ما تكون هذه الطريقة مطلوبة إذا كان المستثمر يسعى للحصول على تمويل تقليدي. للحصول على معلومات قابلة للمقارنة، يتم الاتصال بسماسرة العقارات والتجار ووكلاء العقارات للتأكد من أسعار البيع والطلب للممتلكات ذات الطبيعة في الجوار المباشر والمناطق المجاورة. يتم فحص العقارات المجاورة، التي تم بيعها أو شراؤها مؤخرًا، للتأكد من سعر بيعها المعقول.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع بيانات ومعلومات عن المبيعات الفعلية و/أو العروض الحالية للعقارات المشابهة داخل السوق المحيط، ومن ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والجودة والمحتوى وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام طريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

بناءً على عينات السوق التي تم الحصول عليها بمساعدة بعض الخبراء العقاريين في المنطقة والمعايينة التي قام بها فريقنا يتراوح متوسط سعر العقارات المماثلة بين 2,100 و1890 درهم إماراتي/قدم مربع، وعند المقارنة مع نتائج تحليل المقارنات وجدنا أن قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من متوسط قيم السوق.



قيمة الوحدة	درهم امارتي/قدم مربع	مساحة/قدم مربع	مساحة/متر مربع	م. الوحدة	م.
1,388,217.30	2,094.00	662.95	61.59	110	1
2,545,843.32	2,094.00	1,215.78	112.95	111	2
2,547,874.50	2,094.00	1,216.75	113.04	201	3
2,545,843.32	2,094.00	1,215.78	112.95	211	4
2,545,843.32	2,094.00	1,215.78	112.95	311	5
2,547,874.50	2,094.00	1,216.75	113.04	401	6
1,368,156.78	2,094.00	653.37	60.7	404	7
1,396,551.42	2,094.00	666.93	61.96	602	8
1,368,596.52	2,094.00	653.58	60.72	609	9
1,368,156.78	2,094.00	653.37	60.7	704	10
1,087,770.18	2,094.00	519.47	48.26	1108	11
1,396,551.42	2,094.00	666.93	61.96	1202	12
1,368,156.78	2,094.00	653.37	60.7	1203	13
1,368,387.12	2,094.00	653.48	60.71	1205	14
1,388,217.30	2,094.00	662.95	61.59	1210	15
2,545,843.32	2,094.00	1,215.78	112.95	1511	16
1,368,156.78	2,094.00	653.37	60.7	1603	17
1,357,791.48	2,094.00	648.42	60.24	1706	18
1,368,596.52	2,094.00	653.58	60.72	1909	19
3,355,928.16	2,094.00	1,602.64	148.89	2104	20
3,368,994.72	2,094.00	1,608.88	149.47	2110	21
3,324,141.24	2,094.00	1,587.46	147.48	2204	22
3,189,580.80	2,094.00	1,523.20	141.51	2207	23
2,189,507.34	2,094.00	1,045.61	97.14	2208	24
3,086,576.94	2,094.00	1,474.01	136.94	2209	25
1,368,387.12	2,094.00	653.48	60.71	M05	26
2,494,226.22	2,094.00	1,191.13	110.66	P06	27
1,745,244.30	2,094.00	833.45	77.43	P08	28
2,001,298.62	2,094.00	955.73	88.79	P09	29
1,978,746.24	2,094.00	944.96	87.79	P10	30
60,975,060.36					قيمة العقار

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 60,975,000.00 درهم
ستون مليون وتسعمائة و خمسة وسبعون ألف درهم اماراتي.

4.4 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 الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية

شهادة ملكية عقار
Title Deed

تاريخ الإصدار	16/11/2021	تاريخ الإصدار	21/09/2021
حالة الرهن:	غير مرهونة	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية	نوع العقار:	شقة سكنية
المنطقة:	الخليج التجاري	المنطقة:	Business Bay
رقم الأرض:	72	رقم الأرض:	72
رقم البلدية:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
رقم المبنى:	1	رقم المبنى:	1
إسم المبنى:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
رقم العقار:	201	رقم العقار:	110
رقم الطابق:	2	رقم الطابق:	1
المواقف:	83-90	المواقف:	83-36
المساحة الداخلية:	113.04	المساحة الداخلية:	61.59
مساحة التغطية:	0	مساحة التغطية:	0
المساحة الكلية متر مربع:	113.04	المساحة الكلية متر مربع:	61.59
المساحة الكلية بالقدم المربع:	1,216.75	المساحة الكلية بالقدم المربع:	662.95
المساحة المشترقة:	113.79	المساحة المشترقة:	62

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)
عركة شخص واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والإستثمار العقاري	113.04	عركة شخص واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والإستثمار العقاري	61.59

ألت بشرآء من باد بروبورتيز نائن ليمتد بعبوب العقد رقم ٨٢٣٤١/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٥٥١٧٨ درهم، ميلوان و حصة من حصة و حصصون أمان و مائة و ثمانون و سبعون درهما فقط لا غير بجمع هذا العقر وملكيته لأستخدام إعتان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقاعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



دائرة الأراضي والأمولاك (430) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

تاريخ الإصدار	22/09/2021	تاريخ الإصدار	21/09/2021
حالة الرهن:	غير مرهونة	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية	نوع العقار:	شقة سكنية
المنطقة:	الخليج التجاري	المنطقة:	Business Bay
رقم الأرض:	72	رقم الأرض:	72
رقم البلدية:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
رقم المبنى:	1	رقم المبنى:	1
إسم المبنى:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
رقم العقار:	111	رقم العقار:	110
رقم الطابق:	1	رقم الطابق:	1
المواقف:	83-113	المواقف:	83-36
المساحة الداخلية:	112.95	المساحة الداخلية:	61.59
مساحة التغطية:	0	مساحة التغطية:	0
المساحة الكلية متر مربع:	112.95	المساحة الكلية متر مربع:	61.59
المساحة الكلية بالقدم المربع:	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع:	662.95
المساحة المشترقة:	113.70	المساحة المشترقة:	62

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)
عركة شخص واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والإستثمار العقاري	112.95	عركة شخص واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والإستثمار العقاري	61.59

ألت بشرآء من باد بروبورتيز نائن ليمتد بعبوب العقد رقم ٨٢٣٤١/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٥٥١٧٨ درهم، ميلوان و حصة من حصة و حصصون أمان و مائة و ثمانون و سبعون درهما فقط لا غير بجمع هذا العقر وملكيته لأستخدام إعتان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقاعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



دائرة الأراضي والأمولاك (565) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

تاريخ الإصدار	21/09/2021	تاريخ الإصدار	21/09/2021
حالة الرهن:	غير مرهونة	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية	نوع العقار:	شقة سكنية
المنطقة:	الخليج التجاري	المنطقة:	Business Bay
رقم الأرض:	72	رقم الأرض:	72
رقم البلدية:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
رقم المبنى:	1	رقم المبنى:	1
إسم المبنى:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
رقم العقار:	110	رقم العقار:	110
رقم الطابق:	1	رقم الطابق:	1
المواقف:	83-36	المواقف:	83-36
المساحة الداخلية:	61.59	المساحة الداخلية:	61.59
مساحة التغطية:	0	مساحة التغطية:	0
المساحة الكلية متر مربع:	61.59	المساحة الكلية متر مربع:	61.59
المساحة الكلية بالقدم المربع:	662.95	المساحة الكلية بالقدم المربع:	662.95
المساحة المشترقة:	62	المساحة المشترقة:	62

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)
عركة شخص واحد (5386408) شركة أمار للتطوير والإستثمار العقاري	61.59	عركة شخص واحد (5386408) شركة أمار للتطوير والإستثمار العقاري	61.59

ألت بشرآء من باد بروبورتيز نائن ليمتد بعبوب العقد رقم ٧٤٧٠٦٢٠١٩ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٢٤٩٩١٩٩ درهم، مليون و عتسعة و اثنان و سبعون أمان و مائة و ثمانون درهما فقط لا غير بجمع هذا العقر وملكيته لأستخدام إعتان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقاعد والتعهدات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



دائرة الأراضي والأمولاك (430) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	211	رقم العقار:
Floor No:	2	رقم الطابق:
Parkings:	B3-89	المواقف:
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشقنة:
Area Sq Meter :	112.95	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	113.70	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	112.95	حصة شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

أقت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٧٦٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ٢٥٥٣١٤٣ درهم، مليوناً وخمسة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يحسب هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه، والقواعد والتعليمات المنطبقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
Any changes in the certificate make it void
It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	311	رقم العقار:
Floor No:	3	رقم الطابق:
Parkings:	B3-115	المواقف:
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشقنة:
Area Sq Meter :	112.95	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	113.70	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	112.95	حصة شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

أقت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٣٢٢١/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ٢٥٥٣١٤٣ درهم، مليوناً وخمسة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يحسب هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه، والقواعد والتعليمات المنطبقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
Any changes in the certificate make it void
It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	401	رقم العقار:
Floor No:	4	رقم الطابق:
Parkings:	B3-114	المواقف:
Suite Area :	113.04	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشقنة:
Area Sq Meter :	113.04	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,216.75	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	113.79	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	113.04	حصة شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري (5328512) شركة شخص واحد

أقت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٣٢١٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢١ مبلغ وقدره ٢٥٥٣١٧٨ درهم، مليوناً وخمسة وخمسة وخمسون ألفاً ومائة وثمانية وسبعون درهماً فقط لا غير. يحسب هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه، والقواعد والتعليمات المنطبقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
Any changes in the certificate make it void
It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار	غير مرهقون
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهقون
Property Type:	Flat	نوع العقار:	شقة سكنية
Community:	Business Bay	المنطقة:	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	404	رقم العقار:	404
Floor No:	4	رقم الطابق:	4
Parkings:	B2-65	المواقف:	B2-65
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:	60.70
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:	0
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :	60.70
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :	653.37
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:	61.10

أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)

أنت بالبراءة من يد بروبرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ١٨/٢٠١٨/٢٢٢٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم مليون واثنان مائة وأربعون ألفاً واربعمائة درهم فقط لا غير. يجمع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان الصيغ السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار	غير مرهقون
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهقون
Property Type:	Flat	نوع العقار:	شقة سكنية
Community:	Business Bay	المنطقة:	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	602	رقم العقار:	602
Floor No:	6	رقم الطابق:	6
Parkings:	B3-62	المواقف:	B3-62
Suite Area :	61.96	المساحة الداخلية:	61.96
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:	0
Area Sq Meter :	61.96	المساحة الكلية متر مربع :	61.96
Area Sq Feet :	666.93	المساحة الكلية بالقدم المربع :	666.93
Common Area:	62.37	المساحة المشتركة:	62.37

أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	61.96	5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)

أنت بالبراءة من يد بروبرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ١٨/٢٠١٨/٢٢٢٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٤٠٠٥٥٦ درهم مليون واربعمائة ألفاً وخمسمائة وستة وخمسون ألفاً فقط لا غير. يجمع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان الصيغ السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار	غير مرهقون
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهقون
Property Type:	Flat	نوع العقار:	شقة سكنية
Community:	Business Bay	المنطقة:	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	609	رقم العقار:	609
Floor No:	6	رقم الطابق:	6
Parkings:	B2-24	المواقف:	B2-24
Suite Area :	60.72	المساحة الداخلية:	60.72
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:	0
Area Sq Meter :	60.72	المساحة الكلية متر مربع :	60.72
Area Sq Feet :	653.58	المساحة الكلية بالقدم المربع :	653.58
Common Area:	61.12	المساحة المشتركة:	61.12

أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.72	5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)

أنت بالبراءة من يد بروبرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ١٨/٢٠١٨/٢٢٢٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم مليون واثنان مائة وأربعون ألفاً واربعمائة درهم فقط لا غير. يجمع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان الصيغ السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	704	رقم العقار:
Floor No:	7	رقم الطابق:
Parkings:	83-117	للمواقف:
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	شركة (5328512) أمارة العقارات والتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96505/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1372074 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Four Dirhams Only

أنت الباعث من باد بروبيرتيز ناين ليمتد بموجب العقد رقم ٩٦٥٠٥/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم مليون وثلاثمائة وثمانمائة وستين ألفاً واربعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وثمانين درهم فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.

توقيع محمد
Approved Signature



1500702021

دائرة الأراضي والأموال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتين
- الشهادة إصداراً إلكترونياً ولا يحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	22/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1108	رقم العقار:
Floor No:	11	رقم الطابق:
Parkings:	82-47	للمواقف:
Suite Area :	48.26	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	48.26	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	519.47	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	48.58	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	48.26	شركة (5328512) أمارة العقارات والتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82335/2018 Date 9/22/2021 for the amount 1090678 Dirham, One Million and Ninety Thousand and Eight Hundred and Seventy Eight Dirhams Only

أنت الباعث من باد بروبيرتيز ناين ليمتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٣٥/٢٠١٨ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٠٩٠٦٧٨ درهم مليون وتسعون ألفاً وثمانمائة وستين ألفاً وثمانمائة وأربعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وثمانين درهم فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.

توقيع محمد
Approved Signature



1184482021

دائرة الأراضي والأموال (565) DUBAI LAND DEPARTMENT



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتين
- الشهادة إصداراً إلكترونياً ولا يحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	22/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1202	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B2-60	للمواقف:
Suite Area :	61.96	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	61.96	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	666.93	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	62.37	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	61.96	شركة (5328512) أمارة العقارات والتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96515/2018 Date 9/22/2021 for the amount 1400553 Dirham, One Million and Four Hundred Thousand and Five Hundred and Fifty Three Dirhams Only

أنت الباعث من باد بروبيرتيز ناين ليمتد بموجب العقد رقم ٩٦٥١٥/٢٠١٨ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٤٠٠٥٥٣ درهم مليون وأربعمائة وأربعة وخمسة وأربعون ألفاً وثمانمائة وستين ألفاً وثمانمائة وأربعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وثمانين درهم فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.

توقيع محمد
Approved Signature



1184422021

دائرة الأراضي والأموال (565) DUBAI LAND DEPARTMENT



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتين
- الشهادة إصداراً إلكترونياً ولا يحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1203	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B2-59	المواقف:
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	5328512) شركة امار للتطوير و الإستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96495/2018 Date 11/15/2021 for the amount 1372077 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Seven Dirhams. Only This property and its ownership is subject to the terms of

أُتت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٩٦٤٩٥/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٥/٢٠٢١ بمبلغ وقرره ١٣٧٢٠٧٧ درهم مليون وثلاثة و إثنان وسبعون ألفاً وسبعة و سبعون درهماً فقط لا غير. يضمن هذا العقار وملكيته لأحكام وإعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



DUBAI LAND DEPARTMENT (403) والأموال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	23/09/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1205	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B3-54	المواقف:
Suite Area :	60.71	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	60.71	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.48	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.11	المساحة المشتركة:

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.71	5328512) شركة امار للتطوير و الإستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86792/2018 Date 9/23/2021 for the amount 1372300 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Three Hundred Dirhams Only

أُتت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٦٧٩٢/٢٠١٨ بتاريخ ٩/٢٣/٢٠٢١ بمبلغ وقرره ١٣٧٢٣٠٠ درهم مليون وثلاثة و إثنان وسبعون ألفاً وثلاثة مائة و ثمانمائة و ثمانمائة فقط لا غير. يضمن هذا العقار وملكيته لأحكام وإعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



DUBAI LAND DEPARTMENT (430) والأموال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقة سكنية	نوع العقار:
Community:	Business Bay الخليج التجاري	المنطقة:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1210	رقم العقار:
Floor No:	12	رقم الطابق:
Parkings:	B3-50	المواقف:
Suite Area :	61.59	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة البلكونة:
Area Sq Meter :	61.59	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	662.95	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	62	المساحة المشتركة:

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	61.59	5328512) شركة امار للتطوير و الإستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82326/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1392152 Dirham, One Million and Three Hundred and Ninety Two Thousand and One Hundred and Ninety Two Dirhams Only This property and its ownership is subject to the terms of

أُتت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٢٦/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقرره ١٣٩٢١٩٢ درهم مليون وثلاثة و إثنان وتسعون ألفاً و مائة و إثنان وتسعون درهماً فقط لا غير. يضمن هذا العقار وملكيته لأحكام وإعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر



DUBAI LAND DEPARTMENT (463) والأموال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1511	رقم العقار:
Floor No:	15	رقم الطابق:
Parkings:	B2-103	المواقف:
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	112.95	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	113.70	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ (Sq Meter) Area	أرقام و أسماء المالكين وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	112.95	شركة أمار للتطوير و الإستثمار العقاري (5328512) حصة أمار للتطوير و الإستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 96511/2018 Date 11/16/2021 for the amount 2533143 Dirham, Two Million and Five Hundred and Fifty Three Thousand and One Hundred and Forty Three Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أنت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٩٦٥١١/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٣٣١٤٣ درهم، مليون وخمسة مائة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكته لأحكام المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party



DUBAI LAND DEPARTMENT (483) دائرة الأراضي والأعمال

1 / 2

- يدعرون ملكة الشقة الرقمية على blockchain
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1603	رقم العقار:
Floor No:	16	رقم الطابق:
Parkings:	B2-53	المواقف:
Suite Area :	60.70	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	60.70	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.37	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.10	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ (Sq Meter) Area	أرقام و أسماء المالكين وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.70	شركة أمار للتطوير و الإستثمار العقاري (5328512) حصة أمار للتطوير و الإستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82323/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1372074 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Four Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أنت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٢٣/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم، مليون وثلاثمائة وثمان مائة وأربعة وأربعون ألفاً وسبع مائة وأربعة وأربعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكته لأحكام المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party



DUBAI LAND DEPARTMENT (483) دائرة الأراضي والأعمال

1 / 2

- يدعرون ملكة الشقة الرقمية على blockchain
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	1706	رقم العقار:
Floor No:	17	رقم الطابق:
Parkings:	B2-12	المواقف:
Suite Area :	60.24	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	60.24	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	648.42	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	60.64	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ (Sq Meter) Area	أرقام و أسماء المالكين وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.24	شركة أمار للتطوير و الإستثمار العقاري (5328512) حصة أمار للتطوير و الإستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82319/2018 Date 12/21/2021 for the amount 1361682 Dirham, One Million and Three Hundred and Sixty One Thousand and Six Hundred and Eighty Two Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أنت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣١٩/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٦١٦٨٢ درهم، مليون وثلاثمائة وأحد وستون ألفاً وستة مائة وثمان مائة وأربعة وأربعون درهماً فقط لا غير. يتخضع هذا العقار وملكته لأحكام المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



داعم رسمي | OFFICIAL SUPPORTER

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party



DUBAI LAND DEPARTMENT (483) دائرة الأراضي والأعمال

1 / 2

- يدعرون ملكة الشقة الرقمية على blockchain
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار	16/11/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
Property Type:	شقه سكنيه	نوع العقار:	شقه سكنيه
Community:	Business Bay	المنطقة:	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Names:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	1909	رقم العقار:	1909
Floor No:	19	رقم الطابق:	19
Parkings:	B2-72	المواقف:	B2-72
Suite Area :	60.72	المساحة الداخلية:	60.72
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:	0
Area Sq Meter :	60.72	المساحة الكلية متر مربع :	60.72
Area Sq Feet :	653.58	المساحة الكلية بالقدم المربع :	653.58
Common Area:	61.12	المساحة المشتركة:	61.12

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.72	(5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82344/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1372526 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Five Hundred and Twenty Six Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أقت بالقرار من باد بروبريتز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٣٤٤/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٥٢٦ درهم مليون وثلاثة مائة وأربعون ألفاً وخمسة مائة وستة وعشرون درهماً فقط لا غير. يحصن هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار	21/12/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
Property Type:	شقه سكنيه	نوع العقار:	شقه سكنيه
Community:	Business Bay	المنطقة:	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Names:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	2104	رقم العقار:	2104
Floor No:	21	رقم الطابق:	21
Parkings:	B1-106	المواقف:	B1-106
Suite Area :	148.89	المساحة الداخلية:	148.89
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:	0
Area Sq Meter :	148.89	المساحة الكلية متر مربع :	148.89
Area Sq Feet :	1,602.64	المساحة الكلية بالقدم المربع :	1,602.64
Common Area:	149.87	المساحة المشتركة:	149.87

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	148.89	(5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82351/2018 Date 12/21/2021 for the amount 3365538 Dirham, Three Million and Three Hundred and Sixty Five Thousand and Five Hundred and Thirty Eight Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أقت بالقرار من باد بروبريتز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٣٥١/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٦٥٥٣٨ درهم ثلاث ملايين وثلاثمائة وأربعة وخمسة وستون ألفاً وخمسة مائة وخمسة وعشرون ألفاً وخمسة مائة وخمسة وستون درهماً فقط لا غير. يحصن هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار	16/11/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
Property Type:	شقه سكنيه	نوع العقار:	شقه سكنيه
Community:	Business Bay	المنطقة:	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:	72
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
Building No:	1	رقم المبنى:	1
Building Names:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
Property No:	2110	رقم العقار:	2110
Floor No:	21	رقم الطابق:	21
Parkings:	B1-92	المواقف:	B1-92
Suite Area :	149.47	المساحة الداخلية:	149.47
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:	0
Area Sq Meter :	149.47	المساحة الكلية متر مربع :	149.47
Area Sq Feet :	1,608.88	المساحة الكلية بالقدم المربع :	1,608.88
Common Area:	150.46	المساحة المشتركة:	150.46

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	149.47	(5328512) شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82296/2018 Date 11/16/2021 for the amount 3378648 Dirham, Three Million and Three Hundred and Seventy Eight Thousand and Six Hundred and Forty Eight Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أقت بالقرار من باد بروبريتز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٢٩٦/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٧٨٦٤٨ درهم ثلاث ملايين وثلاثمائة وأربعة وخمسة وستون ألفاً وستة وستون ألفاً وخمسة مائة وأربعون درهماً فقط لا غير. يحصن هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	17/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	شقه سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay	المسقط:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	2204	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B1-93	المواقف:
Suite Area :	147.48	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	147.48	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,587.46	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	148.45	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	147.48	حصة شركة واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82350/2018 Date 11/17/2021 for the amount 3336666 Dirham, Three Million and Three Hundred and Thirty Three Thousand and Six Hundred and Sixty Six Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أنت بالشراء من باد بروبرتيز ناين ليمنيت بوجوب العقد رقم ٨٢٣٥٠/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٧/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣٣٣٦٦٦٦ درهم، ثلاث ملايين وثلاثمائة وستة وثلاثون ألفاً وستة وستون درهماً فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعتان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والشهيات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



DUBAI LAND DEPARTMENT (483) دائرة الأراضي والأعمال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة إلكترونيًا على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونيًا ولا تتطلب توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يحظر الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	شقه سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay	المسقط:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	2207	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B1-98	المواقف:
Suite Area :	141.51	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	141.51	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,523.20	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	142.44	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	141.51	حصة شركة واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86789/2018 Date 11/16/2021 for the amount 3198719 Dirham, Three Million and One Hundred and Ninety Eight Thousand and Seven Hundred and Nineteen Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أنت بالشراء من باد بروبرتيز ناين ليمنيت بوجوب العقد رقم ٨٦٧٨٩/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٣١٩٨٧١٩ درهم، ثلاث ملايين وثمانمائة وستة وستون ألفاً وستة وستون درهماً فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعتان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والشهيات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



DUBAI LAND DEPARTMENT (483) دائرة الأراضي والأعمال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة إلكترونيًا على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونيًا ولا تتطلب توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يحظر الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	شقه سكنيه	نوع العقار:
Community:	Business Bay	المسقط:
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Name:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	2208	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B2-104	المواقف:
Suite Area :	97.14	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	97.14	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,045.61	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	97.78	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	97.14	حصة شركة واحد (5328512) شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 82325/2018 Date 11/16/2021 for the amount 2195771 Dirham, Two Million and One Hundred and Ninety Five Thousand and Seven Hundred and Seventy One Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أنت بالشراء من باد بروبرتيز ناين ليمنيت بوجوب العقد رقم ٨٢٣٢٥/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢١٩٥٧٧١ درهم، مليونان ومائة وخمسة وتسعون ألفاً وسبع مائة وستة وستون درهماً فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعتان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والشهيات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



DUBAI LAND DEPARTMENT (483) دائرة الأراضي والأعمال

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

- يتم تخزين بيانات الشهادة إلكترونيًا على البلوكشين
- هذه الشهادة صادرة إلكترونيًا ولا تتطلب توقيع أو ختم
- أي تغييرات في الشهادة تجعلها باطلة
- يحظر الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المالكين

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Names:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	2209	رقم العقار:
Floor No:	22	رقم الطابق:
Parkings:	B1-97	المواقف:
Suite Area :	136.94	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	136.94	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,474.01	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	137.84	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	رقم وأسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	136.94	(5328512) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 87624/2018 Date 11/16/2021 for the amount 3095418 Dirham, Three Million and Ninety Five Thousand and Four Hundred and Eighteen Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أُتت بالبراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم 87624/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 3,095,418 درهم، ثلاث ملايين و خمسة وتسعون ألفاً وأربعمائة وخمسة عشر ألفاً فقط لا غير. يحص هذا العقار وملكيته لأحد إيمان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والتعليقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Names:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	M05	رقم العقار:
Floor No:	M	رقم الطابق:
Parkings:	B2-40	المواقف:
Suite Area :	60.71	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	60.71	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	653.48	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	61.11	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	رقم وأسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	60.71	(5328512) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 86785/2018 Date 11/16/2021 for the amount 1372074 Dirham, One Million and Three Hundred and Seventy Two Thousand and Seventy Four Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أُتت بالبراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم 86785/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 1,372,074 درهم، مليون و ثلاثمائة و إثني وسبعون ألفاً وأربعة وستون ألفاً فقط لا غير. يحص هذا العقار وملكيته لأحد إيمان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والتعليقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار
Title Deed

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged	غير مرهونة
Property Type:	Flat	شقة سكنية
Community:	Business Bay	الخليج التجاري
Plot No:	72	رقم الأرض:
Municipality No:	346 - 732	رقم البلدية:
Building No:	1	رقم المبنى:
Building Names:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:
Property No:	P06	رقم العقار:
Floor No:	P	رقم الطابق:
Parkings:	B3-02	المواقف:
Suite Area :	60.34	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	50.32	مساحة الشرفة:
Area Sq Meter :	110.66	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	1,191.13	المساحة الكلية بالقدم المربع :
Common Area:	111.39	المساحة المشتركة:

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	رقم وأسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	110.66	(5328512) شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد

Purchased from PAD PROPERTIES NINE LIMITED by the Land Registration No. : 87618/2018 Date 11/16/2021 for the amount 2501380 Dirham, Two Million and Five Hundred and One Thousand and Three Hundred and Eighty Dirhams Only
This property and its ownership is subject to the terms of

أُتت بالبراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم 87618/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 2,501,380 درهم، مليون وخمسة و واحد ألفاً و ثمانمائة و ثمانون ألفاً فقط لا غير. يحص هذا العقار وملكيته لأحد إيمان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والتعليقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

1 / 2

شهادة ملكية عقار

Title Deed

تاريخ الإصدار	21/12/2021	تاريخ الإصدار	21/12/2021
حالة الرهن:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية Flat	نوع العقار:	شقة سكنية Flat
المنطقة:	التخليج التجاري Business Bay	المنطقة:	التخليج التجاري Business Bay
رقم الأرض:	72	رقم الأرض:	72
رقم البلدية:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
رقم المبنى:	1	رقم المبنى:	1
إسم المبنى:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
رقم العقار:	P08	رقم العقار:	P08
رقم الطابق:	P	رقم الطابق:	P
المواقف:	B2-01	المواقف:	B2-01
المساحة الداخلية:	57.85	المساحة الداخلية:	57.85
مساحة الشرفة:	19.58	مساحة الشرفة:	19.58
المساحة الكلية متر مربع:	77.43	المساحة الكلية متر مربع:	77.43
المساحة الكلية بالمقدم المربع:	833.45	المساحة الكلية بالمقدم المربع:	833.45
المساحة المشتركة:	77.94	المساحة المشتركة:	77.94

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	77.43	5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)

أنت بالشراء من باد بروبيرتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٧٠٢٢١٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٧٥٠٢٢٤ درهم مليون وسبعة وأربعون ألفاً ومئتي وإثنان وأربعون ألفاً فقط لا غير. ويصعب هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان الصمم السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللإعداد والتعليقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار

Title Deed

تاريخ الإصدار	21/12/2021	تاريخ الإصدار	21/12/2021
حالة الرهن:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية Flat	نوع العقار:	شقة سكنية Flat
المنطقة:	التخليج التجاري Business Bay	المنطقة:	التخليج التجاري Business Bay
رقم الأرض:	72	رقم الأرض:	72
رقم البلدية:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
رقم المبنى:	1	رقم المبنى:	1
إسم المبنى:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
رقم العقار:	P09	رقم العقار:	P09
رقم الطابق:	P	رقم الطابق:	P
المواقف:	B2-02	المواقف:	B2-02
المساحة الداخلية:	60.28	المساحة الداخلية:	60.28
مساحة الشرفة:	28.51	مساحة الشرفة:	28.51
المساحة الكلية متر مربع:	88.79	المساحة الكلية متر مربع:	88.79
المساحة الكلية بالمقدم المربع:	955.73	المساحة الكلية بالمقدم المربع:	955.73
المساحة المشتركة:	89.38	المساحة المشتركة:	89.38

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	88.79	5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)

أنت بالشراء من باد بروبيرتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٧٠٢٢١٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٠٠٠٠٢٢٠ درهم مليون وسبع وأربعون ألفاً ومئتي وخمسون ألفاً فقط لا غير. ويصعب هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان الصمم السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللإعداد والتعليقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

شهادة ملكية عقار

Title Deed

تاريخ الإصدار	21/12/2021	تاريخ الإصدار	21/12/2021
حالة الرهن:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية Flat	نوع العقار:	شقة سكنية Flat
المنطقة:	التخليج التجاري Business Bay	المنطقة:	التخليج التجاري Business Bay
رقم الأرض:	72	رقم الأرض:	72
رقم البلدية:	346 - 732	رقم البلدية:	346 - 732
رقم المبنى:	1	رقم المبنى:	1
إسم المبنى:	THE PAD THE PAD	إسم المبنى:	THE PAD THE PAD
رقم العقار:	P10	رقم العقار:	P10
رقم الطابق:	P	رقم الطابق:	P
المواقف:	B2-03	المواقف:	B2-03
المساحة الداخلية:	61.89	المساحة الداخلية:	61.89
مساحة الشرفة:	25.90	مساحة الشرفة:	25.90
المساحة الكلية متر مربع:	87.79	المساحة الكلية متر مربع:	87.79
المساحة الكلية بالمقدم المربع:	944.96	المساحة الكلية بالمقدم المربع:	944.96
المساحة المشتركة:	88.37	المساحة المشتركة:	88.37

أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)
5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	87.79	5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)

أنت بالشراء من باد بروبيرتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٧٠٢٢١٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٩٨٤٤٢٢ درهم مليون وسبعة وأربعون ألفاً وأربعمائة وإثنان وخمسون ألفاً فقط لا غير. ويصعب هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان الصمم السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللإعداد والتعليقات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية

ميفك ريت

سوق شرق

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/05، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي	
7		1. نطاق العمل	
7		1.1 مقدمة	
7		1.2 الغرض من التقييم	
7		1.3 أساس القيمة	
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة	
7		1.5 عملة التقييم	
7		1.6 نطاق البحث	
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم	
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات	
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة	
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	
9		1.11 الأشعارات القانونية	
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم	
11		2.1 وصف العقار	
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار	
11		2.3 سهولة الوصول	
11		2.4 مرافق البنية التحتية	
11			
12		2.5 بيانات صك الملكية	
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني	
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم	
16		3. مؤشرات السوق	
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي	
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021	
17		3.3 نبذة عن القطاع	
19		4. تقييم الأصول	
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	
19		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	
22		4.3 القيمة النهائية للعقار	
22		4.4 ملاحظات	
22		4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير	
24		5. الملحقات	
24		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء	
25		5.2 ترخيص مزاولة المهنة	

WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0941	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة ميفك المالية.	اسم العميل
شركة ميفك المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
أغراض تدقيق.	الغرض من التقييم
معارض تجارية.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الجزيرة، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
310111061304	رقم صك الملكية
1444/09/22	تاريخ صك الملكية
مرهون.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
120,205.97 م ²	مساحة الأرض
77,299 م ²	مسطحات البناء
62,849 م ²	مساحة التأجير
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
569,629,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/18 م	تاريخ التقرير
2023/12/18 م	تاريخ التقييم
2023/12/09 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض التدقيق.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/09 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختيار 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن معارض تجارية، يقع في حي الجزيرة، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 120,205.97 م² واجمالي مسطحات البناء 77,299 م². . بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من اربع جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الدائري الشرقي من جهة الالغرب.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي ومباني وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الدائري الشرقي.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض.	مساحة الأرض	120,205.97 م ²
الحي	الجزيرة.	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	310111061304	رقم المخطط	3203
تاريخ الصك	22/09/1444	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
أصدر من قبل	وزارة العدل.		
الجهة الشمالية	ممر مشاة 10 متر.	الجهة الشرقية	ممر مشاة 10 متر.
الجهة الجنوبية	شارع المدينة.	الجهة الغربية	طريق الدائري الشرقي.

ملاحظة: زدونا 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 العقار موضوع التقييم.

2.6 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
اصدار			نوع رخصة البناء
معارض تجارية			نوع العقار
1429/10684			رقم رخصة البناء
1429/09/02			تاريخ رخصة البناء
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
14,450	0	تجاري	ميزانين
62,849	603	تجاري	ارضي تجاري
77,229			مجموع مسطحات البناء

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

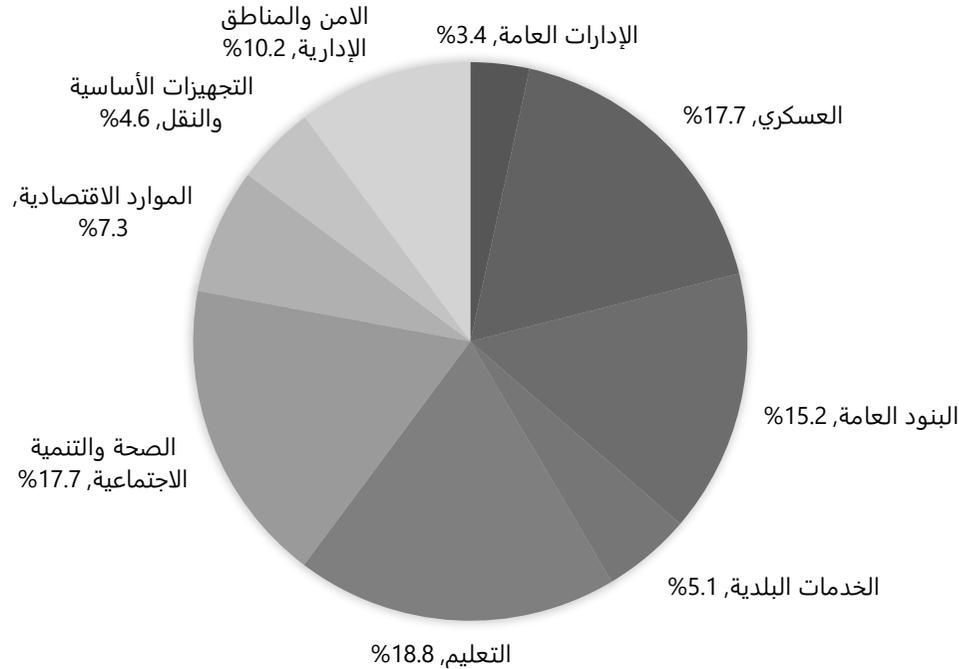
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق			أسلوب التكلفة		
	المقارنات السوقية	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	----	----	----	----	----	----
	----	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----	----

التدفقات النقدية المخصصة

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. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

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 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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.4%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 700,000,000.00	SAR 845,440,000.00	SAR 399,596,600.00	سعر البيع
SAR 56,000,000.00	SAR 67,635,200.00	SAR 31,967,680.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	Sqm	المحلات التجارية
754	754	735	735	735	718	718	718	700	700	700	SAR	سعر المتر
47,377,049	47,377,049	46,221,511	46,221,511	46,221,511	45,094,158	45,094,158	45,094,158	43,994,300	43,994,300	43,994,300	SAR	الإجمالي
												الشواغر وخسائر الائتمان
947,541	947,541	924,430	924,430	924,430	901,883	901,883	901,883	879,886	879,886	879,886	2.0%	المحلات التجارية
947,541	947,541	924,430	924,430	924,430	901,883	901,883	901,883	879,886	879,886	879,886		الإجمالي
46,429,508	46,429,508	45,297,081	45,297,081	45,297,081	44,192,274	44,192,274	44,192,274	43,114,414	43,114,414	43,114,414		دخل الايجار
												المصروفات
4,642,951	4,642,951	4,529,708	4,529,708	4,529,708	4,419,227	4,419,227	4,419,227	4,311,441	4,311,441	4,311,441	10.0%	مصروفات رأسمالية
1,160,738	1,160,738	1,132,427	1,132,427	1,132,427	1,104,807	1,104,807	1,104,807	1,077,860	1,077,860	1,077,860	2.5%	مصروفات تشغيلية
5,803,689	5,803,689	5,662,135	5,662,135	5,662,135	5,524,034	5,524,034	5,524,034	5,389,302	5,389,302	5,389,302		اجمالي المصروفات
40,625,820	40,625,820	39,634,946	39,634,946	39,634,946	38,668,240	38,668,240	38,668,240	37,725,112	37,725,112	37,725,112		صافي الدخل التشغيلي
507,822,746											8.0%	معدل التخارج
0.51	0.54	0.58	0.62	0.67	0.71	0.76	0.82	0.87	0.93	1.00	7.0%	معدل الخصم
278,803,440	22,097,754	23,067,899	24,682,652	26,410,438	27,569,921	29,499,815	31,564,802	32,950,574	35,257,114	37,725,112		القيمة الحالية
569,629,523												صافي القيمة الحالية

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 569,629,000.00 ريال
خمسمائة وتسعة وستون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي.

4.4 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 الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية

ميفك ريت

الضيافة (حق انتفاع)

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/12/05، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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 للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي	
7		1. نطاق العمل	
7		1.1 مقدمة	
7		1.2 الغرض من التقييم	
7		1.3 أساس القيمة	
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة	
7		1.5 عملة التقييم	
7		1.6 نطاق البحث	
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم	
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات	
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة	
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	
9		1.11 الأشعارات القانونية	
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم	
11		2.1 وصف العقار	
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار	
11		2.3 سهولة الوصول	
11		2.4 مرافق البنية التحتية	
12		2.5 رخصة البناء وتفاصيل المباني	
13		2.6 صور العقار موضوع التقييم	
15		3. مؤشرات السوق	
15		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي	
15		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021	
16		3.3 نبذة عن القطاع	
18		4. تقييم الأصول	
18		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	
18		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	
21		4.3 القيمة النهائية للعقار	
21		4.4 ملاحظات	
21		4.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	
23		5. الملحقات	
23		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء	
23			
24		5.2 ترخيص مزاوله المهنة	

WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0941
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة ميفك المالية.
مستخدم التقرير	شركة ميفك المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون اخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	أغراض التدقيق.
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري (حق انتفاع).
عنوان العقار	يقع العقار في حي النخيل، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	9,091 م ²
مسطحات البناء	17,073.50 م ²
المساحة التأجيرية	9,227.37 م ²
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	128,390,000.00 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/18 م
تاريخ التقييم	2023/12/18 م
تاريخ المعاينة	2023/12/07 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 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 ميفك المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض التدقيق.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/12/07 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

- 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 الاصول موضوع التقييم.

1.9 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 افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا 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 قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، 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.

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع تجاري، يقع في حي النخيل ، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 9,091 م2 واجمالي مسطحات البناء 17,073.50 م2. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من ثلاث جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الدائري الشمالي من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على الدائري الشمالي.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات البناء		نوع رخصة البناء	
مجمع تجاري		نوع العقار	
1435/14079		رقم رخصة البناء	
1435/08/05		تاريخ رخصة البناء	

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	موافق	----	9,100
ميزانين	معارض	----	1,297.50
دور أرضي	معارض	9	2,595
دور اول	معارض	2	2,454
ملاحق علوية	معارض	2	1,227
اسوار	خدمات	1	400
مجموع مسطحات البناء			17,073.50

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

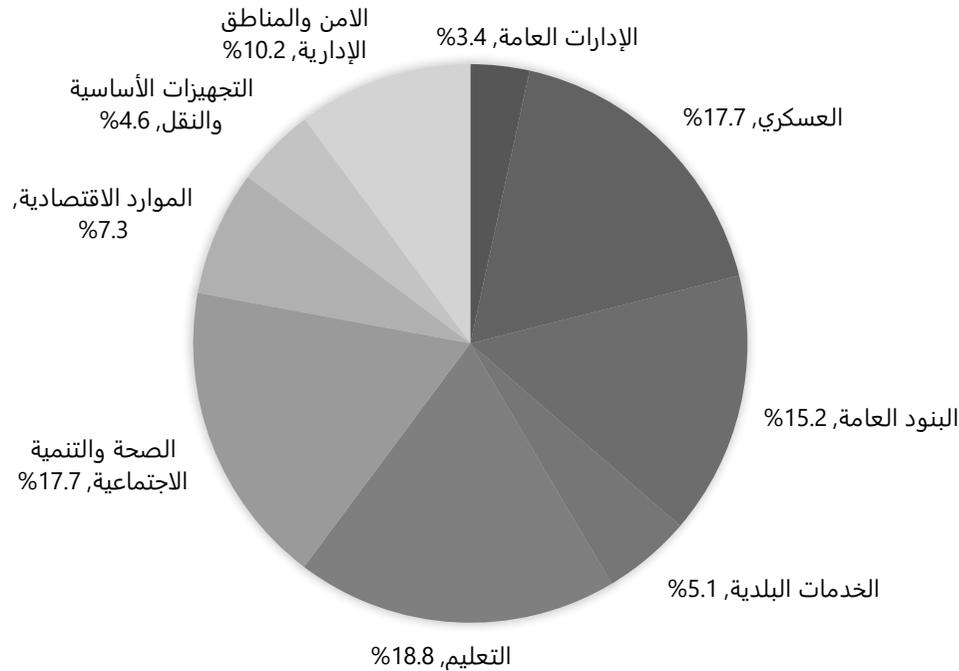
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 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 العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	----	----	----	----	----	----
	----	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----	----

التدفقات النقدية المخصصة

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. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

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 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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.4%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 83,640,000.00	SAR 50,055,000.00	SAR 99,960,000.00	سعر البيع
SAR 6,691,200.00	SAR 4,004,400.00	SAR 7,996,800.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية
11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%		معدل النمو
													الإيرادات المتوقعة
9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	Sqm	المحلات التجارية
1,594	1,594	1,594	1,555	1,555	1,555	1,517	1,517	1,517	1,480	1,480	1,480	SAR	الايجار بالربال
14,796,822	14,796,822	14,796,822	14,435,924	14,435,924	14,435,924	14,083,828	14,083,828	14,083,828	13,740,320	13,740,320	13,740,320	SAR	الإجمالي
7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	Sqm	المكاتب
1,045	1,045	1,045	1,019	1,019	1,019	994	994	994	970	970	970	SAR	الايجار بالربال
8,135,867	8,135,867	8,135,867	7,937,431	7,937,431	7,937,431	7,743,835	7,743,835	7,743,835	7,554,961	7,554,961	7,554,961	SAR	الإجمالي
22,932,689	22,932,689	22,932,689	22,373,355	22,373,355	22,373,355	21,827,663	21,827,663	21,827,663	21,295,281	21,295,281	21,295,281		اجمالي الإيرادات
													الشواغر وخسائر الائتمان
73,984	73,984	73,984	72,180	72,180	72,180	70,419	70,419	70,419	68,702	68,702	68,702	0.5%	المحلات التجارية
40,679	40,679	40,679	39,687	39,687	39,687	38,719	38,719	38,719	37,775	37,775	37,775	0.5%	المكاتب
114,663	114,663	114,663	111,867	111,867	111,867	109,138	109,138	109,138	106,476	106,476	106,476		الإجمالي
22,818,025	22,818,025	22,818,025	22,261,488	22,261,488	22,261,488	21,718,525	21,718,525	21,718,525	21,188,805	21,188,805	21,188,805		دخل الايجار
													المصروفات
5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500	5,812,500		مصروفات رأسمالية
228,180	228,180	228,180	222,615	222,615	222,615	217,185	217,185	217,185	211,888	211,888	211,888	1.0%	مصروفات تشغيلية
6,040,680	6,040,680	6,040,680	6,035,115	6,035,115	6,035,115	6,029,685	6,029,685	6,029,685	6,024,388	6,024,388	6,024,388		اجمالي المصروفات
16,777,345	16,777,345	16,777,345	16,226,373	16,226,373	16,226,373	15,688,840	15,688,840	15,688,840	15,164,417	15,164,417	15,164,417		صافي الدخل التشغيلي
												8.0%	Terminal Value
0.43	0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.73	0.79	0.86	0.93	1.00	8%	معدل الخصم
7,156,517	7,732,858	8,355,614	8,732,024	9,435,246	10,195,101	10,651,217	11,508,999	12,435,861	12,988,203	14,034,191	15,164,417		القيمة الحالية
128,390,250													صافي القيمة الحالية

4.3 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- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 128,390,000.00 ريال
مائة وثمانية وعشرون مليون وثلاثمائة وتسعون ألف ريال سعودي.

4.4 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحات

ملحات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES