



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 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 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 <sup>2</sup>
مسطحات البناء	16,432.56 م <sup>2</sup>
المساحة التأجيرية	6,155.56 م <sup>2</sup>
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 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 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 <sup>2</sup> )
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
<b>مجموع مسطحات البناء</b>			<b>16,435.56</b>



2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

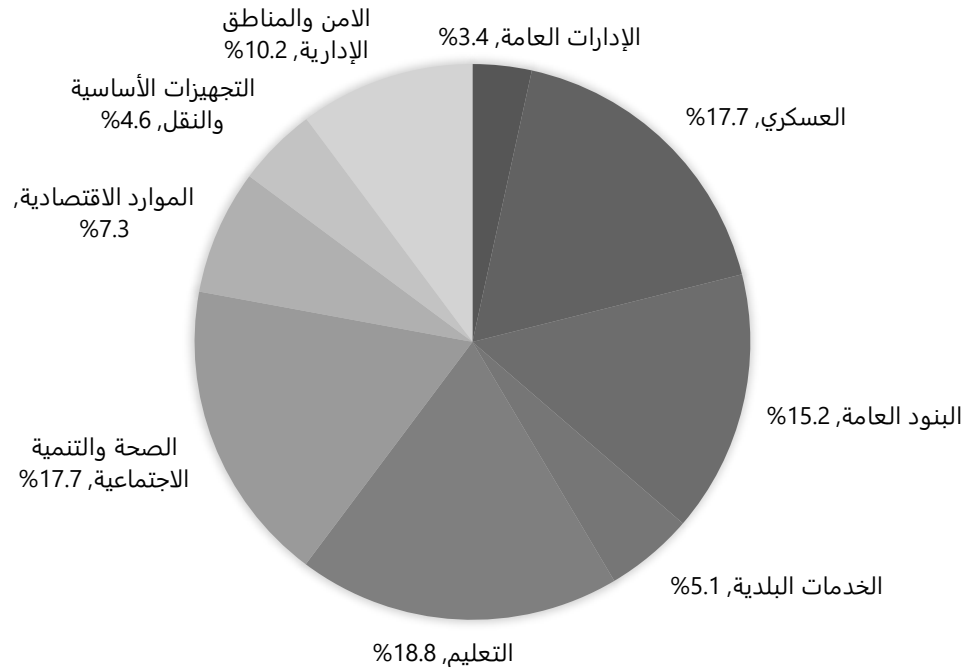
مؤشرات  
السوق

### 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	
↔	↑	↔	↑
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
<b>معدل الخصم</b>	<b>8.00%</b>	

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
		<b>8.00%</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>8.00%</b>	<b>بعد التقريب</b>

2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية
3	2	1	0		
2.5%	0.0%	2.5%	0.0%		معدل النمو
<b>الإيرادات المتوقعة</b>					
7,809	7,809	7,809	7,809	2م	شقق فندقية
1,156	1,128	1,128	1,100	SAR	الايجار بالريال
<b>8,589,603</b>	<b>8,589,603</b>	<b>8,589,603</b>	<b>8,589,603</b>	<b>SAR</b>	<b>الإجمالي</b>
4,237	4,237	4,237	4,237	2م	المحلات التجارية
2,409	2,350	2,350	2,350	SAR	الايجار بالريال
<b>9,956,950</b>	<b>9,956,950</b>	<b>9,956,950</b>	<b>9,956,950</b>	<b>SAR</b>	<b>الإجمالي</b>
<b>18,546,553</b>	<b>18,546,553</b>	<b>18,546,553</b>	<b>18,546,553</b>		<b>اجمالي اليرادات</b>
<b>الشواغر وخسائر الائتمان</b>					
214,740	214,740	214,740	214,740	2.5%	شقق فندقية
248,924	248,924	248,924	248,924	2.5%	المحلات التجارية
<b>463,664</b>	<b>463,664</b>	<b>463,664</b>	<b>463,664</b>		<b>الإجمالي</b>
<b>18,082,889</b>	<b>18,082,889</b>	<b>18,082,889</b>	<b>18,082,889</b>		<b>دخل الياجار</b>
<b>المصروفات</b>					
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
<b>6,404,144</b>	<b>10,332,716</b>	<b>10,332,716</b>	<b>10,332,716</b>		<b>اجمالي المصروفات</b>
<b>11,678,745</b>	<b>7,750,173</b>	<b>7,750,173</b>	<b>7,750,173</b>		<b>صافي الدخل التشغيلي</b>
				<b>8.0%</b>	<b>Terminal Value</b>
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
<b>30,660,258</b>					<b>صافي القيمة الحالية</b>



### 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 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 ورخصة البناء

إمارة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٢٣٥١٠٧١  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥٠٨٠٥  
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥٠٨٠٥  
نوع الرخصة: تعديل مسطحات البناء

رقم الصك: ١١٠١٤٠٠٣٥٤٦  
رقم القطعة: ١١٦٦٠٦٦٦  
رقم الشارع: ١١٦٦٠٦٦٦  
نوع البناء: مسطح  
التنطاق العمراني: منطقة

رقم الترخيص: ١٤٧٠  
رقم المشروع: ٢٩  
ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠١٩١٨٠١  
تاريخ: ١٤٣٥٠٧٠٢٣

ملاحظات:  
١- رخصة حرارة عن تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء القوية الصادر ٤- بموجب القرار التساهلي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٠٠  
٢- من جهة الشوارع ٥- يتم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ ٦- يوجد غرفة كهرباء بأركان الجدران الجوانب جهة الشارع العرض ١٠ حجب المسطحات المعدلة على أن تكون ملحقة بالبنية الأساسية على مستوى الدور الأرضي ويرتفع تقريبا جهة الدور الأرضي ويتواجد مسطحات بارتفاع ٧٠ نسبة المسطحات لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري ٨- مراعاة خصوصية الجوارين في وضع كذايات الدور الأول ٩- أن يكون الميزانين مرتفعة بالمسار الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل ١٠- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية في دور المساحات التجارية مع حجب أسوار جهة الشوارع القارعة الجوارية ١١- الإرتداد الجداري أرض قضاء لا يستخدم سكن عدل أو مساحات ١٢- تم إضافة غرفة كهرباء جهة غرفة فواتير جهة شارع عرض أو ضمن حوزة الجدران ١٣- تم استئذان عدد ٢١ مورق وتحويل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطبخ بتحويل طلب المصلحة ومرتفع نظامي من الجزء ١٤- تم استئذان عدد ٢١ مورق وتحويل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطبخ بتحويل طلب صاحب المصلحة وتوجيه معالي الأمن بما نصه "٧" مائة حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو بمساحة ٢٠١٨٨,٨ هـ جهة شارع عرض أو ضمن حوزة ٢٠٢٥٥ هـ ميزانين مطبخ مساحة ٢٠١٢٢٧,٥ هـ دور ٢١ معارض مساحة ٢٠١٤٤ هـ ملحق غرفة معارض مساحة ٢٠١٢٢٧ هـ مطبخ توجيه معالي الأمن بمساحة ٢٠١٢٢٧ هـ بمساحة ٥٠٠٠٠٠ هـ

ملاحظات:  
١- رخصة حرارة عن تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء القوية الصادر ٤- بموجب القرار التساهلي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٠٠  
٢- من جهة الشوارع ٥- يتم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ ٦- يوجد غرفة كهرباء بأركان الجدران الجوانب جهة الشارع العرض ١٠ حجب المسطحات المعدلة على أن تكون ملحقة بالبنية الأساسية على مستوى الدور الأرضي ويرتفع تقريبا جهة الدور الأرضي ويتواجد مسطحات بارتفاع ٧٠ نسبة المسطحات لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري ٨- مراعاة خصوصية الجوارين في وضع كذايات الدور الأول ٩- أن يكون الميزانين مرتفعة بالمسار الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل ١٠- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية في دور المساحات التجارية مع حجب أسوار جهة الشوارع القارعة الجوارية ١١- الإرتداد الجداري أرض قضاء لا يستخدم سكن عدل أو مساحات ١٢- تم إضافة غرفة كهرباء جهة غرفة فواتير جهة شارع عرض أو ضمن حوزة الجدران ١٣- تم استئذان عدد ٢١ مورق وتحويل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطبخ بتحويل طلب المصلحة ومرتفع نظامي من الجزء ١٤- تم استئذان عدد ٢١ مورق وتحويل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطبخ بتحويل طلب صاحب المصلحة وتوجيه معالي الأمن بما نصه "٧" مائة حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو بمساحة ٢٠١٨٨,٨ هـ جهة شارع عرض أو ضمن حوزة ٢٠٢٥٥ هـ ميزانين مطبخ مساحة ٢٠١٢٢٧,٥ هـ دور ٢١ معارض مساحة ٢٠١٤٤ هـ ملحق غرفة معارض مساحة ٢٠١٢٢٧ هـ مطبخ توجيه معالي الأمن بمساحة ٢٠١٢٢٧ هـ بمساحة ٥٠٠٠٠٠ هـ

مدير إدارة الرخص: م/ علي بن محمد آل نوري  
م/ سليمان عبدالمجيد الجراج  
م/ سليمان عبدالمجيد الجراج



## 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 <sup>2</sup>	مساحة الأرض
8,643.75 م <sup>2</sup>	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

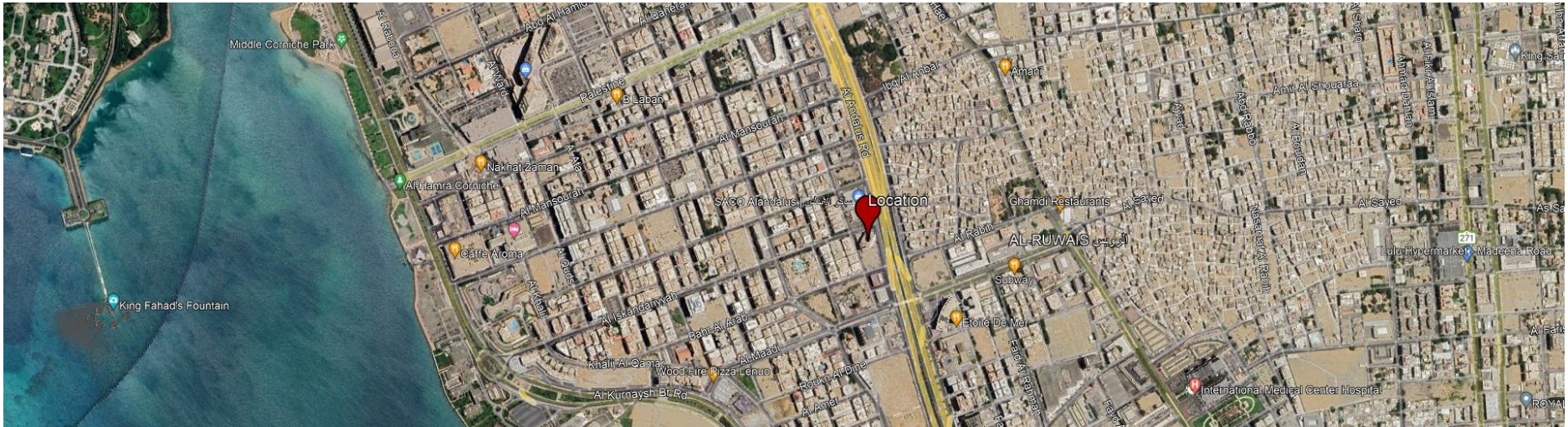
بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني وتجارية.

### 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 للتقييم.





## 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 <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
8,643.75	----	تجاري	مسطحات البناء
<b>8,643.75</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

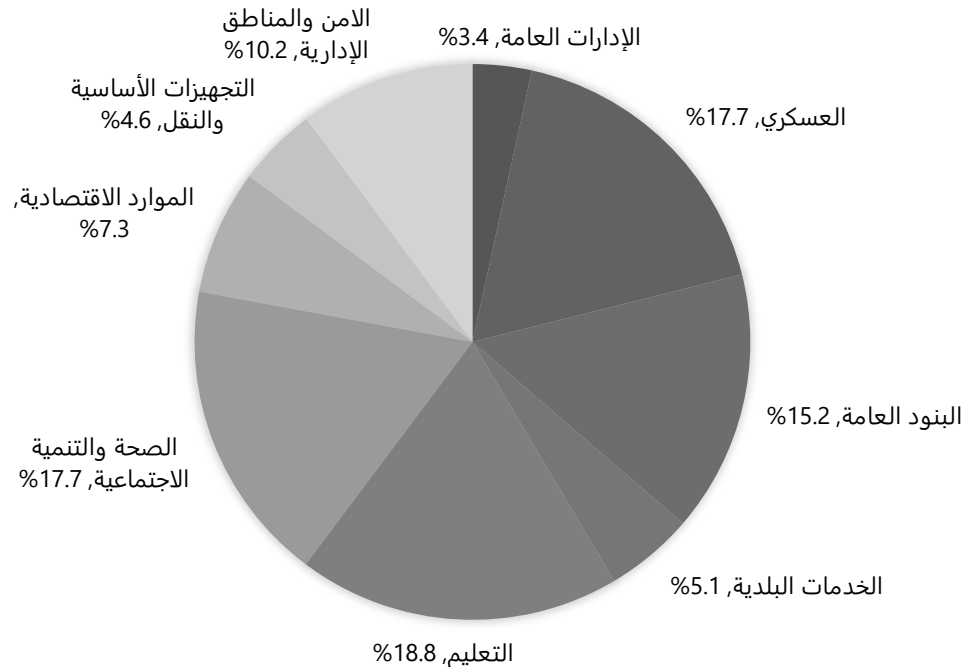
مؤشرات  
السوق

### 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>8.00%</b>	

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
		<b>7.98%</b>	متوسط معدل الرسملة
		<b>8.00%</b>	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
<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>	<b>3,799,885</b>	<b>3,799,885</b>		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
<b>428,702</b>	<b>428,702</b>	<b>428,702</b>	<b>420,296</b>	<b>420,296</b>		الإجمالي
<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>	<b>3,379,589</b>	<b>3,379,589</b>		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
<b>275,774</b>	<b>275,774</b>	<b>275,774</b>	<b>270,367</b>	<b>270,367</b>		اجمالي المصاريف
<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>	<b>3,109,222</b>	<b>3,109,222</b>		صافي الدخل التشغيلي
						معدل التخارج
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.0%	معدل الخصم
<b>2,166,113</b>	<b>2,382,725</b>	<b>2,620,997</b>	<b>2,826,566</b>	<b>3,109,222</b>		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
<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>	<b>3,875,883</b>		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
<b>428,702</b>	<b>428,702</b>	<b>428,702</b>	<b>428,702</b>	<b>428,702</b>	<b>428,702</b>		الإجمالي
<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>	<b>3,447,181</b>		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
<b>275,774</b>	<b>275,774</b>	<b>275,774</b>	<b>275,774</b>	<b>275,774</b>	<b>275,774</b>		اجمالي المصاريف
<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>	<b>3,171,407</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>39,642,582</b>						8.0%	معدل التخارج
0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	10.0%	معدل الخصم
<b>16,506,646</b>	<b>1,344,986</b>	<b>1,479,485</b>	<b>1,627,433</b>	<b>1,790,176</b>	<b>1,969,194</b>		القيمة الحالية
<b>37,823,543</b>							صافي القيمة الحالية
<b>37,800,000</b>							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/ق3/42) 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

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 ريع بخش، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	320118008051 - 320114009789
تاريخ صك الملكية	24/05/1440 – 15/01/1440
نوع الملكية	مرهون.
القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	ضيافة.
مساحة الأرض	1,780.96 م <sup>2</sup>
مسطحات البناء	19,045.34 م <sup>2</sup>
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	120,600,000.00 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 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 <sup>2</sup> )	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
<b>4,371.63</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

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

المساحة (م <sup>2</sup> )	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
<b>4,272.08</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

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

المساحة (م <sup>2</sup> )	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
<b>5,244.33</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

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

المساحة (م <sup>2</sup> )	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
<b>5,157.30</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>



2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

مؤشرات  
السوق

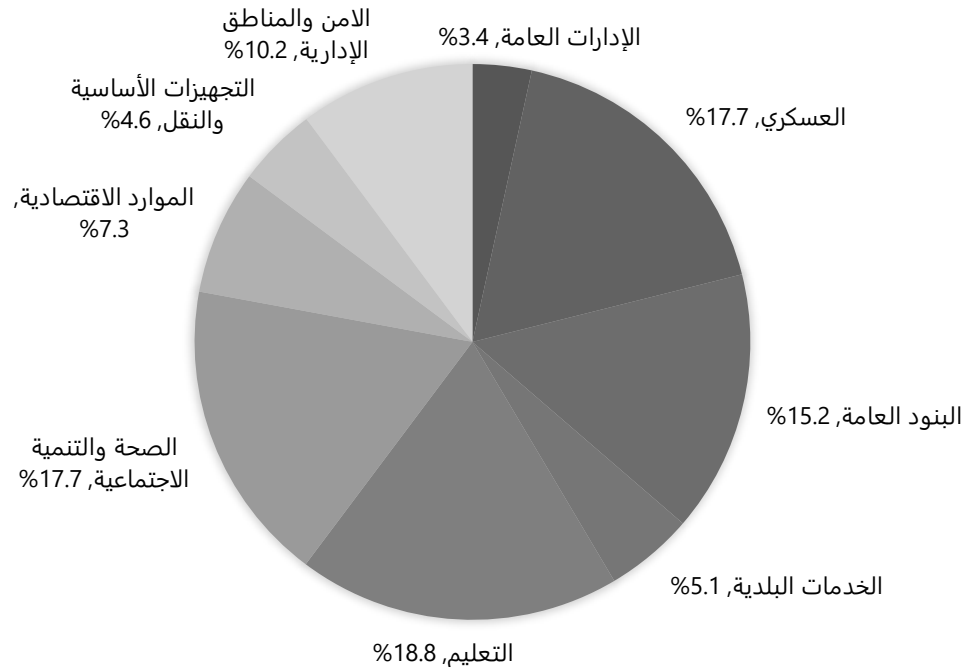


### 3. مؤشرات السوق

#### 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>8.00%</b>	

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
		<b>7.50%</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>7.50%</b>	<b>بعد التقريب</b>

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
		<b>SAR 157.67</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>SAR 158.00</b>	<b>بعد التقريب</b>

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
<b>4,576,319</b>	<b>4,443,028</b>	<b>4,313,619</b>	<b>4,187,980</b>	<b>4,066,000</b>	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	م2	موسم رمضان
338	328	318	309	300	ر. س	سعر المتر
<b>2,167,730</b>	<b>2,104,592</b>	<b>2,043,293</b>	<b>1,983,780</b>	<b>1,926,000</b>	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	مفتاح	مواسم أخرى
178	173	168	163	158	ر. س	سعر المتر
<b>11,606,990</b>	<b>11,268,922</b>	<b>10,940,701</b>	<b>10,622,040</b>	<b>10,312,660</b>	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
<b>19,902,170</b>	<b>19,322,495</b>	<b>18,759,704</b>	<b>18,213,305</b>	<b>17,682,820</b>		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
<b>8,358,911</b>	<b>8,695,123</b>	<b>8,441,867</b>	<b>8,195,987</b>	<b>7,957,269</b>		الإجمالي
<b>11,543,258</b>	<b>10,627,372</b>	<b>10,317,837</b>	<b>10,017,318</b>	<b>9,725,551</b>		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
<b>3,693,843</b>	<b>3,400,759</b>	<b>3,301,708</b>	<b>3,205,542</b>	<b>3,112,176</b>		اجمالي المصاريف
<b>7,849,416</b>	<b>7,226,613</b>	<b>7,016,129</b>	<b>6,811,776</b>	<b>6,613,375</b>		صافي الدخل التشغيلي
					7.5%	معدل التخارج
0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
<b>5,769,555</b>	<b>5,736,718</b>	<b>6,015,200</b>	<b>6,307,200</b>	<b>6,613,375</b>		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
<b>5,464,364</b>	<b>5,305,208</b>	<b>5,150,687</b>	<b>5,000,667</b>	<b>4,855,017</b>	<b>4,713,608</b>	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	م2	موسم رمضان
403	391	380	369	358	348	ر. س	سعر المتر
<b>2,588,383</b>	<b>2,512,993</b>	<b>2,439,799</b>	<b>2,368,737</b>	<b>2,299,745</b>	<b>2,232,762</b>	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	مفتاح	مواسم أخرى
212	206	200	194	189	183	ر. س	سعر المتر
<b>13,859,353</b>	<b>13,455,682</b>	<b>13,063,769</b>	<b>12,683,271</b>	<b>12,313,855</b>	<b>11,955,199</b>	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
<b>23,764,231</b>	<b>23,072,069</b>	<b>22,400,067</b>	<b>21,747,638</b>	<b>21,114,212</b>	<b>20,499,235</b>		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
<b>9,505,693</b>	<b>9,228,828</b>	<b>8,960,027</b>	<b>8,699,055</b>	<b>8,445,685</b>	<b>8,609,679</b>		الإجمالي
<b>14,258,539</b>	<b>13,843,242</b>	<b>13,440,040</b>	<b>13,048,583</b>	<b>12,668,527</b>	<b>11,889,556</b>		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
<b>4,562,732</b>	<b>4,429,837</b>	<b>4,300,813</b>	<b>4,175,547</b>	<b>4,053,929</b>	<b>3,804,658</b>		اجمالي المصاريف
<b>9,695,806</b>	<b>9,413,404</b>	<b>9,139,227</b>	<b>8,873,036</b>	<b>8,614,598</b>	<b>8,084,898</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>129,277,419</b>						7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	8.0%	معدل الخصم
<b>64,371,493</b>	<b>4,709,046</b>	<b>4,937,640</b>	<b>5,177,332</b>	<b>5,428,658</b>	<b>5,502,446</b>		القيمة الحالية
<b>120,568,663</b>							صافي القيمة الحالية
<b>120,600,000</b>							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 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 ورخصة البناء


 وزارة العدل  
 كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
 الرقم: ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١  
 التاريخ: ١٤٤٠ / ٥ / ٢٤ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٣١ من المخطط رقم ١٨ / أ / ١ الواقع في حي ربيع بجدة بمدينة مكة المكرمة .

وبحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٥ م بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة وعشرون متر واحد وستون سنتيمتر

جنوباً: جبل بطول: (٢٧,٥) سبعة وعشرون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: جبل بطول: (٣٧) سبعة وثلاثون متر

غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٢٣,٤٧) ثلاثة وثلاثون متر وسبعة وأربعون سنتيمتر

ومساحتها: (٨٩٠,١٤) ثمانمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وأربعة عشر سنتيمتراً مربعاً فقط

المطوقة / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٦٦١ وتنتهي في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٢ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٧ في ١٤٤٠ / ٩ / ٦ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء المصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٧ في ١٤٤٠ / ٥ / ٢٠ هـ ضماناً لوفائه بما شأنيته وعشرون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال

وفي حالة عدم السداد ففقرتهن بيع العقار بالمقايمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما ياله لمة الزهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق تعريفاً في ١٤٤٠ / ٥ / ٢٤ هـ .

ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
 كاتب العدل  
 عبدالرحمن بن محمد بن سيف الغبيسي


 وزارة العدل  
 كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
 الرقم: ٣٢٠١١٨٠٠٨٠٥١  
 التاريخ: ١٤٤٠ / ٥ / ٢٤ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١٨ / أ / ١ الواقع في حي ربيع بمدينة مكة المكرمة .

وبحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٥ م بطول: (٢٣) ستة وعشرون متر

جنوباً: جبل بطول: (٢٦,٥) خمسة وعشرون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٢٣,٤٧) ثلاثة وثلاثون متر وسبعة وأربعون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٣ بطول: (٣٥,٩٦) خمسة وثلاثون متر وستة وتسعون سنتيمتر

ومساحتها: (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة وخمسة وثمانون متر مربعاً وإثنين وثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض والمفيد لديها برقم ١٠٥٣٧٨١ في ١٣/٧/١٤٤٠ هـ

المطوقة / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٦٦١ وتنتهي في ١٤٤٠ / ٩ / ٢٢ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٧ في ١٤٤٠ / ٩ / ٦ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء المصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٧ في ١٤٤٠ / ٥ / ٢٠ هـ ضماناً لوفائه بما شأنيته وعشرون مليون ريال وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألف وستمائة وسبعة وثلاثون ريال فقط وفي حالة عدم السداد ففقرتهن بيع العقار بالمقايمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما ياله لمة الزهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تعريفاً في ١٤٤٠ / ٥ / ٢٤ هـ .

ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
 كاتب العدل  
 عبدالرحمن بن محمد بن سيف الغبيسي

المملكة العربية السعودية  
 وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 بتملة المسئلة القرية  
 رقم البلدية الشخصية: 1012191936  
 رقم الضريبة: 3401103736  
 تاريخ الرخصة: 1434-09-09  
 تاريخ تصديق الرخصة: 2023-05-14  
 رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18  
 رقم المخطط: 10103/1423  
 رقم المخطط: 2/8207  
 رقم المخطط: 720109000991  
 رقم المخطط: 1394/03/14  
 رقم المخطط: 1434/07/02  
 رقم المخطط: 01/03/1423

رقم المخطط: 174  
 رقم المخطط: 174  
 رقم المخطط: 174

العدد	الرقم	الوصف	المساحة	الحدود	الارتفاع
٠	٠	شعار	٢٤,٥٥٠	شعار عرض ١٥,٥٥ متر عمق ١,٥٥ متر	٠
٠	٠	شعار	٣٣,٤٧٠	قطعة رقم ٣١ عرض ٨٥ متر عمق ٣٨,٤٧ متر	٠
٠	٠	شعار	٣٥,٩٦٠	شعار	٠
٠	٠	شعار	٣٥,٩٦٠	قطعة رقم ٣٣ عرض ٨٥ متر عمق ٤١,٩٦ متر	٠

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	البيانات
العمود	١	١	٥٤٠,١٨	مبنى	مبنى
الدرج المصعد	١	١	٥٤٧,٨٦	مبنى	مبنى
الدرج المصعد	١	١	٥٥٩,٥٨	مبنى	مبنى
الدرج المصعد	٤	٤	٤٤١,٩٤	مبنى	مبنى
الدرج المصعد	١	١	٢٣٨,١٤	مبنى	مبنى
بيت حرج	١	١	٤٤,٨٢	مبنى	مبنى
الدرج المصعد	١	١	٥٩٣,٢٣	مبنى	مبنى
الإجمالي			٤,١٨٧,٣٥٠		

رقم المخطط: 1012191936  
 رقم الضريبة: 3401103736  
 رقم المخطط: 1025421443  
 رقم المخطط: 1021139878

رقم المخطط: 1011-56 - 1437/2/18

السلطنة العبرية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسامة العاصمة المقدسية  
بلدية المسفلة الغربية

رقم الطلب الإلكتروني: 3401506088  
رقم الرخصة: 3401103736  
تاريخ الرخصة: 1434-09-09  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رخصة إنشاء جديدة

اسم: عبد الله محمد أحمد فاضل  
رقم الطلب: 3401506088  
رقم الرخصة: 3401103736  
تاريخ الرخصة: 1434-09-09  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1012191936  
رقم المنطقة: 20519000891  
التاريخ: 02/07/1434  
رقم المنطقة الشخصية: 1012191936  
رقم المنطقة: 44160629  
التاريخ: 01/03/1423  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

الارتفاع (م)	العمود	الأبعاد (م)	المساحة
0	شارع عرض 15.00 متر عرض	26.900	
0	حديقة	33.470	مساحة رقم 31 ارض فضاء حديقه
0	حديقة	25.500	حديقة
0	حديقة	35.960	مساحة رقم 53 ارض فضاء حديقه

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإجمالي
البناء	1	م	71.96	
البناء	1	م	393.96	
البناء	1	م	383.96	
البناء	4	م	357.96	
البناء	1	م	230.74	
البناء	1	م	383.96	
البناء	1	م	330.96	
البناء	1	م	472.060	

المساحة الإجمالية: 5000  
مساحة الأرض: 88.96  
مساحة البناء: 885.6161  
نوع البناء: مساح

رقم الطلب: 3401506088  
رقم الرخصة: 3401103736  
تاريخ الرخصة: 1434-09-09  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

اسم: عبد الله محمد أحمد فاضل  
رقم الطلب: 3401506088  
رقم الرخصة: 3401103736  
تاريخ الرخصة: 1434-09-09  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1012191936  
رقم المنطقة: 20519000891  
التاريخ: 02/07/1434  
رقم المنطقة الشخصية: 1012191936  
رقم المنطقة: 44160629  
التاريخ: 01/03/1423  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

اسم: عبد الله محمد أحمد فاضل  
رقم الطلب: 3401506088  
رقم الرخصة: 3401103736  
تاريخ الرخصة: 1434-09-09  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1012191936  
رقم المنطقة: 20519000891  
التاريخ: 02/07/1434  
رقم المنطقة الشخصية: 1012191936  
رقم المنطقة: 44160629  
التاريخ: 01/03/1423  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

تاريخ الصفاة : 1434/09 - 15.07.02

السلطنة العبرية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسامة العاصمة المقدسية  
بلدية المسفلة الغربية

رقم الطلب الإلكتروني: 3401505807  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رخصة إنشاء جديدة

اسم: محمد إبراهيم سعد العيسى  
رقم الطلب: 3401505807  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 32010900396  
التاريخ: 22/11/1433  
رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 8754/2  
التاريخ: 02/09/1417  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

الارتفاع (م)	العمود	الأبعاد (م)	المساحة
0	شارع عرض 15.00 متر عرض	23.619	
0	حديقة	37.000	ارض فضاء حديقه
0	حديقة	27.500	ارض فضاء حديقه
0	حديقة	33.470	مساحة رقم 23 حوز بعض حيزا حديقه

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإجمالي
البناء	1	م	34.3	
البناء	1	م	426.77	
البناء	1	م	393.96	
البناء	4	م	305.76	
البناء	1	م	261.93	
البناء	1	م	207.74	
البناء	1	م	304.3	
البناء	1	م	431.630	

المساحة الإجمالية: 5000  
مساحة الأرض: 88.96  
مساحة البناء: 895.14087  
نوع البناء: مساح

رقم الطلب: 3401505807  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

اسم: محمد إبراهيم سعد العيسى  
رقم الطلب: 3401505807  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 32010900396  
التاريخ: 22/11/1433  
رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 8754/2  
التاريخ: 02/09/1417  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

اسم: محمد إبراهيم سعد العيسى  
رقم الطلب: 3401505807  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 32010900396  
التاريخ: 22/11/1433  
رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 8754/2  
التاريخ: 02/09/1417  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

تاريخ الصفاة : 1434/10/19 - 19.08.08

السلطنة العبرية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية المسفلة الغربية

رقم الطلب الإلكتروني: 3708000205  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رخصة إنشاء جديدة

اسم: محمد إبراهيم سعد العيسى  
رقم الطلب: 3708000205  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 32010900396  
التاريخ: 22/11/1433  
رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 8754/2  
التاريخ: 02/09/1417  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع بعض  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

الارتفاع (م)	العمود	الأبعاد (م)	المساحة
0	شارع عرض 15.00 متر عرض	23.619	
0	حديقة	37.000	ارض فضاء حديقه
0	حديقة	27.500	ارض فضاء حديقه
0	حديقة	33.470	مساحة رقم 23 حوز بعض حيزا حديقه

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإجمالي
البناء	1	م	34.3	
البناء	1	م	426.77	
البناء	1	م	393.96	
البناء	4	م	305.76	
البناء	1	م	261.93	
البناء	1	م	207.74	
البناء	1	م	304.3	
البناء	1	م	431.630	

المساحة الإجمالية: 5000  
مساحة الأرض: 88.96  
مساحة البناء: 895.14087  
نوع البناء: مساح

رقم الطلب: 3708000205  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

اسم: محمد إبراهيم سعد العيسى  
رقم الطلب: 3708000205  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 32010900396  
التاريخ: 22/11/1433  
رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 8754/2  
التاريخ: 02/09/1417  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع بعض  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

اسم: محمد إبراهيم سعد العيسى  
رقم الطلب: 3708000205  
رقم الرخصة: 3401103951  
تاريخ الرخصة: 1434-09-23  
ملاحقوها: ثلاث سنوات

رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 32010900396  
التاريخ: 22/11/1433  
رقم المنطقة الشخصية: 1021139876  
رقم المنطقة: 8754/2  
التاريخ: 02/09/1417  
الموقع: جزر اصلي المسقط مع ربع بعض  
الحجج: حجي التولية  
174/حجج

تاريخ الصفاة : 1437/2/18 - 10.11.12



## 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 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 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 <sup>2</sup> )
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
<b>مجموع مسطحات البناء</b>			<b>6,262.78</b>

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

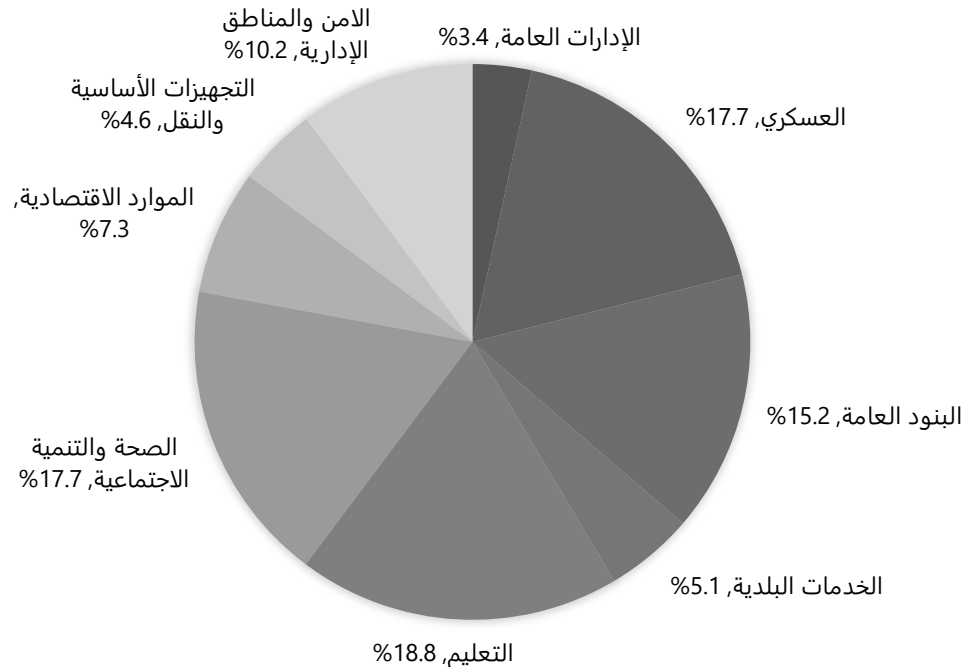
مؤشرات  
السوق

### 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>8.00%</b>	

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
		<b>7.50%</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>7.50%</b>	<b>بعد التقريب</b>

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
		<b>SAR 208.33</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>SAR 200.00</b>	<b>بعد التقريب</b>

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
<b>الإيرادات المتوقعة</b>						
430	430	430	430	430	حاج	موسم الحج
4,277	4,152	4,031	3,914	3,800	ر. س	سعر المتر
<b>1,839,081</b>	<b>1,785,516</b>	<b>1,733,511</b>	<b>1,683,020</b>	<b>1,634,000</b>	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	م2	موسم رمضان
394	382	371	361	350	ر. س	سعر المتر
<b>1,016,334</b>	<b>986,732</b>	<b>957,993</b>	<b>930,090</b>	<b>903,000</b>	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	مفتاح	مواسم أخرى
225	219	212	206	200	ر. س	سعر المتر
<b>5,904,419</b>	<b>5,732,446</b>	<b>5,565,481</b>	<b>5,403,380</b>	<b>5,246,000</b>	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
<b>9,559,352</b>	<b>9,280,924</b>	<b>9,010,606</b>	<b>8,748,161</b>	<b>8,493,360</b>		إجمالي الإيرادات
<b>نسب الشواغر</b>						
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
<b>3,823,741</b>	<b>3,712,370</b>	<b>3,604,242</b>	<b>3,499,264</b>	<b>3,397,344</b>		الإجمالي
<b>5,735,611</b>	<b>5,568,554</b>	<b>5,406,363</b>	<b>5,248,896</b>	<b>5,096,016</b>		الدخل الفعلي
<b>المصاريف</b>						
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
<b>1,548,615</b>	<b>1,503,510</b>	<b>1,459,718</b>	<b>1,417,202</b>	<b>1,375,924</b>		اجمالي المصاريف
<b>4,186,996</b>	<b>4,065,045</b>	<b>3,946,645</b>	<b>3,831,694</b>	<b>3,720,092</b>		صافي الدخل التشغيلي
					7.5%	معدل التخارج
0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
<b>3,077,567</b>	<b>3,226,963</b>	<b>3,383,612</b>	<b>3,547,865</b>	<b>3,720,092</b>		القيمة الحالية
<b>صافي القيمة الحالية بعد التقريب</b>						

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
<b>2,195,959</b>	<b>2,131,999</b>	<b>2,069,902</b>	<b>2,009,614</b>	<b>1,951,081</b>	<b>1,894,254</b>	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	86	م2	موسم رمضان
470	457	443	430	418	406	ر. س	سعر المتر
<b>1,213,556</b>	<b>1,178,210</b>	<b>1,143,893</b>	<b>1,110,576</b>	<b>1,078,229</b>	<b>1,046,824</b>	ر. س	الإيرادات
86	86	86	86	86	86	مفتاح	مواسم أخرى
269	261	253	246	239	232	ر. س	سعر المتر
<b>7,050,185</b>	<b>6,844,840</b>	<b>6,645,476</b>	<b>6,451,918</b>	<b>6,263,998</b>	<b>6,081,552</b>	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
<b>11,414,366</b>	<b>11,081,908</b>	<b>10,759,134</b>	<b>10,445,761</b>	<b>10,141,516</b>	<b>9,846,132</b>		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
<b>4,565,746</b>	<b>4,432,763</b>	<b>4,303,654</b>	<b>4,178,305</b>	<b>4,056,606</b>	<b>3,938,453</b>		الإجمالي
<b>6,848,619</b>	<b>6,649,145</b>	<b>6,455,481</b>	<b>6,267,457</b>	<b>6,084,910</b>	<b>5,907,679</b>		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
<b>1,849,127</b>	<b>1,795,269</b>	<b>1,742,980</b>	<b>1,692,213</b>	<b>1,642,926</b>	<b>1,595,073</b>		إجمالي المصاريف
<b>4,999,492</b>	<b>4,853,876</b>	<b>4,712,501</b>	<b>4,575,244</b>	<b>4,441,984</b>	<b>4,312,606</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>66,659,895</b>						7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	8.0%	معدل الخصم
<b>33,192,162</b>	<b>2,428,146</b>	<b>2,546,018</b>	<b>2,669,611</b>	<b>2,799,203</b>	<b>2,935,087</b>		القيمة الحالية
<b>63,526,326</b>							صافي القيمة الحالية
<b>63,500,000</b>							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

بسم الله الرحمن الرحيم  
 المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: 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 ١٠١٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٢٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ / مبلغ خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة واثمان وسبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال  
 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يفي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ  
 ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الكتابة العدل  
 أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني

مستند تغليق جمهورية - ٤١٧٧٧ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)  
 نموذج رقم (١٠٠٣٠٠١٢) من ١ صفحة

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

المملكة العربية السعودية  
 وزارة الشؤون البلدية والقروية  
 أسامة العاصمة المقدسة  
 إدارة رخص البناء

اشارة الدوائر المساحة

الإسم	رقم البطاقة الشخصية	صدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
فهد بن إبراهيم بن سعد العويش <td>1021139876 <td></td> <td></td> </td>	1021139876 <td></td> <td></td>		
رقم التعلية: 00016	رقم الصك: 742/180/5	تاريخه: 1412/09/12	
رقم السجل العقاري: 10021/33	رقم المخطط التنظيمي: 673	تاريخه: 1423/03/01	

الأبعاد م/م	الحدود	إرتداد (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 بعرض 13.00 م / موقف سيارات بعرض 13.00 م	5	0
غرب: 36.00	قطعة 18 / القطعة رقم 18 قضاة	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
اليدروم	4	1406.44	يدروم	4
دور تنوية	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  
 النوع: 07/02  
 مساحة الأرض: 750 م<sup>2</sup>  
 مساحة البناء: 6262.78 م<sup>2</sup>  
 نوع البناء: سكني  
 كلفة المخططات المعمارية: 32.6424

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

ملاحظات:  
 المالك: فهد بن إبراهيم بن سعد العويش  
 رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
 رقم التعلية: 00016  
 رقم الرخصة: 742/180/5  
 تاريخ الرخصة: 0/01/11/33  
 صلاحيتها: ثلاث سنوات



## 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 المشاركون 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 المعايير 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 المعايير 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 للتقييم.



## 2.5 بيانات صك الملكية

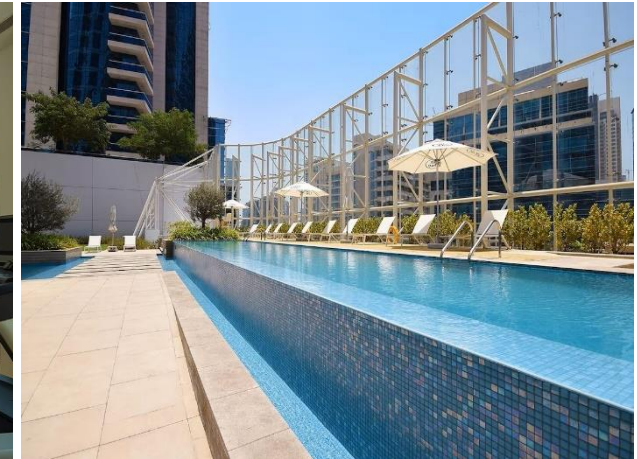
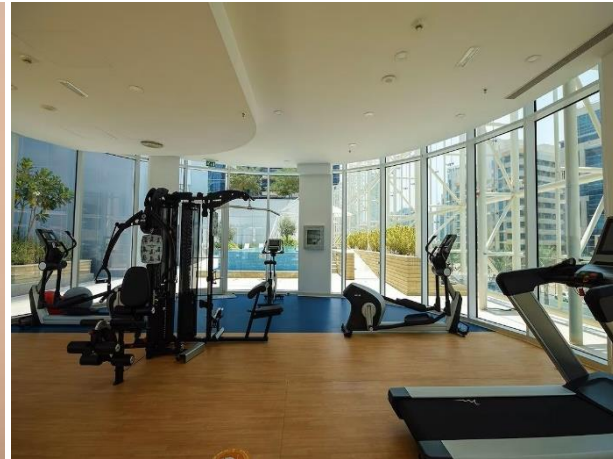
قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

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

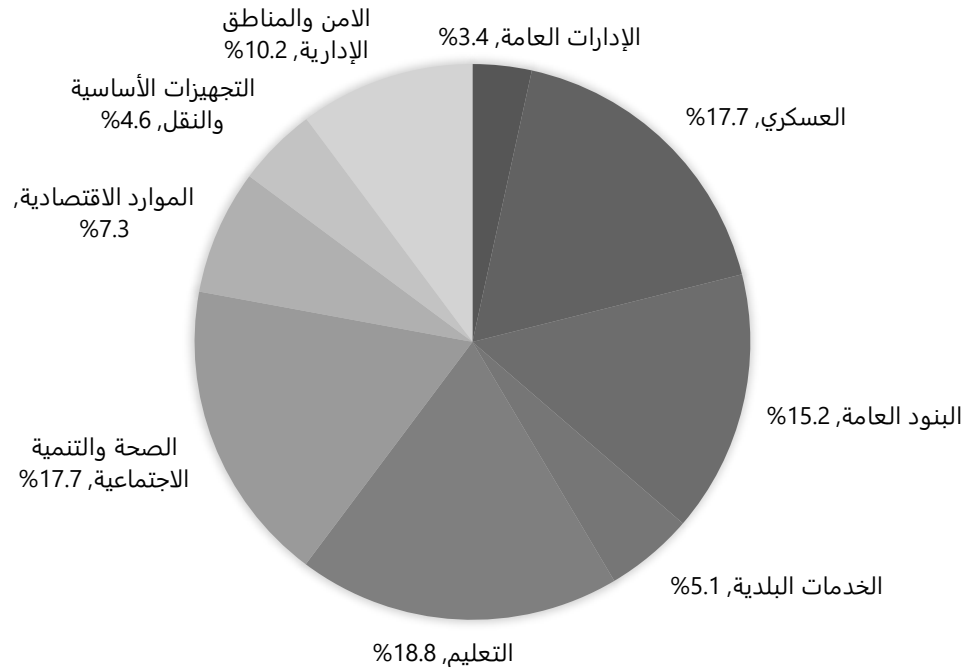
مؤشرات  
السوق

### 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.



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

### 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  
ملفات

ملفات



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:	الخليج التجاري
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	113.04

ألت بضراء من باد بروبيرتيز نين ليملت بموجب العقد رقم ٨٢٣٤١/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٥٥٥١٧٨ درهم، مليونان وخمسة مائة وخمسة وخمسون ألفاً ومائة وثمانية وستون درهماً فقط لا غير. يضمن هذا العقد وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقاعد والشهادات 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	22/09/2021	تاريخ الإصدار	22/09/2021
حالة الرهن:	غير مرهونة	حالة الرهن:	غير مرهونة
نوع العقار:	شقة سكنية	نوع العقار:	شقة سكنية
المنطقة:	الخليج التجاري	المنطقة:	الخليج التجاري
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:	111
رقم الطابق:	1	رقم الطابق:	1
المواقف:	83-113	المواقف:	83-113
المساحة الداخلية:	112.95	المساحة الداخلية:	112.95
مساحة التغطية:	0	مساحة التغطية:	0
المساحة الكلية متر مربع:	112.95	المساحة الكلية متر مربع:	112.95
المساحة الكلية بالقدم المربع:	1,215.78	المساحة الكلية بالقدم المربع:	1,215.78
المساحة المشترقة:	113.70	المساحة المشترقة:	113.70

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	112.95

ألت بضراء من باد بروبيرتيز نين ليملت بموجب العقد رقم ٨٢٣٣٩/٢٠١٨ بتاريخ ٢٢/٠٩/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٩٩١٩٩ درهم، مليونان وخمسة مائة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يضمن هذا العقد وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقاعد والشهادات 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	21/09/2021	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:	الخليج التجاري
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 بضراء من باد بروبيرتيز نين ليملت بموجب العقد رقم ٧٤٧٠٦/٢٠١٩ بتاريخ ٢١/٠٩/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٩٩١٩٩ درهم، مليونان وخمسة مائة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يضمن هذا العقد وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقاعد والشهادات 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

Issue Date	16/11/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقه 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:	211	رقم العقار:
Floor No:	2	رقم الطابق:
Parkings:	B3-89	المواقف:
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشقوة:
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 المالك وحصصه:
(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 مائة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يحبس هذا العقار وملكته لإحكام إيداع المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وفقاً للوائح 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

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 شقه 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:	311	رقم العقار:
Floor No:	3	رقم الطابق:
Parkings:	B3-115	المواقف:
Suite Area :	112.95	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشقوة:
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 المالك وحصصه:
(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 مائة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون درهماً فقط لا غير. يحبس هذا العقار وملكته لإحكام إيداع المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وفقاً للوائح 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

1 / 2

شهادة ملكية عقار  
Title Deed

Issue Date	21/12/2021	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Not mortgaged غير مرهونة	حالة الرهن:
Property Type:	Flat شقه 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:	401	رقم العقار:
Floor No:	4	رقم الطابق:
Parkings:	B3-114	المواقف:
Suite Area :	113.04	المساحة الداخلية:
Balcony Area :	0	مساحة الشقوة:
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 المالك وحصصه:
(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 ٨٣٢٢١/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢١ مبلغ وقدره ٢٥٥٣١٧٨ درهم، مليوناً وخمسة مائة وخمسون ألفاً ومائة وثمانية وسبعون درهماً فقط لا غير. يحبس هذا العقار وملكته لإحكام إيداع المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وفقاً للوائح 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

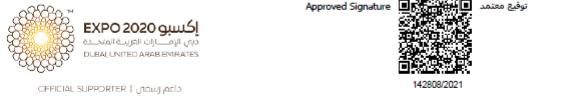
1 / 2

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 سكنيه	نوع العقار:	شقة سكنيه
Community:	Business Bay الخليج التجاري	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:
أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:

أنت بالبراءة من باد بروبيرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ١٨/٢٠١٨/٢٢٢٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم مليون وثلاثمائة واثني وسبعون ألفاً وأربعة وسبعون درهماً فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان الصيغ السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



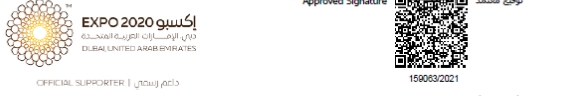
دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT  
 - يتم تخزين بيانات الشهادة الإلكترونية على البلوكتشين  
 - Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required  
 - Any changes in the certificate make it void  
 - It is prohibited to hold this certificate by any other party

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 سكنيه	نوع العقار:	شقة سكنيه
Community:	Business Bay الخليج التجاري	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:
أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:

أنت بالبراءة من باد بروبيرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ١٨/٢٠١٨/٢٢٢٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٤٠٠٥٥٦ درهم مليون وأربعة وأربعون ألفاً وخمسمائة وستة وخمسون درهماً فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان الصيغ السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



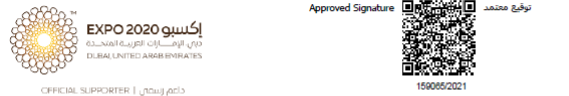
دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT  
 - يتم تخزين بيانات الشهادة الإلكترونية على البلوكتشين  
 - Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required  
 - Any changes in the certificate make it void  
 - It is prohibited to hold this certificate by any other party

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 سكنيه	نوع العقار:	شقة سكنيه
Community:	Business Bay الخليج التجاري	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:
أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:
أرقام وأسماء الملاك وحصصهم:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أسماء الملاك وحصصهم:

أنت بالبراءة من باد بروبيرتيز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ١٨/٢٠١٨/٢٢٢٢٢/٢٠١٨ بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢١ مبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم مليون وثلاثمائة واثني وسبعون ألفاً وخمسمائة وستة وخمسون درهماً فقط لا غير. يحمي هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان الصيغ السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر.



دائرة الأراضي والأعلام (483) DUBAI LAND DEPARTMENT  
 - يتم تخزين بيانات الشهادة الإلكترونية على البلوكتشين  
 - 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 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:	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

أُتت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٩٦٥٠٥/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٠٧٤ درهم مليون وثلاثمائة وثمانمائة وستون ألفاً واربعمائة وأربعة وستون درهم فقط لا غير. يحض 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



دائرة الأراضي والأماك (483) DUBAI LAND DEPARTMENT



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

1 / 2

- يتضمن ملفات الشهادة الرقمية على البلوكتين  
- هذه الشهادة صادرة 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 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:	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

أُتت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣٣٥/٢٠١٨ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٠٩٠٦٧٨ درهم مليون وتسعون ألفاً وثمانمائة وستون درهم فقط لا غير. يحض 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



دائرة الأراضي والأماك (565) DUBAI LAND DEPARTMENT



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

1 / 2

- يتضمن ملفات الشهادة الرقمية على البلوكتين  
- هذه الشهادة صادرة 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 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:	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

أُتت بالبراءة من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٩٦٥١٥/٢٠١٨ بتاريخ ٩/٢٢/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٤٠٠٥٥٣ درهم مليون وأربعمائة وأربعة وخمسة وستون ألفاً وثمانمائة وستون درهم فقط لا غير. يحض 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



دائرة الأراضي والأماك (565) DUBAI LAND DEPARTMENT



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

1 / 2

- يتضمن ملفات الشهادة الرقمية على البلوكتين  
- هذه الشهادة صادرة 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	شركة أممار 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 وللواعد والتعهدات 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	شركة أممار 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 ثلاثون درهماً فقط لا غير. يضمن هذا العقار وملكيته لأحكام وإعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللواعد والتعهدات 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	شركة أممار 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 ١٣٩٢١٥٢ 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 وللواعد والتعهدات 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



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2

- يدعرون ملكة الشقة الرقمية على blockchain
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج 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 وثلاثة مائة وأربعون ألفاً وأربعة وستون 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



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2

- يدعرون ملكة الشقة الرقمية على blockchain
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج 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

أنت بالشراء من باد بروبريتيز ناين ليميتد بموجب العقد رقم ٨٢٣١٩/٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٦١٦٨٢ درهم، مليون وثلاثة مائة وأحد وستون ألفاً وستة مائة 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



دائرة الأراضي والأعمال (483) DUBAI LAND DEPARTMENT

1 / 2

- يدعرون ملكة الشقة الرقمية على blockchain
- هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج 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:	Flat 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

أنت بطرف من باد بروبريتز ناين ليمنيت بموجب العقد رقم ٨٢٣٤٤/٢٠١٨ بتاريخ ١١/١٦/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٣٧٢٥٢٦ درهم، مليون وثلاثمائة وإثنان وسبعون ألفاً وخمسة مائة وستة وعشرون درهماً فقط لا غير بحصص هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

توقيع ممتددة  
Approved Signature  
1428272021



- 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	21/12/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
Property Type:	Flat 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

أنت بطرف 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 بحصص هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

توقيع ممتددة  
Approved Signature  
1590042021



- 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	16/11/2021
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن:	غير مرهونة
Property Type:	Flat 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

أنت بطرف 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 وسبعون ألفاً وخمسة مائة وأربعة وخمسة وستون درهماً فقط لا غير بحصص هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من وقت لآخر

توقيع ممتددة  
Approved Signature  
1428232021



- 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	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 ليملت العقار رقم 82350/2018 بتاريخ 11/17/2021 بمبلغ وقدره 3336666 درهم، ثلاث ملايين وثلاثمائة وستة وثلاثون ألفاً وستة وستون درهماً فقط لا غير. يحدد 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 (483)

- 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 ليملت العقار رقم 86789/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 3198719 درهم، ثلاث ملايين وواحد مائة وتسعة وتسعون ألفاً وسبع مائة وأربعة وتسعون درهماً فقط لا غير. يحدد 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 (483)

- 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 ليملت العقار رقم 82325/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 2195771 درهم، مليونان ومائة وخمسة وتسعون ألفاً وسبع مائة وأربعة وتسعون درهماً فقط لا غير. يحدد 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 (483)

- 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	حالة الرهن: غير مرهونة
Property Type:	Flat	نوع العقار: شقة سكنية
Community:	Business Bay	المنطقة: 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)	الأرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	136.94	(5328512) شركة امار للتطوير و الإستثمار 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 ليمتد بيجوب العقار رقم 87624/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 3٠٩٥٤١٨ درهم، ثلاث ملايين و خمسة وتسعون ألفاً و أربعمائة وخمسة عشر درهماً فقط لا غير. يضمن 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
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن: غير مرهونة
Property Type:	Flat	نوع العقار: شقة سكنية
Community:	Business Bay	المنطقة: 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)	الأرقام و أسماء المالك 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. : 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 ليمتد بيجوب العقار رقم 86785/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 1٣٧٢٠٧٤ درهم، مليون و ثلاثمائة و إثني وسبعون ألفاً و أربعمائة وخمسة عشر درهماً فقط لا غير. يضمن 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
Mortgage Status:	Not mortgaged	حالة الرهن: غير مرهونة
Property Type:	Flat	نوع العقار: شقة سكنية
Community:	Business Bay	المنطقة: 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)	الأرقام و أسماء المالك وحصصهم:
(5328512) Amar Real Estate Development and Investment (One Person Company)	110.66	(5328512) شركة امار للتطوير و الإستثمار 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 ليمتد بيجوب العقار رقم 87618/2018 بتاريخ 11/16/2021 بمبلغ وقدره 2٥٠١٣٨٠ درهم، مليون و خمسمائة و واحد ألفاً و عثمائة و ثمانون درهماً فقط لا غير. يضمن 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

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 الشقونة:	19.58	مساحة الشقونة:	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 ليمتد بموجب العقد رقم ٨٧٠٢٢١٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٧٥٠٢٢٤ درهم مليون وسبع مائة وأربعين ألفاً ومئتي وإثنان وأربعون ألفاً فقط لا غير. ويجمع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان الصمم السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللإعداد والتجهيزات المتعلقة بذلك والتي يتم إتمامها 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

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 الشقونة:	28.51	مساحة الشقونة:	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 ليمتد بموجب العقد رقم ٨٧٧٨٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ٢٠٠٠٠٢٢ درهم مليون وسبع وأربعون ألفاً ومئتي وستون ألفاً فقط لا غير. ويجمع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان الصمم السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللإعداد والتجهيزات المتعلقة بذلك والتي يتم إتمامها 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

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 الشقونة:	25.90	مساحة الشقونة:	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 ليمتد بموجب العقد رقم ٨٧٨٠٢٠١٨ بتاريخ ١٢/٢١/٢٠٢١ بمبلغ وقدره ١٩٨٤٤٢٢ درهم مليون وسبع مائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمائة وإثنان وعشرون ألفاً فقط لا غير. ويجمع هذا العقار وملكيته لإحكام إعلان الصمم السكني للمنطقة المذكورة أعلاه وللإعداد والتجهيزات المتعلقة بذلك والتي يتم إتمامها 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



## 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 <sup>2</sup>	مساحة الأرض
77,299 م <sup>2</sup>	مسطحات البناء
62,849 م <sup>2</sup>	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، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة 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 معارض تجارية، يقع في حي الجزيرة، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 120,205.97 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 77,299 م<sup>2</sup>. . 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 التقييم.



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض.	مساحة الأرض	120,205.97 م <sup>2</sup>
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

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>2</sup> )
ميزانين	تجاري	0	14,450
ارضي تجاري	تجاري	603	62,849
<b>مجموع مسطحات البناء</b>			<b>77,229</b>



2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

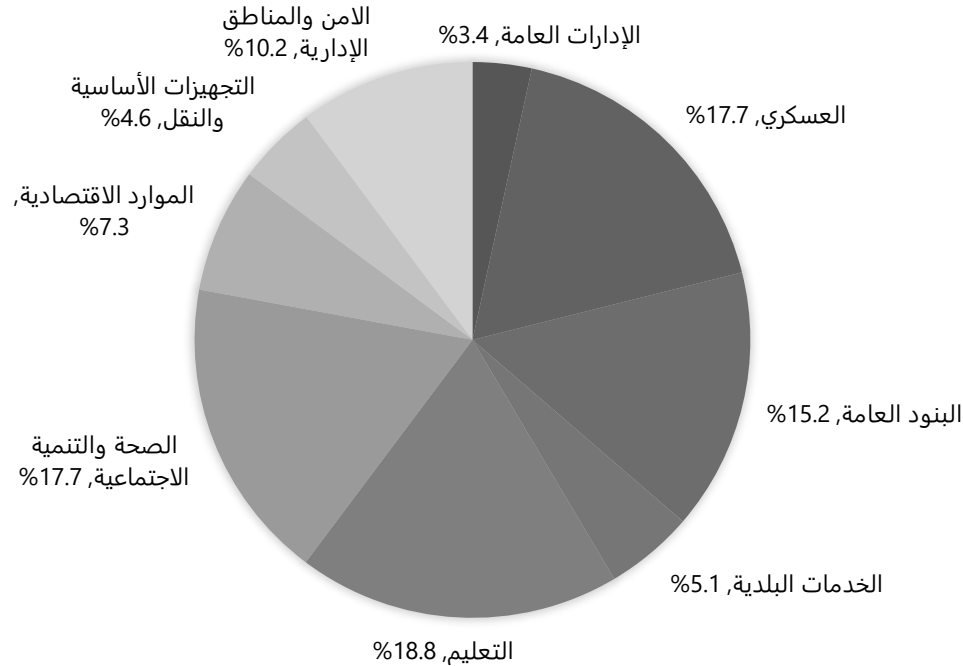
مؤشرات  
السوق

### 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>8.00%</b>	

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
		<b>8.00%</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>8.00%</b>	<b>بعد التقريب</b>

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
<b>47,377,049</b>	<b>47,377,049</b>	<b>46,221,511</b>	<b>46,221,511</b>	<b>46,221,511</b>	<b>45,094,158</b>	<b>45,094,158</b>	<b>45,094,158</b>	<b>43,994,300</b>	<b>43,994,300</b>	<b>43,994,300</b>	<b>SAR</b>	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
<b>947,541</b>	<b>947,541</b>	<b>924,430</b>	<b>924,430</b>	<b>924,430</b>	<b>901,883</b>	<b>901,883</b>	<b>901,883</b>	<b>879,886</b>	<b>879,886</b>	<b>879,886</b>		الإجمالي
<b>46,429,508</b>	<b>46,429,508</b>	<b>45,297,081</b>	<b>45,297,081</b>	<b>45,297,081</b>	<b>44,192,274</b>	<b>44,192,274</b>	<b>44,192,274</b>	<b>43,114,414</b>	<b>43,114,414</b>	<b>43,114,414</b>		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
<b>5,803,689</b>	<b>5,803,689</b>	<b>5,662,135</b>	<b>5,662,135</b>	<b>5,662,135</b>	<b>5,524,034</b>	<b>5,524,034</b>	<b>5,524,034</b>	<b>5,389,302</b>	<b>5,389,302</b>	<b>5,389,302</b>		اجمالي المصروفات
<b>40,625,820</b>	<b>40,625,820</b>	<b>39,634,946</b>	<b>39,634,946</b>	<b>39,634,946</b>	<b>38,668,240</b>	<b>38,668,240</b>	<b>38,668,240</b>	<b>37,725,112</b>	<b>37,725,112</b>	<b>37,725,112</b>		صافي الدخل التشغيلي
<b>507,822,746</b>											<b>8.0%</b>	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
<b>569,629,523</b>												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  
ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملك العربي السعودي  
وزارة العدل  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ٢٢/٩/١٤٤٤ هـ  
رقم الصك: ٣١٠١١١٠٦١٣٠٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، ويعد:  
فنان البلك رقم 2 من المخطط رقم 3203 الواقع في حي الجزيرة بمدينة الرياض .  
وجودها وأطولها كالتالي:  
شمالاً: ممر عرض 10م بطول: (66.09) ستة وستون متر و تسعة سنتيمتر  
جنوباً: شارع المدينة المنورة بطول منكسر بطول: ( )  
40.05+37.68+14.77+24.40+24.48+23.33+9.91+44.24+24.60  
(243.46)  
شرقاً: شارع عرض 40م بطول: (867.54) ثمانمائة و سبعة و ستون متر و أربعة و خمسون  
سنتيمتر  
غرباً: طريق الدائري الشرقي عرض 100م بطول منكسر بطول: ( )  
722.02+10.00+50.01+42.67+19.37+10.00  
(854.07)  
ومساحتها : ( 120,205.97 ) مائة و عشرون ألفا و مئتين و خمسة متر مربعاً و سبعة و تسعون  
سنتيمتراً مربعاً فقط  
الملكية بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 310118047280 في 4 / 11 / 1441 هـ .  
هي في ملك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب الرقم الوطني  
الموحد للمنشأة رقم 7004304379 في 22 / 9 / 1439 هـ وتنتهي في 22 / 9 / 1445 هـ  
والمرهونة لصالح / بنك الرياض مقابل مبلغ وقدره : 286901012 متين و ستة و ثمانون مليوناً و  
تسعمائة و واحد ألف و اثني عشر ريالاً كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات و المستحقات المالية على  
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب سجل تجاري رقم  
7004304379 بما عليها من مستحقات مالية لصالح بنك الرياض بموجب السجل التجاري رقم :  
1010451661 ، و المجاز عليها من الهيئة الشرعية للبنك بقرار رقم 98 و تاريخ 24 / 06 / 1438 هـ  
الموافق 23 / 03 / 2017م علماً بأن اجازة الهيئة الشرعية سارية ، على ان يتم سداد المديونية على  
دفعة واحدة في 28 / 6 / 2026 م ، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي  
عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً .

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
نموذج رقم (١٢) - (٢٠٠٣)

صفحة رقم 1 من 2

الملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
أمانة منطقة الرياض  
رقم الرخصة: ١٤٢٩/١٠٠٦٨١  
تاريخ الرخصة: ١٤٢٩-٠٩-٠٢  
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٢-٠٩-٠٢  
نوع الرخصة: إصدار

رقم الإسبيلات: ٨٢٩  
رقم الصك: ١٣٧٠-١٠-١١  
رقم القطعة: بدون  
الشارع: طريق الدائري الشرقي  
الحـي: حي الجزيرة  
مساحة الأرض: ٢م ١٢٠٢٠٥٠٩٧م ٢م محيط الأسوار: م/م

رخصة بناء معارض تجارية  
اسم المالك: صاحب السمو الملكي الامير / منعب بن عبدالعزيز آل سعود  
رقم الإسبيلات: تاريخه:

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة عرض ١٠ م	٦٦,٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ م	٨١٧,٥٤	١٤
جنوب	شارع مختلف ٣٣-٦٠ م	٢٥٤,٦٣	٨
غرب	طريق عرض ١٠٠ م	٨١٥,٣٣	١٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة للإستخدام
ميزانين	٠	١٤٤٥٠,٠٠
رضي تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩,٠٠

المكتب المصمم: الوضوء للاستشارات الهندسية  
رقم الترخيص: ٢٢٤٩ رقم المشروع: ١٢ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: سنوي  
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٥ / ٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ: ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ

ملاحظات: تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤٤٦ ريال بالإيصال المالي رقم ٤٥/٨١٥٩٧٢٠ بتاريخ ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ.  
١- بموجب التقرير المساحي الصادر من امانة المنطقة بالمساحة البالغة رقم (١٤٥٥٣٣) وتاريخ (٢٠٢٠-١٢-٢٣) هـ.  
٢- يجب التقيد بالمخططات المعددة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بقرار رقم (٥٩) وتاريخ (١٦-١٦-١٤٢٩) هـ وتغنيها بقية وبدون تعديل.  
٣- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط ، مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين يمنع الدخول والخروج من جهتها.  
٤- تمت الموافقة على نقش (١٣٣) موقف وذلك بموجب توجيه سمو الامين بما نصه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل اصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩-٠٧-٢٣ هـ .  
٥- التنسيق مع شركة الكهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرفة الكهرباء على ان تكون ضمن المبنى او بارتكادها تنظيمية .  
٦- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من التغاء المبنى لجميع اشتراطات السلامة ولن تصرف شهادات تمام البناء الا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .  
٧- وضع سور على حدود الارض الغربية بارتفاع ١٧٠ سم وتأمين رصيف مشاة بعرض ٤ م حول المشروع .  
٨- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ .

رئيس قسم الرخص: مدير ادارة الرخص  
م/ علي بن احمد الدروي / مستشار ابراهيم المحيا  
مدير عام التخطيط العمراني: مدير عام التخطيط العمراني  
م/ علي صالح كلباشي  
رئيس قسم الرخص: مدير ادارة الرخص  
م/ علي بن احمد الدروي / مستشار ابراهيم المحيا



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

### 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 المشاركون 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 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 <sup>2</sup>
مسطحات البناء	17,073.50 م <sup>2</sup>
المساحة التأجيرية	9,227.37 م <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> )
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
<b>مجموع مسطحات البناء</b>			<b>17,073.50</b>

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

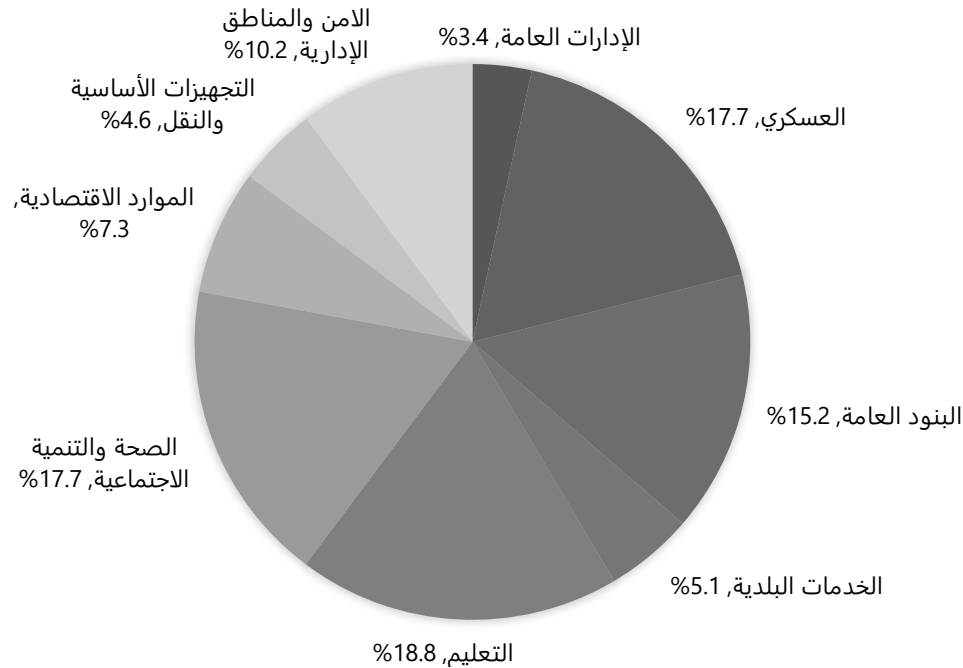
مؤشرات  
السوق

### 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
<b>معدل الخصم</b>	<b>8.00%</b>	

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
		<b>8.00%</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>8.00%</b>	<b>بعد التقريب</b>



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
<b>14,796,822</b>	<b>14,796,822</b>	<b>14,796,822</b>	<b>14,435,924</b>	<b>14,435,924</b>	<b>14,435,924</b>	<b>14,083,828</b>	<b>14,083,828</b>	<b>14,083,828</b>	<b>13,740,320</b>	<b>13,740,320</b>	<b>13,740,320</b>	<b>SAR</b>	الإجمالي
7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	Sqm	المكاتب
1,045	1,045	1,045	1,019	1,019	1,019	994	994	994	970	970	970	SAR	الايجار بالربال
<b>8,135,867</b>	<b>8,135,867</b>	<b>8,135,867</b>	<b>7,937,431</b>	<b>7,937,431</b>	<b>7,937,431</b>	<b>7,743,835</b>	<b>7,743,835</b>	<b>7,743,835</b>	<b>7,554,961</b>	<b>7,554,961</b>	<b>7,554,961</b>	<b>SAR</b>	الإجمالي
<b>22,932,689</b>	<b>22,932,689</b>	<b>22,932,689</b>	<b>22,373,355</b>	<b>22,373,355</b>	<b>22,373,355</b>	<b>21,827,663</b>	<b>21,827,663</b>	<b>21,827,663</b>	<b>21,295,281</b>	<b>21,295,281</b>	<b>21,295,281</b>		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
<b>114,663</b>	<b>114,663</b>	<b>114,663</b>	<b>111,867</b>	<b>111,867</b>	<b>111,867</b>	<b>109,138</b>	<b>109,138</b>	<b>109,138</b>	<b>106,476</b>	<b>106,476</b>	<b>106,476</b>		الإجمالي
<b>22,818,025</b>	<b>22,818,025</b>	<b>22,818,025</b>	<b>22,261,488</b>	<b>22,261,488</b>	<b>22,261,488</b>	<b>21,718,525</b>	<b>21,718,525</b>	<b>21,718,525</b>	<b>21,188,805</b>	<b>21,188,805</b>	<b>21,188,805</b>		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
<b>6,040,680</b>	<b>6,040,680</b>	<b>6,040,680</b>	<b>6,035,115</b>	<b>6,035,115</b>	<b>6,035,115</b>	<b>6,029,685</b>	<b>6,029,685</b>	<b>6,029,685</b>	<b>6,024,388</b>	<b>6,024,388</b>	<b>6,024,388</b>		اجمالي المصروفات
<b>16,777,345</b>	<b>16,777,345</b>	<b>16,777,345</b>	<b>16,226,373</b>	<b>16,226,373</b>	<b>16,226,373</b>	<b>15,688,840</b>	<b>15,688,840</b>	<b>15,688,840</b>	<b>15,164,417</b>	<b>15,164,417</b>	<b>15,164,417</b>		صافي الدخل التشغيلي
												<b>8.0%</b>	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
<b>128,390,250</b>													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

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

إمارة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٢٣٥١٠٧١  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥٠٨٠٥  
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥٠٨٠٥  
نوع الرخصة: تعديل مسطحات البناء

رقم الصك: ١١٠١٠٤٠٠٣٥٤٦  
رقم القطعة: ١١٦٦٠٦٦٦  
الشـارع: ١٦٦٨  
المحـامي: حـر التـفـاع  
مساحة الأرض: محيط الأسوار

الجهة: الجهد  
شمال: دائري الشمالي ١٠٠م  
شرق: شارع عرض ١٥م  
جنوب: شارع عرض ١٥م  
غرب: قطعة رقم ١٦٦٨ أو ٦٦٦

الجهة	الامتداد	الأياماد	الحدود
شمال	٢٠	١٣٠	دائري الشمالي ١٠٠م
شرق	٣	٧٠	شارع عرض ١٥م
جنوب	١٩	١٣٠	شارع عرض ١٥م
غرب	٣	٧٠	قطعة رقم ١٦٦٨ أو ٦٦٦

مكونات البناء

نوع	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	١	٤٤٠.٠٠٠	مواقف
مراجل	١	١٤٧٥.٥٠٠	معرض
أرض تجاري	٩	٤٨٤.٥٠٠	معرض
أرض تجاري	٢	٢٤٤.٥٠٠	معرض
ملاحة عربة	٢	١٢٢٧.٠٠٠	معرض
أسوار	١	٤٠٠.٠٠٠	خدمات

الخريطة: الدائري الشمالي ١٠٠م  
شارع عرض ١٥م  
مساحة: ١٣٠م × ٧٠م

الإمارة العامة - الرياض  
مدير إدارة الرخص: م/ علي بن محمد آل نوري  
مدير التخطيط العمراني: م/ سليمان عبد الله بن الجراح



## 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