



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة أصول وبخيت الاستثمارية صندوق المعذر ريت

31 ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة/ شركة أصول وبخيت الاستثمارية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 18 ديسمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

بتوجيه من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، انطلقنا في رحلة نحو مستقبل أكثر إشراقاً مع رؤية السعودية 2030، التي وضعها صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية؛ لتكون خارطة طريق تعزز نقاط قوتنا التي وهبنا الله إياها، والمتمثلة في: موقعنا الإستراتيجي وقوتنا الاستثمارية، ومركزنا في العالمين العربي والإسلامي. قيادتنا حفظها الله، ملتزمة تماماً بتحقيق طموحاتنا وتعظيم إمكاناتنا.

سيكون معرض الرياض إكسبو 2030 فرصة مثالية للمملكة العربية السعودية لمشاركة قصتها نحو تحقيق تحول وطني غير مسبوق، ومشاركتها مع غيرها من الدول وشعوب العالم.

هي الجهة المنظمة لمهنة التقييم في المملكة العربية السعودية، وتعمل على وضع الأنظمة والتشريعات التي تتيح للمقيمين ممارسة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم الدولية، كما تُقدم برامج تأهيلية لاعتماد وتأهيل الممارسين لهذه المهنة بناء على أسس علمية وممارسات عالمية. يُسهم التقييم في حفظ الحقوق وتحقيق العدالة بين المستفيدين من خلال تقديم خدمات مهنية وتقارير تقييم عالية الجودة. ولأننا نؤمن بأن الناتج الأساس لمهنة التقييم هو تعزيز الثقة والشفافية في السوق، وخلق بيئة جاذبة للاستثمار بما يتماشى مع رؤية 2030، اخترنا للقيمة ثقة شعاراً لنا.

صدر أمر سام كريم رقم (١٧١٠٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٦ هـ يقضي بأن تكون وزارة المالية الجهة المشرفة على الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن يكون معالي وزير المالية الأستاذ محمد بن عبد الله الجدعان رئيساً لمجلس إدارة الهيئة.



وزارة المالية
Ministry of Finance

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي	1.1
5	المقدمة	1.2
7	أساس ومبدأ القيمة	1.3
7	الاحداث الزمنية للتقرير	1.4
8	الغرض من التقرير	1.5
10	المعذر جينكس	1.6
27	الربيع جينكس	1.7
44	برج المحمدية	1.8
61	معارض التخصصي	1.9
78	برج الصحافة 1	1.10
95	برج الصحافة 2	1.11
112	مستودعات الحائر	1.12
129	مستودعات السلي	1.13
146	منفعة القدس	1.14
163	منفعة وادي لين	1.15
180	منفعة الضباب	1.16
197	اجنحة تولان الفندقية	1.17
214	مدارس النخبة	1.18
239	مدارس السلام	1.19
261	مستشفى برجيل	1.20



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

1. الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0948
رمز الإيداع	
اسم العميل	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
مستخدم التقرير	شركة أصول وبخيت الاستثمارية والمستثمرون الراغبون في الاستثمار في الصندوق، المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
نوع العقار موضوع التقييم	تجارية- إدارية- فندقية- مستودعات- صحية- تعليمية.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق - أسلوب التكلفة والاحلال - أسلوب الدخل
العملة التقييم	الريال السعودي والدرهم الاماراتي
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/12/31 م
تاريخ المعاينة	2023/12/19 م

اسم العقار	المدينة	مساحة الأرض	مسطحات البناء	القيمة الإجمالية
جينكس المعذر	الرياض	10,709.16	22,789.96	SAR 150,950,000
جينكس الربيع	الرياض	3,900.00	8,589.53	SAR 40,700,000
برج المحمدية	الرياض	2,109.00	15,602.92	SAR 125,000,000
معارض التخصصي	الرياض	4,248.00	6,610.61	SAR 74,800,000
برج الصحافة 1	الرياض	2,380.00	10,880.00	SAR 65,200,000
برج الصحافة 2	الرياض	2,520.00	11,340.00	SAR 62,000,000
مستودعات الحابر	الرياض	13,544.45	11,980.00	SAR 20,400,000
مستودعات السلي	الرياض	54,075.00	46,158.00	SAR 56,000,000
منفعة القدس	الرياض	895.50	1,257.84	SAR 680,000
منفعة وادي لين	الرياض	895.50	1,645.02	SAR 1,300,000
منفعة الضباب	الرياض	781.94	3,080.48	SAR 2,700,000
أجنحة تولان الفندقية	الخبر	1,750.00	6,526.51	SAR 29,200,000
مدارس النخبة التربوية	عنيزة	6,694.00	10,522.17	SAR 35,100,000
مدارس السلام	الرياض	10,000.00	18,349.10	SAR 52,400,000
مستشفى برجيل	الشارقة	6,033.20	16,757.87	SAR 118,900,000



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

2. نطاق العمل

2.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة: شركة أصول وبخيت الاستثمارية لتقدير القيمة العادلة للعقارات موضوع التقييم.

2.2 الغرض من التقييم

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

2.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

2.5 عملة التقييم

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

2.6 نطاق البحث

يلعب البحث دورًا حاسمًا في عملية التقييم حيث يمكن من إجراء تحليل شامل للعوامل المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار أو الأصل. يتضمن نهجنا في التقييم إجراء بحوث وتحليلات موسعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانيات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

2.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/19 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح شامل في الموقع من قبل فريقنا بهدف التحقق من دقة المعلومات السوقية الحاسمة الضرورية لعملية التقييم. وقد تضمن ذلك جمع البيانات حول عوامل مختلفة مثل أسعار الأصول القريبة ومعدلات الاحتلال وتفاصيل محددة تتعلق بالأصل المعني بالتقييم. تم استخدام المصادر التالية بدقة خلال البحث الميداني الشامل:

1. **وثائق الملكية:** وثائق ملكية العقار مثل صك الملكية ورخصة البناء.
2. **اتجاهات السوق:** تحليل مفصل لاتجاهات السوق السائدة لفهم الديناميات والعوامل التي تؤثر على قيمة الأصل داخل قطاعه المحدد.
3. **تحليل الدخل:** تقييم دقيق لعوامل الدخل، بما في ذلك مصادر الإيرادات ونفقات التشغيل وتدفقات النقد المحتملة، لقياس الأداء المالي والجدوى للأصل.
4. **المعاينة:** المراقبة المباشرة والفحص المتأنى للأصل، بما يشمل حالته الفعلية ووسائل الراحة المتاحة وأي عوامل ملحوظة قد تؤثر في قيمته السوقية.
5. **قاعدة البيانات التاريخية:** الرجوع إلى قاعدة البيانات التاريخية الشاملة التي تحوي معلومات عن الأصول المماثلة لاستخلاص مقارنات حول اتجاهات السوق وأنماط التسعير وتقلبات القيمة عبر الزمن.
6. **وكلاء متخصصون:** التشاور والتعامل مع خبراء ووكلاء متخصصين في نفس نوع الأصل للاستفادة من رؤى قيمة وآراء الخبراء ومعلومات السوق الحديثة.

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مطلقة حسب صك الملكية المستلمة من العميل.
- 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 نقم 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.

2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

2.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

جينكس المعذر



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

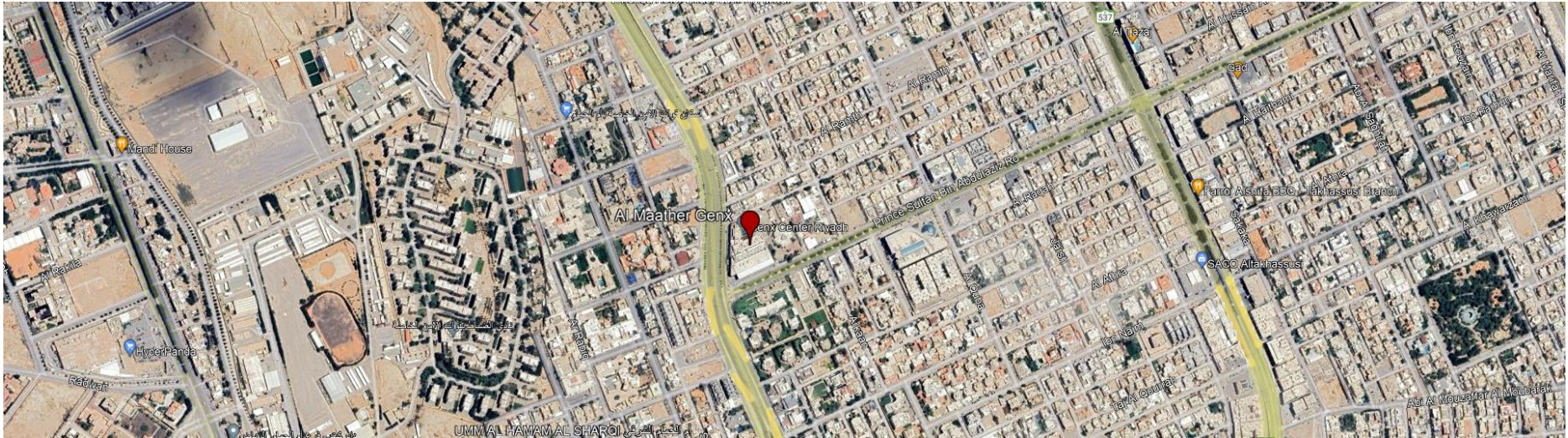
تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير تركي ابن عبد العزيز الأول.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	10,709.16 م ²
الحي	المعذر	رقم القطعة	30
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	310112050696	رقم المخطط	1343
تاريخ الصك	1438/11/22	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك		نوع الملكية	مطلقة
تاريخ آخر معاملة		القيود	غير متوفر
أصدر من قبل	كاتب عدل الرياض		
الجهة الشمالية	شارع عرض 14 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 30 متر	الجهة الغربية	شارع عرض 60 متر

ملاحظة: 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 الأصل موضوع التقييم.

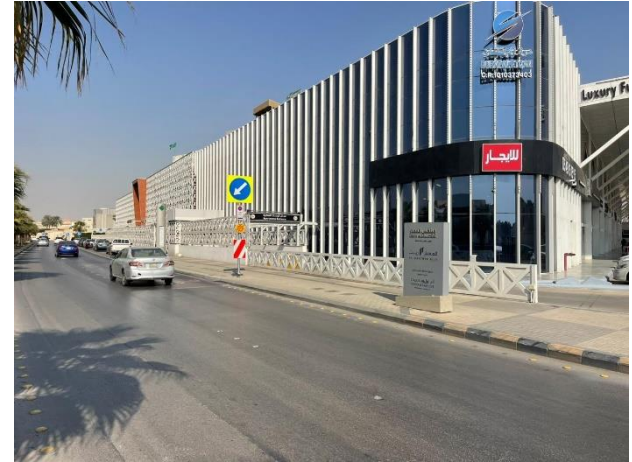
1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
تعديل مخططات البناء	نوع رخصة البناء
عمارة سكنية تجارية مكتبية	نوع العقار
1433/20078	رقم رخصة البناء
1433/11/29	تاريخ رخصة البناء
1436/11/29	انتهاء صلاحية الرخصة

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

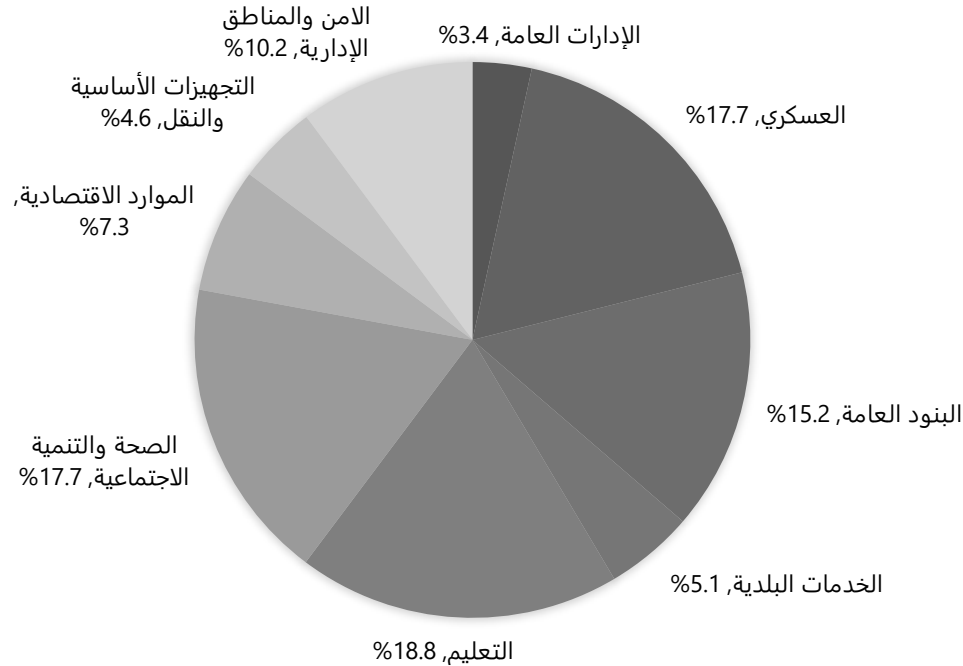
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 11 نقاط - متوسط الخطورة

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

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. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
73,141,000	93,350,000	42,560,000	سعر البيع
5,449,005	6,067,750	3,085,600	إجمالي الدخل
7.45%	6.50%	7.25%	معدل الرسملة
	7.07%		متوسط معدل الرسملة

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)		
البنك المركزي	2.5%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	3.0%	معدل التضخم
تشمل زيادة أسعار الفائدة ومخاطر الاعتماد على إيرادات الدخل ومخاطر المنافسة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	1.5%	علاوة المخاطر المنتظمة
تشمل مخاطر العقار نفسه، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	0.5%	علاوة المخاطر الغير منتظمة
	7.50%	معدل الخصم

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%			معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
4,789	4,789	4,789	4,789	4,789	4,789	4,789	4,789	4,789	4,789	-	م.ت	الأجنحة الفندقية
2,264	2,264	2,264	2,264	2,264	2,264	2,264	2,264	2,264	2,220	-	ر.س	سعر المتر
10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,844,212	10,631,580	-	ر.س	الإجمالي
135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	-	م.ت	المعارض والمكاتب
27,132	27,132	27,132	27,132	27,132	27,132	27,132	27,132	27,132	26,600	-	ر.س	سعر المتر
3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,662,820	3,591,000	-	ر.س	الإجمالي
14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,507,032	14,222,580	-		إجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
542,211	542,211	542,211	542,211	542,211	542,211	542,211	542,211	542,211	531,579	-	5.0%	نسبة شواغر الأجنحة السكنية
183,141	183,141	183,141	183,141	183,141	183,141	183,141	183,141	183,141	179,550	-	5.0%	نسبة شواغر وحدات تجارية
725,352	725,352	725,352	725,352	725,352	725,352	725,352	725,352	725,352	711,129	-		إجمالي الشواغر
13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,781,680	13,511,451	-		الدخل الفعلي
												المصاريف
2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,067,252	2,026,718	-	15.0%	صيانة وإدارة وتشغيل
757,992	757,992	757,992	757,992	757,992	757,992	757,992	757,992	757,992	743,130	-	5.5%	أخرى
2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,825,244	2,769,847	-		اجمالي المصاريف
10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,956,436	10,741,604	-		صافي الدخل التشغيلي
156,520,509											7.0%	معدل التخارج
0.49	0.52	0.56	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.87	0.93	1.00	7.5%	معدل الخصم
81,258,797	5,714,696	6,143,298	6,604,045	7,099,349	7,631,800	8,204,185	8,819,499	9,480,961	9,992,189	-		القيمة الحالية
150,948,818												صافي القيمة الحالية
150,950,000												بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 150,950,000.00 ر. س
مئة وخمسون مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم 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 للأصل موضوع التقييم.

3.5 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



WHITE CUBES

جينكس الرييع



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1.5 بيانات صك الملكية

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

2 م 3,900	مساحة الأرض	الرياض	المدينة
556 ,554,555 ,553	رقم القطعة	الربيع	الحي
47	رقم البلك	الكثروني	نوع الصك
2413	رقم المخطط	914009010891	رقم الصك
شركة بيتك الحفظ للعقارات	المالك	1442/06/29	تاريخ الصك
مقيدة.	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كاتب عدل الرياض	أصدر من قبل
15 شارع عرض	الجهة الشرقية	15 شارع عرض	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	الجهة الغربية	80 شارع عرض	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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

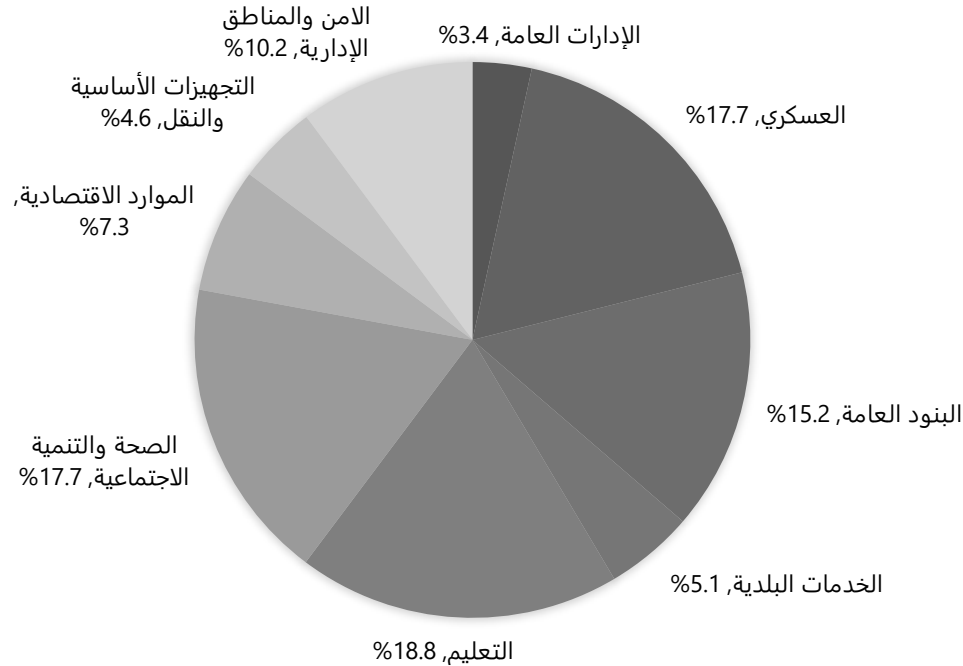
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل

تحليل الإيجارات السوقية

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



وحدات المعارض التجارية	
متوسط قيمة تأجير المتر	العينات المقارنة
2,000 ريال / م ²	العينة الأولى
1,900 ريال / م ²	العينة الثانية
1,900 ريال / م ²	العينة الثالثة
1,930 ريال / م²	المتوسط

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	0.5% الى 2%
مصاريف التشغيل والصيانة	0.5% الى 2%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	0.5% الى 2%
مصاريف نثرية اخرى	0.5% الى 5%

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
73,141,000.00	93,350,000.00	42,560,000.00	سعر البيع
5,449,005	6,067,750	3,085,600	إجمالي الدخل
7.45%	6.50%	7.25%	معدل الرسملة
		7.07%	متوسط معدل الرسملة
		7.00%	بعد التقريب

دخل المشروع					
	الإيرادات		الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 1,940,673	SAR 0	SAR 1,930	7	1,006	معارض
SAR 1,053,472	SAR 0	SAR 235	0	4,483	ضيافة
SAR 2,994,145	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الإشعار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
1.50%	0.00%	0.50%	0.50%	0.50%	معارض
11.00%	5.00%	2.00%	2.00%	2.00%	ضيافة
12.50%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 1,911,563	1.50%		SAR 1,940,673		معارض
SAR 937,590	11.00%		SAR 1,053,472		ضيافة
SAR 2,849,153	الإجمالي				
SAR 2,994,145					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 144,992					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 2,849,152.98					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 40,700,000.00	SAR 40,702,185.36	7.00%	SAR 2,849,152.98		

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 40,700,000.00 ريال
أربعون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

3.5 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



WHITE CUBES

برج المحمدية





WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الارض	2,109 م2
الحي	المعذر	رقم العقار	غير متوفر
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	314002002732	رقم المخطط	1343
تاريخ الصك	1440/12/28	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك		نوع الملكية	مقيدة.
تاريخ اخر معاملة صادرة عن	كاتب عدل الرياض	القيود على العقار	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
الحد الشمالي	شارع عرض 10	الحد الشرقي	شارع عرض 80
الحد الجنوبي	ملكية خاصة	الحد الغربي	شارع عرض 14

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

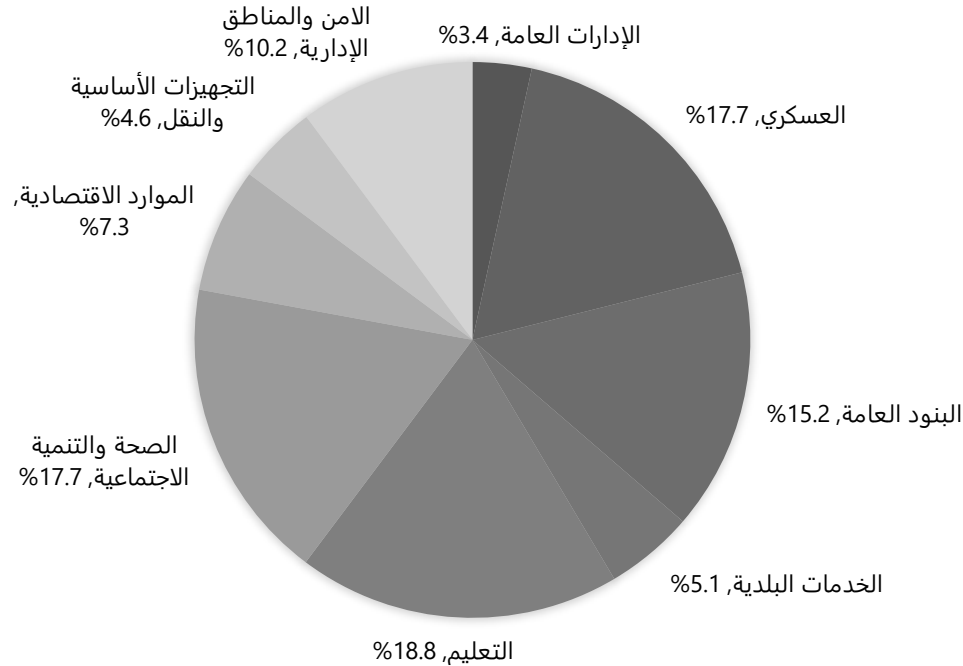
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال		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. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
73,141,000	93,350,000	42,560,000	سعر البيع
5,449,005	6,067,750	3,085,600	إجمالي الدخل
7.45%	6.50%	7.25%	معدل الرسملة
	7.07%		متوسط معدل الرسملة

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)		
البنك المركزي	2.5%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	3.0%	معدل التضخم
تشمل زيادة أسعار الفائدة ومخاطر الاعتماد على إيرادات الدخل ومخاطر المنافسة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	0.5%	علاوة المخاطر المنتظمة
تشمل مخاطر العقار نفسه، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	0.5%	علاوة المخاطر الغير منتظمة
	6.50%	معدل الخصم

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	0%	0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
9,660	9,660	9,660	9,660	9,660	9,660	9,660	9,660	9,660	9,660	-	2م	المكاتب
929	929	929	929	929	929	929	910	893	875.0	-	ر. س	المتر المربع
8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,793,899	8,621,470	8,452,421	-	ر. س	إجمالي الإيرادات
8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,969,777	8,793,899	8,621,470	8,452,421	-		إجمالي الإيرادات
												الشواغر وخسائر الائتمان
448,489	448,489	448,489	448,489	448,489	448,489	448,489	439,695	431,073	422,621	-	5.0%	المكاتب
448,489	448,489	448,489	448,489	448,489	448,489	448,489	439,695	431,073	422,621	-		إجمالي الشواغر
8,521,288	8,521,288	8,521,288	8,521,288	8,521,288	8,521,288	8,521,288	8,354,204	8,190,396	8,029,800	-		الدخل الفعلي
												المصاريف
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	صيانة وإدارة وتشغيل
14,486	14,486	14,486	14,486	14,486	14,486	14,486	14,202	13,924	13,651	-	0.17%	أخرى
14,486	14,486	14,486	14,486	14,486	14,486	14,486	14,202	13,924	13,651	-		إجمالي المصاريف
8,506,802	8,506,802	8,506,802	8,506,802	8,506,802	8,506,802	8,506,802	8,340,002	8,176,473	8,016,150	-		صافي الدخل التشغيلي
121,525,743											7.0%	معدل التخارج
0.53	0.57	0.60	0.64	0.69	0.73	0.78	0.83	0.88	0.94	1.00	6.5%	معدل الخصم
69,271,722	4,826,362	5,140,075	5,474,180	5,830,002	6,208,952	6,612,534	6,904,263	7,208,863	7,526,901	-		القيمة الحالية
125,003,853												صافي القيمة الحالية
125,000,000												بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **125,000,000.00 ريال**
مائة وخمسة وعشرون مليوناً ريال سعودي

3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم 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 للأصل موضوع التقييم.

3.5 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
ملحقات

ملحقات



WHITE CUBES

معارض التخطيط



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	4,248 م ²
الحي	المعذر	رقم القطعة	11107 الى 1112
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	191
رقم الصك	314009010892	رقم المخطط	1343
تاريخ الصك	29/06/1442	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك		نوع الملكية	مقيدة.
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
أصدر من قبل	كاتب عدل الرياض		
الجهة الشمالية	شارع عرض 20	الجهة الشرقية	شارع عرض 15
الجهة الجنوبية	قطعة # 1113 , 1114	الجهة الغربية	شارع عرض 40

ملاحظة: 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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزدنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزدنا 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	نوع رخصة البناء
معرض سيارات	نوع العقار
363/1437	رقم رخصة البناء
1437/01/09	تاريخ رخصة البناء
1440/01/09	انتهاء صلاحية الرخصة

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

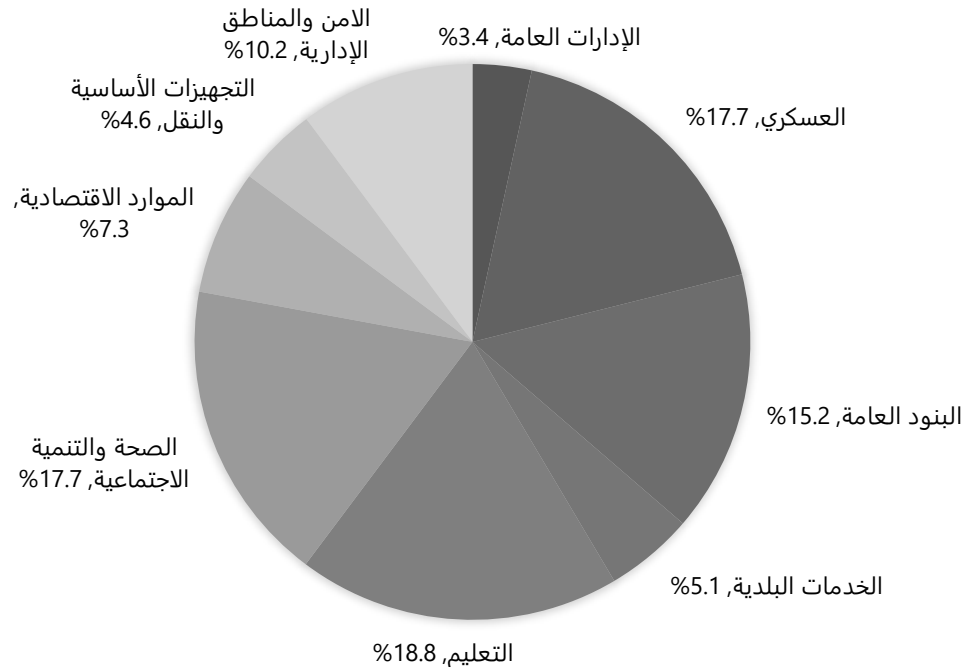
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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



أداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 الى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

الارض المينى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال		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. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
73,141,000.00	93,350,000.00	42,560,000.00	سعر البيع
5,449,005	6,067,750	3,085,600	إجمالي الدخل
7.45%	6.50%	7.25%	معدل الرسملة
		7.07%	متوسط معدل الرسملة
		7.00%	بعد التقريب

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)			
البنك المركزي	2.5%	معدل عائد السندات الحكومية	
الهيئة العامة للإحصاء	3.0%	معدل التضخم	
Trading Economics	1.0%	علاوة المخاطر المنتظمة	
خبرة فريق العمل	0.5%	علاوة المخاطر الغير منتظمة	
	7.00%	معدل الخصم	

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	0.0%			معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
3,162	3,162	3,162	3,162	3,162	3,162	3,162	3,162	3,162	3,162	-	2م	المكاتب
1,702	1,702	1,702	1,702	1,702	1,702	1,702	1,661	1,620	1,581	-	ر. س	المتر المربع
5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,251,956	5,123,859	4,998,887	-	ر. س	اجمالي الإيرادات
5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,251,956	5,123,859	4,998,887	-		إجمالي الإيرادات
												الشواغر وخسائر الائتمان
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	المكاتب
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		إجمالي الشواغر
5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,383,255	5,251,956	5,123,859	4,998,887	-		الدخل الفعلي
												المصاريف
99,052	99,052	99,052	99,052	99,052	99,052	99,052	96,636	94,279	91,980	-	1.84%	صيانة وإدارة وتشغيل
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	أخرى
99,052	99,052	99,052	99,052	99,052	99,052	99,052	96,636	94,279	91,980	-		اجمالي المصاريف
5,284,203	5,284,203	5,284,203	5,284,203	5,284,203	5,284,203	5,284,203	5,155,320	5,029,580	4,906,907	-		صافي الدخل التشغيلي
75,488,609											7.00%	معدل التخارج
0.51	0.54	0.58	0.62	0.67	0.71	0.76	0.82	0.87	0.93	1.00	7.00%	معدل الخصم
41,060,802	2,874,256	3,075,454	3,290,736	3,521,087	3,767,563	4,031,293	4,208,276	4,393,030	4,585,895	-		القيمة الحالية
74,808,393												صافي القيمة الحالية
74,800,000												بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **74,800,000.00 ر. س**
أربعة وسبعون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم 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 للأصل موضوع التقييم.

3.5 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



WHITE CUBES

برج الصحافة 1



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,520 م ²
الحي	الصحافة	رقم العقار	1918
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	---
رقم الصك	317815000994	رقم المخطط	1637
تاريخ الصك	1441/06/12	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك	-----	نوع الملكية	ميقدة.
تاريخ آخر معاملة صادرة عن	-----	القيود على العقار	مرهون لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار
	كتابة العدل بشمال الرياض		
الحد الشمالي	قطعة رقم 1919 / 1920 / 1921	الحد الشرقي	شارع عرض 15 متر
الحد الجنوبي	قطعة رقم 1917	الحد الغربي	شارع عرض 40 متر

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية ومع ذلك قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء لذلك إذا لم يزدنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزدنا 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	
إصدار جديد	نوع رخصة البناء
تجاري، مكتبي	نوع العقار
1432/12653	رقم رخصة البناء
1432/07/05	تاريخ رخصة البناء
1435/07/05	انتهاء صلاحية الرخصة

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

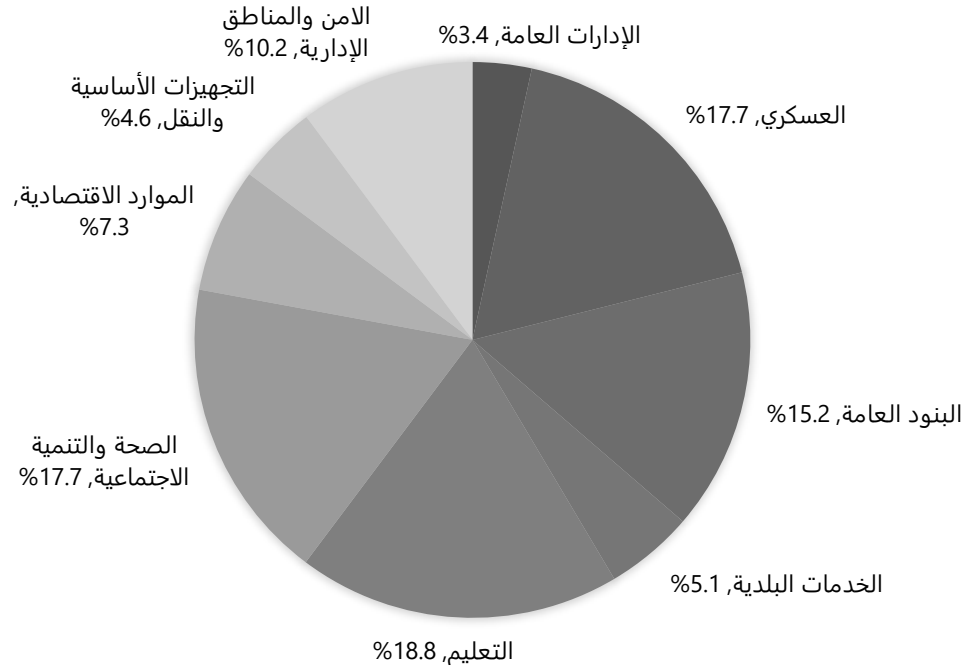
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال		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. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

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

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)			
معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي	
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء	المصدر
علاوة المخاطر المنتظمة	1.5%	Trading Economics	
علاوة المخاطر غير المنتظمة	1.0%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	
معدل الخصم	8.00%		

معدل الرسملة المستخدم للتقييم

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

المشروع	العينة 1	العينة 2	العينة 3
سعر البيع	42,560,000	93,350,000	73,141,000
إجمالي الدخل	3,192,000	7,468,000	5,997,562
معدل الرسملة	7.50%	8.00%	8.20%
متوسط معدل الرسملة	7.90%		
مقرب	8.00%		

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

2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
4	3	2	1	0		
0%	0%	25%	0%	0%		معدل النمو
						الإيرادات المتوقعة
5,354	5,354	5,354	5,354	5,354	2م	المكاتب
710	710	710	568	568	ر. س	سعر المتر
3,803,625	3,803,625	3,803,625	3,042,900	3,042,900	ر. س	اجمالي الدخل
945	945	945	945	945	2م	الوحدات التجارية
1,725	1,725	1,725	1,380	1,380	ر. س	سعر المتر
1,630,125	1,630,125	1,630,125	1,304,100	1,304,100	ر. س	اجمالي الدخل
5,433,750	5,433,750	5,433,750	4,347,000	4,347,000		اجمالي الإيرادات
						نسب الشواغر
0	0	0	0	0	0.00%	نسبة شواغر المكاتب
0	0	0	0	0	0.00%	نسبة شواغر وحدات تجارية
0	0	0	0	0		الإجمالي
5,433,750	5,433,750	5,433,750	4,347,000	4,347,000		الدخل الفعلي
						المصاريف
298,856	298,856	298,856	239,085	239,085	5.50%	مصاريف تشغيلية
163,013	163,013	163,013	130,410	130,410	3.00%	مصاريف رأسمالية
461,869	461,869	461,869	369,495	369,495		اجمالي المصاريف
4,971,881	4,971,881	4,971,881	3,977,505	3,977,505		صافي الدخل التشغيلي
62,148,516					8.0%	معدل التخارج
0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
49,335,495	3,946,840	4,262,587	3,682,875	3,977,505		القيمة الحالية
65,205,302						صافي القيمة الحالية
65,200,000						بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **65,200,000 ر. س**
خمسة وستون مليون مئتا ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

3.5 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



WHITE CUBES

برج الصحافة 2



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

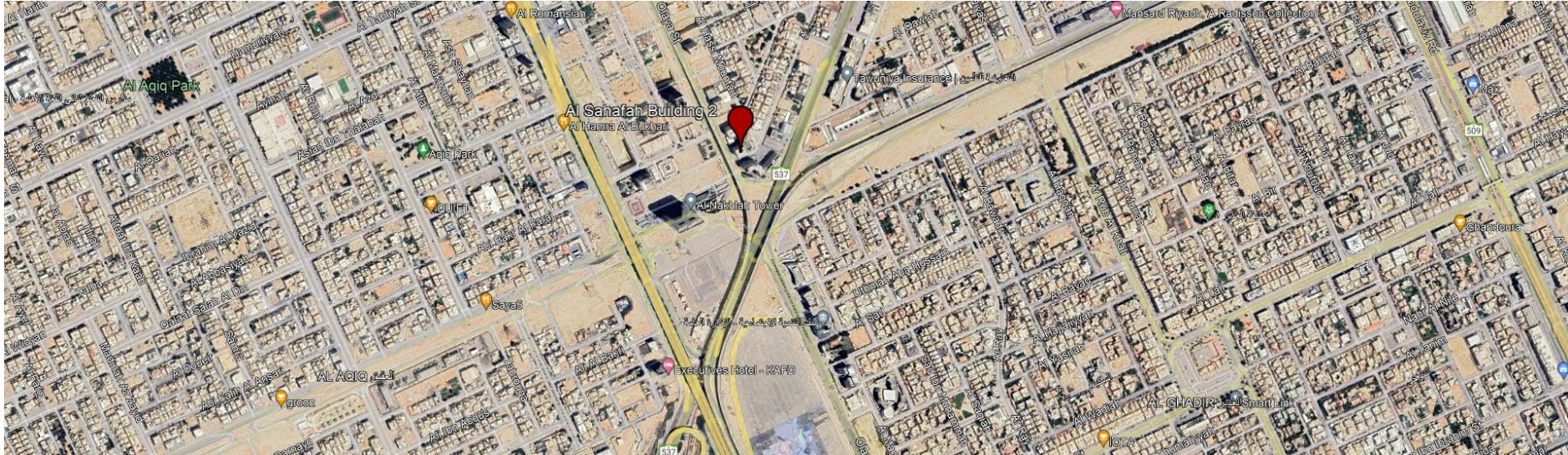
تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق العليا العام.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

2,380 م ²	مساحة الأرض	الرياض	المدينة
1298 / 1290	رقم العقار	الصحافة	الحي
100	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
2413	رقم المخطط	317812001040	رقم الصك
شركة بيتك الحفظ للعقارات	المالك	1441/06/12	تاريخ الصك
مرهون	نوع الملكية	-----	قيمة الصك
مرهون لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار	القيود على العقار	-----	تاريخ اخر معاملة صادرة عن
		كتابة العدل بشمال الرياض	
شارع عرض 20 متر	الحد الشرقي	القطعة رقم 1291 و 1299	الحد الشمالي
شارع عرض 40 متر	الحد الغربي	شارع عرض 20 متر	الحد الجنوبي

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

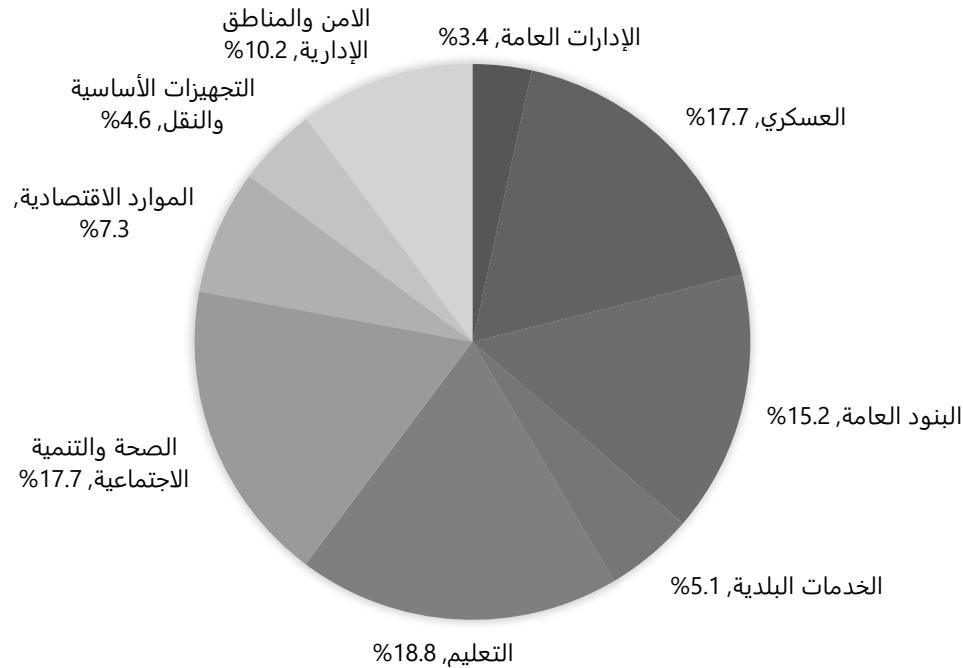
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة رسمة الدخل - أسعار السوق

تحليل معدلات الإيجار في السوق

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 800 الى 700 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:



العينات المقارنة	وحدات مكتبية
العينة الأولى	معدل الإيجار / متر مربع 700 ريال / متر مربع
العينة الثانية	750 ريال / متر مربع
العينة الثالثة	500 ريال / متر مربع
متوسط الأسعار	730 ريال / متر مربع

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

مصاريف الإدارة	3% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف عرضية أخرى	8% إلى 10%

تحليل معدل رسمة السوق

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

معدل الرسملة المستخدم للتقييم

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

المشروع	العينة 1	العينة 2	العينة 3
سعر البيع	42,560,000	93,350,000	73,141,000
إجمالي الدخل	3,192,000	7,001,250	5,485,575
معدل الرسملة	7.50%	7.50%	7.50%
متوسط معدل الرسملة	7.50%		

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	اجمالي الإيرادات
مكاتب	4,931.42	0	SAR 730	SAR 0	SAR 3,599,936
معارض	870.25	0	SAR 1,200	SAR 0	SAR 1,044,300
				اجمالي الإيرادات	SAR 4,644,236
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	0.04%	0.04%
معارض	0.00%	0.00%	0.00%	0.04%	0.04%
				إجمالي التكاليف	0.07%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 3,599,936	0.04%	SAR 3,598,676		
معارض	SAR 1,044,300	0.04%	SAR 1,043,934		
				الإجمالي	SAR 4,642,611
					SAR 4,644,236
					-SAR 1,625
					SAR 4,642,610.75
صافي الدخل التشغيلي					
إجمالي الإيرادات للمشروع					
إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,642,610.75	7.50%	SAR 61,901,476.70	SAR 62,000,000.00		

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 62,000,000.00 ر. س
اثتان وستون مليون ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم 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 للأصل موضوع التقييم.

3.5 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

مستودعات الحاير

WHITE CUBES



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

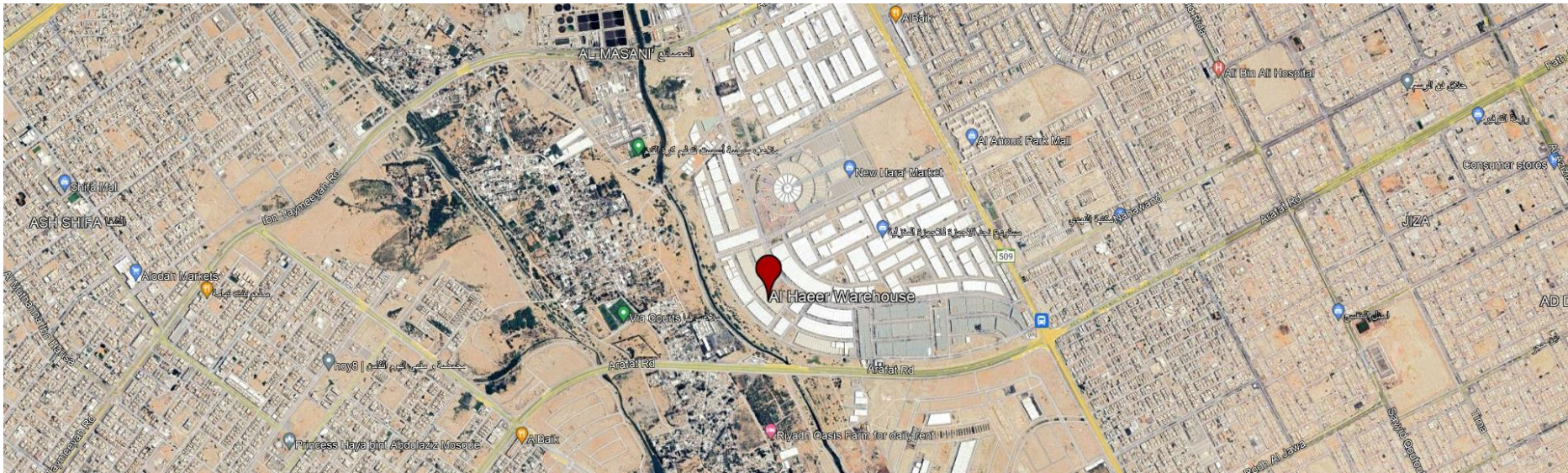
تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الحائر.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الارض	13,544.45 م ²
الحي	المصانع	رقم العقار	2788 الى 2801
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	910106051847	رقم المخطط	3085
تاريخ الصك	1438/11/21	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك		نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ اخر معاملة صادرة عن	كاتب عدل الرياض	القيود على العقار	لا يوجد.
الحد الشمالي	ممر	الحد الشرقي	شارع عرض 20م
الحد الجنوبي	شارع عرض 25م	الحد الغربي	شارع عرض 20م

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

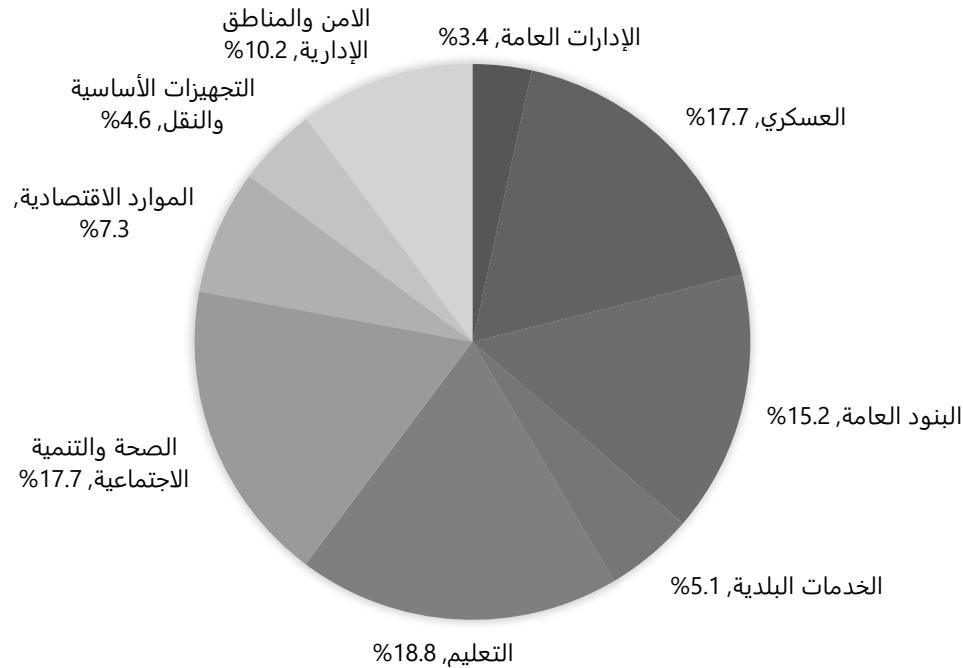
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 الى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة رسمة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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



مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
135 ريال / م ²	العقار الثاني
135 ريال / م ²	العقار الثالث
-	المتوسط
135 ريال / م ²	

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 2% إلى 6% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

مصاريف الإدارة	0% إلى 2.5%
مصاريف التشغيل والصيانة	0% إلى 2.5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	0% إلى 2.5%
مصاريف عرضية أخرى	2% إلى 5%

تحليل معدل رسمة السوق

بناءً على المعاملات الأخيرة للعقارات والصناديق العقارية، فإن متوسط معدل الرسمة لامتلاك مثل هذه العقارات يقع في حدود 7.5% إلى 8.5%. هذا المتوسط مدعوم بشكل أساسي بعدة عوامل مثل جودة المبنى ومواد التشطيب والموقع العام وسهولة الوصول والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى استقرار الدخل. بالإضافة إلى ما سبق، تتأثر معدلات الرسمة أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستخدم للتقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
25,560,000	12,445,000	9,323,000	سعر البيع
2,044,800	995,600	745,840	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
	8.00%		متوسط معدل الرسملة

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 1,744,740	SAR 0	SAR 135	28	12,924	مستودع
SAR 1,744,740	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الإشعار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
6.50%	2.00%	1.50%	1.50%	1.50%	مستودع
6.50%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 1,631,332	6.50%	SAR 1,744,740	مستودع		
SAR 1,631,332	الإجمالي				
SAR 1,744,740					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 113,408					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 1,631,331.90					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 20,400,000.00	SAR 20,391,648.75	8.00%	SAR 1,631,331.90		

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 20,400,000 ر. س
عشرون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي

3.4 ملاحظات

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

3.5 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



WHITE CUBES

مستودعات السلي



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

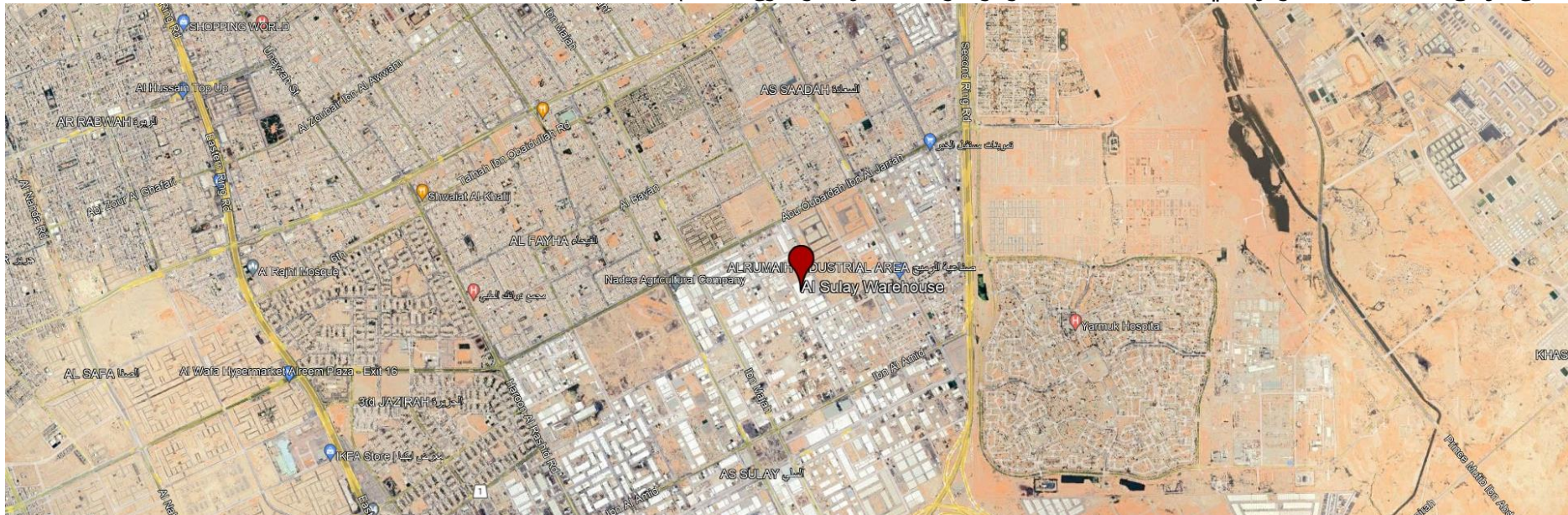
تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الدائري الثاني.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

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

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مستودعات	0	46,158
مجموع مسطحات البناء			46,158

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

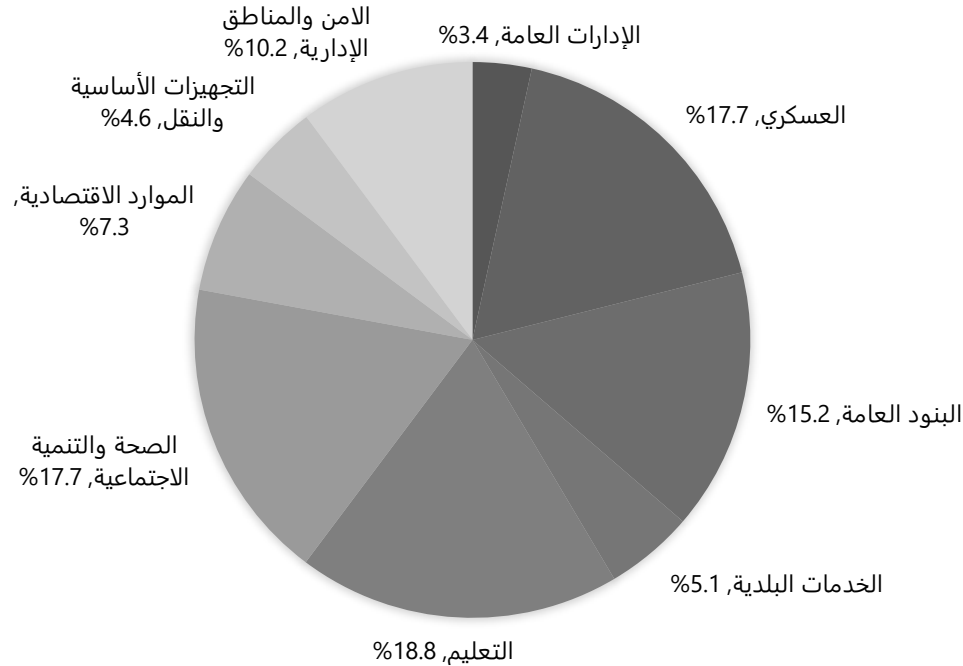
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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



مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
140 ريال / م ²	العقار الثاني
110 ريال / م ²	العقار الثالث
130 ريال / م ²	العقار الرابع
140 ريال / م ²	المتوسط
125 ريال / م²	

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 10% إلى 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. تعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة فئات رئيسية على النحو التالي:

0% إلى 2.5%	مصاريف الإدارة
0% إلى 2.5%	مصاريف التشغيل والصيانة
0% إلى 2.5%	مصاريف فواتير الخدمات العامة
5% إلى 10%	مصاريف عرضية أخرى

تحليل معدل رسملة السوق

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

معدل الرسملة المستخدم للتقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
25,560,000	12,445,000	9,323,000	سعر البيع
2,044,800	995,600	745,840	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
	8.00%		متوسط معدل الرسملة

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 4,793,500	SAR 0	SAR 125	37	38,348	مستودع
SAR 4,793,500	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الإشعار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
6.50%	2.00%	1.50%	1.50%	1.50%	مستودع
6.50%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 4,481,923	6.50%	SAR 4,793,500	مستودع		
SAR 4,481,923	الإجمالي				
SAR 4,793,500					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 311,578					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 4,481,922.50					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 56,000,000.00	SAR 56,024,031.25	8.00%	SAR 4,481,922.50		

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 56,000,000 ر. س
ستة وخمسون مليون ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

3.5 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



WHITE CUBES

منفعة القدس



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

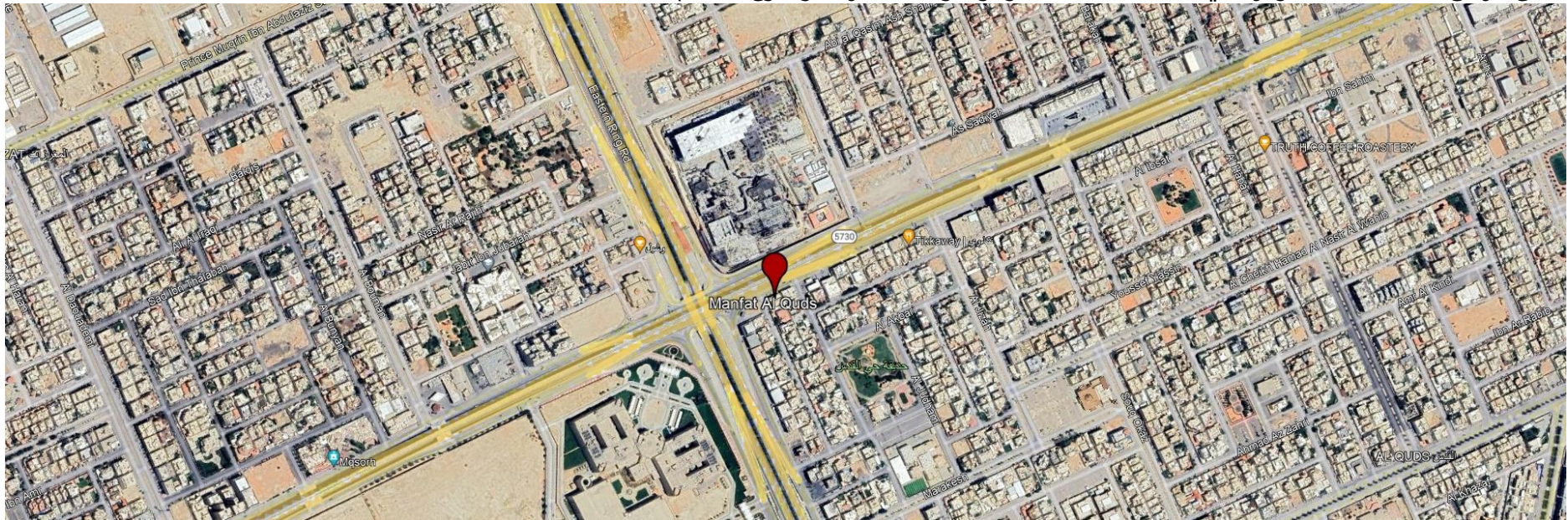
تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد الله.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

2م 895.5	مساحة الارض	الرياض	المدينة
1473	رقم العقار	القدس	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
2304	رقم المخطط	868/16	رقم الصك
-	المالك	1404/03/30	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
		-	صادرة عن
ملكية خاصة	الحد الشرقي	شارع عرض 60	الحد الشمالي
شارع عرض 15	الحد الغربي	ملكية خاصة	الحد الجنوبي

ملاحظة: تم استخلاص البيانات المذكورة أعلاه من رخصة البناء لعدم وجود صك ملكية بحكم ان العقار حق منفعة.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	0	446.84
ارضي	تجاري	4	535
اول	مكاتب	3	276
ثاني	مكاتب	1	60
مجموع مسطحات البناء			1,257.84

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

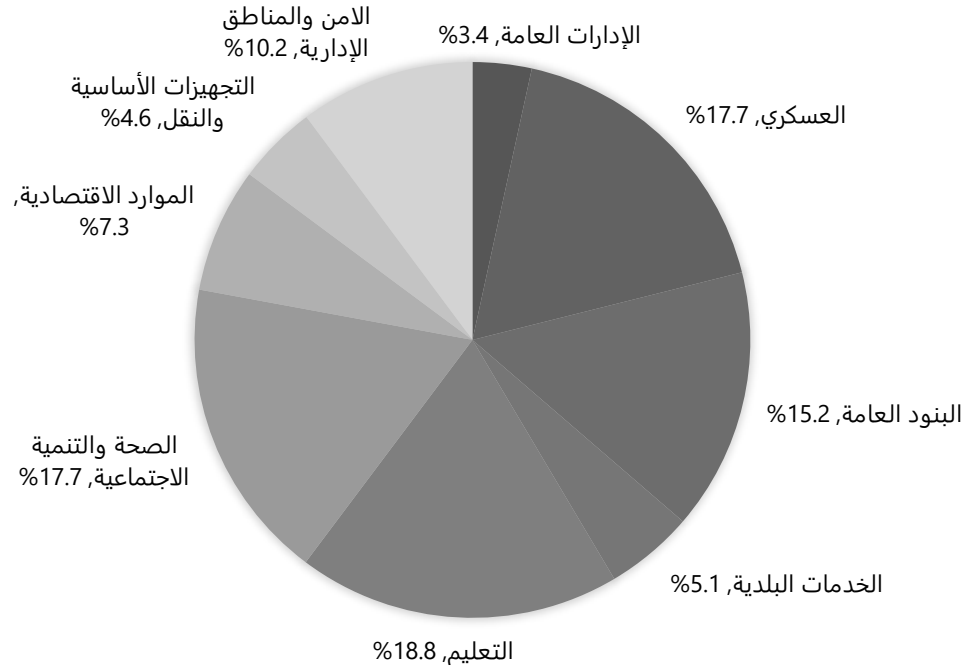
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال		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. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

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

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الإيجارات السوقية

بعد دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسط أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 500 الى 600 ريال/م². ومتوسط سعر تأجير المكاتب يتراوح من 400 الى 450 ريال/ م². في الجدول التالي توضيح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار إيجار السوق في العقارات المشابهة:



وحدات المعارض التجارية	مكاتب	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
600 ريال / م ²	400 ريال / م ²	العقار الثاني
500 ريال / م ²	400 ريال / م ²	العقار الثالث
600 ريال / م ²	425 ريال / م ²	المتوسط
590 ريال / م ²	425 ريال / م ²	

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% الى 12% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

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

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)		
البنك المركزي	2.5%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	3.0%	معدل التضخم
تشمل زيادة أسعار الفائدة ومخاطر الاعتماد على إيرادات الدخل ومخاطر المنافسة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	3.0%	علاوة المخاطر المنتظمة
تشمل مخاطر العقار نفسه، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	1.5%	علاوة المخاطر الغير منتظمة
	10.00%	معدل الخصم

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

1449	1448	1447	1446		التدفقات النقدية المخصومة
3	2	1	0		
3.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
					الإيرادات المتوقعة
820	820	820	820	2م	تجاري
457.2	443.9	443.9	431.0	ر. س	المتر المربع
374,943	364,023	364,023	353,420	ر. س	اجمالي الإيرادات
276	276	276	276	2م	المكاتب
451.9	438.8	438.8	426.0	ر. س	المتر المربع
124,736	121,103	121,103	117,576	ر. س	اجمالي الإيرادات
499,680	485,126	485,126	470,996		اجمالي الإيرادات
					نسب الشواغر
9,374	9,101	9,101	8,836	2.5%	تجاري
3,118	3,028	3,028	2,939	2.5%	المكاتب
12,492	12,128	12,128	11,775		إجمالي الشواغر
487,188	472,998	472,998	459,221		الدخل الفعلي
					المصاريف
2,436	2,365	2,365	2,296	0.5%	صيانة وإدارة وتشغيل
275,000	275,000	275,000	275,000	0.0%	الإيجار
277,436	277,365	277,365	277,296		اجمالي المصاريف
209,752	195,633	195,633	181,925		صافي الدخل التشغيلي
0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
157,590	161,680	177,848	181,925		القيمة الحالية
679,042					صافي القيمة الحالية
680,000					بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 680,000 ر. س
ستمائة وثمانون ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

3.5 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

منفعة وادي لبن

WHITE CUBES



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

2م 895.5	مساحة الأرض	الرياض	المدينة
7948	رقم العقار	ظهرة لبن	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
2351	رقم المخطط	91/17	رقم الصك
-	المالك	1404/02/10	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
		-	صادرة عن
شارع عرض 20	الحد الشرقي	قطعة # 7946	الحد الشمالي
قطعة # 7949	الحد الغربي	شارع عرض 60	الحد الجنوبي

ملاحظة: تم استخلاص البيانات المذكورة أعلاه من رخصة البناء لعدم وجود صك ملكية بحكم ان العقار حق منفعة.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

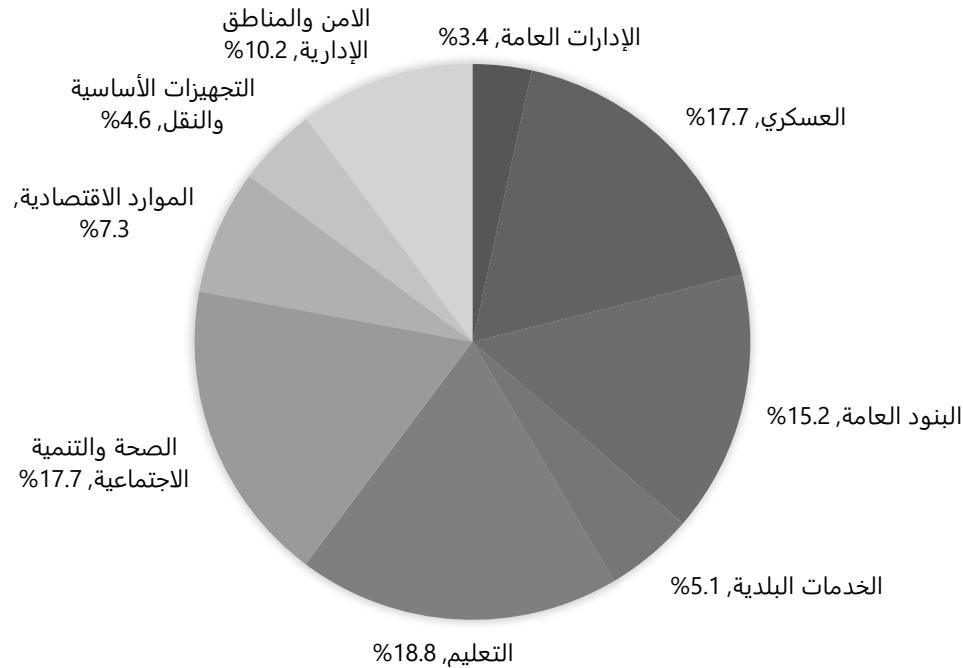
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

التدفقات النقدية المخصصة

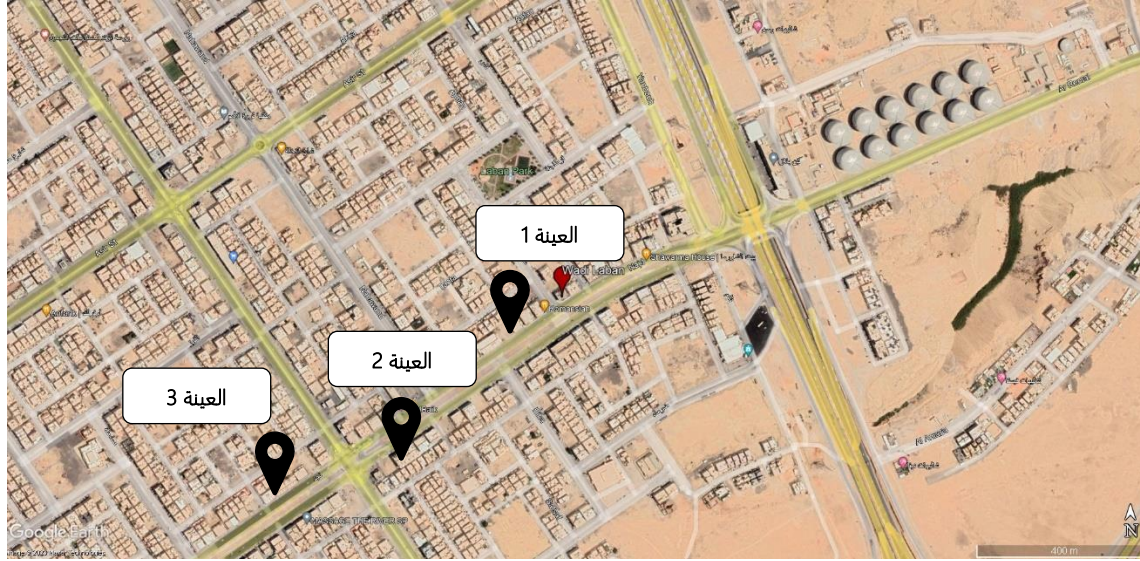
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة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

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

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 850 الى 950 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار إيجار السوق في العقارات المشابهة:



وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
450 ريال / م ²	العقار الثاني
420 ريال / م ²	العقار الثالث
425 ريال / م ²	المتوسط
440 ريال / م²	

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% الى 12% 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:

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

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

المصدر	معدل الخصم	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي	2.5%	2.5%
الهيئة العامة للإحصاء	3.0%	3.0%
تشمل زيادة أسعار الفائدة ومخاطر الاعتماد على إيرادات الدخل ومخاطر المنافسة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	3.0%	3.0%
تشمل مخاطر العقار نفسه، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	1.5%	1.5%
معدل الخصم	10.00%	

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

1449	1448	1447	1446		التدفقات النقدية المخصومة
3	2	1	0		
3.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
					الإيرادات المتوقعة
1,420	1,420	1,420	1,420	2م	تجاري
471.0	457.3	457.3	444.0	ر. س	المتر المربع
668,876	649,394	649,394	630,480	ر. س	اجمالي الإيرادات
668,876	649,394	649,394	630,480		اجمالي الإيرادات
					نسب الشواغر
33,444	32,470	32,470	31,524	5%	تجاري
33,444	32,470	32,470	31,524		إجمالي الشواغر
635,432	616,925	616,925	598,956		الدخل الفعلي
					المصاريف
31,772	30,846	30,846	29,948	5%	صيانة وإدارة وتشغيل
200,000	200,000	200,000	200,000	0%	الإيجار
231,772	230,846	230,846	229,948		اجمالي المصاريف
403,661	386,078	386,078	369,008		صافي الدخل التشغيلي
				0.00%	القيمة الاستردادية
0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
303,276	319,073	350,980	369,008		القيمة الحالية
1,342,338					صافي القيمة الحالية
1,300,000					بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 1,300,000 ريال
مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

3.5 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

4. الملحقات المستلمة

4.1 صورة من رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٣/١٤٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣-٠٩-١٤
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٩-٠٩-١٤
نوع الرخصة: إسكان

رقم الإحداثيات: ١٠٠٥٤٧٠٠٦٠
رقم المخطط: ١٧٩٦
رقم القطعة: ٧٤١٨
الشوارع: /
الحي: /

رقم الإحداثيات: ١٣٨٢٠٠٤١٨
تاريخ: /
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤١
رقم المخطط: /
نوع البناء: /

مساحة الأرض: ٦,٨٢٤,٤ م^٢
محيط الأسوار: /

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	قطعة رقم ٧٤١٤	٣٠	٢
شرق	شارع عرض ٢٠	٢٧	٤
جنوبي	شارع عرض ٢٠	٢٧	٦
غربي	قطعة رقم ٧٤١٤	٣٠	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزابن	٠	٢٦١,٩٤	معرض
دور أرضي	٤	٨٢٤,٩٤	معرض
أول سكني	٤	٨٧٣,٢٨	سكني
مناطق نظيفة	٢	٢٨٤,٨١	سكني
أسوار	١	٤٠٠,٠٠	خدمات

الكتيب المصمم: /
رقم الترخيص: ٢٤٢٠
رقم المشروع: /
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ١٠٠٢ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٣٠١٤٤٥٢٤
مناسيب الشوارع المحيطة: /
معايير: /

ملحقات:
١. نوع البناء: إسكان رخصة قروية.
٢. بموجب نظام رخصة البناء القروية الصادر في ١٤٣٣-٠٩-١٤ بتاريخ ١٤٣٣-٠٩-١٤ الصادر من بنية قرية القروية.
٣. بموجب نظام المناقصات رقم ١٤٣٣/١٤٤٤/١٤٣٣ الصادر من بنية قرية القروية.
٤. منطقة التوسيع: /
٥. رخصة البناء القروية التي صدرت في ١٤٣٣-٠٩-١٤ من بنية قرية القروية.
٦. حرجة قرية القروية بالبناء القروي في شارع عرض ٢٠ م من بنية قرية القروية.
٧. منطقة سكنية قروية.
٨. نسبة الكثافة لا تزيد عن ٥٥٠ من مساحة الدور الأرضي القروي.
٩. مساحة المصروفية القروية في وضع أجنحة الدور الأول.
١٠. لا يمكن البناء على مساحات الدور الأرضي القروي مسطحة ولا يمكن له مئذنة مستقلة.

مدير عام التخطيط العمراني: /
مدير إدارة الإسكان: /
مدير إدارة التخطيط العمراني: /
مدير إدارة الإسكان: /

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات الموضحة خلف الرخصة.



WHITE CUBES

منفعة الضباب



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2م 781.94
الحي	المربع	رقم العقار	-
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	512/1	رقم المخطط	-
تاريخ الصك	1393/05/01	المالك	-
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	شارع عرض 30	الحد الشرقي	شارع عرض 30
الحد الجنوبي	ملكية خاصة	الحد الغربي	ملكية خاصة

ملاحظة: تم استخلاص البيانات المذكورة أعلاه من رخصة البناء لعدم وجود صك ملكية بحكم ان العقار حق منفعة.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

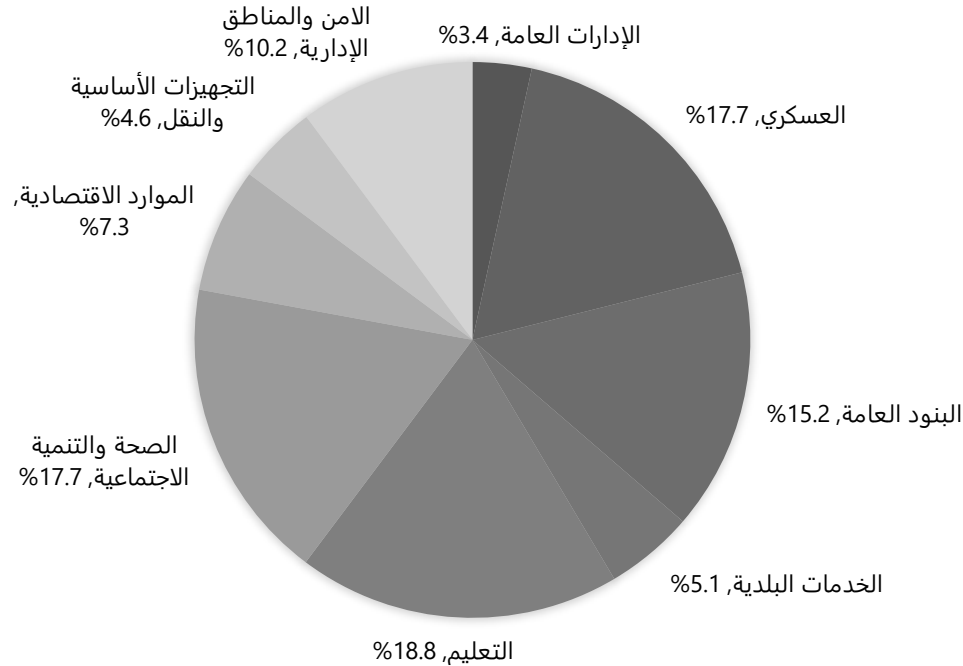
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

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. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة لتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

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

3.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

بناء على البحث السوقي الذي أجراه فريق العمل لدينا، لم تتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للوحدات موضوع التقييم. لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار للوحدات التجارية يقع بين 800 و850 ريال/ م²، 550 الى 620 ريال/ م² للوحدات المكتبية. سنعتمد على المتوسط 825 ريال/ م² للوحدات التجارية 580 ريال/ م² للوحدات المكتبية.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% الى 12% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

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

معدل الخصم المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الخصم المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على طريقة النموذج التراكمي.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)		
البنك المركزي	2.5%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	3.0%	معدل التضخم
تشمل زيادة أسعار الفائدة ومخاطر الاعتماد على إيرادات الدخل ومخاطر المنافسة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	3.0%	علاوة المخاطر المنتظمة
تشمل مخاطر العقار نفسه، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	1.5%	علاوة المخاطر الغير منتظمة
	10.00%	معدل الخصم

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

1454	1453	1452	1451	1450	1449	1448	1447	1446		التدفقات النقدية المخصومة
8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	0.0%	0.0%	3.5%	0.0%		معدل النمو
										الإيرادات المتوقعة
202	202	202	202	202	202	202	202	202	2م	تجاري
883.8	883.8	883.8	883.8	883.8	853.9	853.9	853.9	825.0	ر. س	المتر المربع
178,520	178,520	178,520	178,520	178,520	172,483	172,483	172,483	166,650	ر. س	اجمالي الإيرادات
1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	2م	مكاتب
621.3	621.3	621.3	621.3	621.3	600.3	600.3	600.3	580.0	ر. س	المتر المربع
750,543	750,543	750,543	750,543	750,543	725,162	725,162	725,162	700,640	ر. س	اجمالي الإيرادات
929,063	929,063	929,063	929,063	929,063	897,645	897,645	897,645	867,290		اجمالي الإيرادات
										نسب الشواغر
8,926	8,926	8,926	8,926	8,926	8,624	8,624	8,624	8,333	5.0%	تجاري
37,527	37,527	37,527	37,527	37,527	36,258	36,258	36,258	35,032	5.0%	مكاتب
46,453	46,453	46,453	46,453	46,453	44,882	44,882	44,882	43,365		إجمالي الشواغر
882,610	882,610	882,610	882,610	882,610	852,763	852,763	852,763	823,926		الدخل الفعلي
										المصاريف
88,261	88,261	88,261	88,261	88,261	85,276	85,276	85,276	82,393	10.0%	صيانة وإدارة وتشغيل
350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	0.0%	الإيجار
438,261	438,261	438,261	438,261	438,261	435,276	435,276	435,276	432,393		اجمالي المصاريف
444,349	444,349	444,349	444,349	444,349	417,487	417,487	417,487	391,533		صافي الدخل التشغيلي
									0.00%	القيمة الاستردادية
0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
207,292	228,021	250,823	275,906	303,496	313,664	345,030	379,533	391,533		القيمة الحالية
2,695,298										صافي القيمة الحالية
2,700,000										بعد التقريب

3.3 القيمة النهائية للعقار

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

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

3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم 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 للأصل موضوع التقييم.

3.5 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

4. الملحقات المستلمة

4.1 صورة من رخصة البناء

رخصة

بناء صالة تجارية مكتبة

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
مدينة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٢٠٠٠١١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٠٠١١
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المستفيد: عمار بن سليمان بن عائلة القويح
رقم التسجيل: ١٠٢٢٨١٠٢٠٧
التاريخ: ١٤٣٢٠٠٠١١

رقم المخطط التنظيمي: ١٣٢٣٠٠٠١١
رقم المخطط التفصيلي: ١٣٢٣٠٠٠١١
رقم العقار: ١٣٢٣٠٠٠١١
تسوية المساحة: ٢٠٠٠

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شراح عرض ٢٠ متر	٢٠.٠	٢
شرق	شراح عرض ٢٠ متر	٢٠.٠	٢
جنوب	حرف	٢٠.٠	٢
غرب	حرف	٢٠.٠	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإجمالية
أرض	٠	٧٨١.٩٤
دور أرضي	٤	٢١٨.٢٠
دور أول	٣	٢٢٦.٦٤
دور ثاني	٣	٢٢٦.٦٤
دور ثالث	٣	٢٢٦.٦٤
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠.٠٠
دور رابع	٣	٢٢٦.٦٤
دور خامس	٣	٢٢٦.٦٤
دور سادس	٣	٢٢٦.٦٤
أسوار	٠	٢٢٦.٦٤

يؤمّن الصلح مع شركة الكهرباء بتمديد غرفة كهرباء على أن تكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع وزارة المياه والري بتمديد خط مياه على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة المياه بتمديد خط مياه على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الغاز بتمديد خط غاز على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الهاتف بتمديد خط هاتف على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الاتصالات بتمديد خط اتصالات على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة النقل بتمديد خط نقل على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الصرف الصحي بتمديد خط صرف صحي على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة المياه العذبة بتمديد خط مياه عذبة على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة المياه الجوفية بتمديد خط مياه جوفية على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الكهرباء بتمديد خط كهرباء على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة المياه بتمديد خط مياه على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الغاز بتمديد خط غاز على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الهاتف بتمديد خط هاتف على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الاتصالات بتمديد خط اتصالات على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة النقل بتمديد خط نقل على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة الصرف الصحي بتمديد خط صرف صحي على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة المياه العذبة بتمديد خط مياه عذبة على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.
يؤمّن الصلح مع شركة المياه الجوفية بتمديد خط مياه جوفية على أن يكون ضمن حدود الموقع أو بتمديد خارجي.

المكتب المصمم: روعة الإعمار للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٨٧٤
رقم المشروع: ١١
رمز النظام: ٢٢٠١٩٨٤٢٩
معايير الشوارع المحيطة: ١٤٣٢٠٠٠٠١١
مساحة الموقع: ١٤٣٢٠٠٠٠١١
تاريخ: ١٤٣٢٠٠٠٠١١

ملاحظات:
١- ملاحظة رقم ١١٩
٢- تاريخ مزاولة العمل: ١٤٣٢٠٠٠٠١١
٣- يضمن المصمم سلامة المصنفات المعمورة من قبل لجنة المشاريع الفنية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٤- تاريخ انتهاء العمل: ١٤٣٢٠٠٠٠٠١١
٥- يضمن المصمم سلامة المصنفات المعمورة من قبل لجنة المشاريع الفنية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٦- تاريخ انتهاء العمل: ١٤٣٢٠٠٠٠٠١١
٧- يضمن المصمم سلامة المصنفات المعمورة من قبل لجنة المشاريع الفنية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٨- تاريخ انتهاء العمل: ١٤٣٢٠٠٠٠٠١١
٩- يضمن المصمم سلامة المصنفات المعمورة من قبل لجنة المشاريع الفنية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
١٠- تاريخ انتهاء العمل: ١٤٣٢٠٠٠٠٠٠١١

مدير عام التخطيط العمراني: م. محمد بن علي بن عيسى
مدير إدارة التخطيط العمراني: م. محمد بن علي بن عيسى
مدير إدارة التخطيط العمراني: م. محمد بن علي بن عيسى

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات الموضحة خلف الرخصة



WHITE CUBES

أجنحة تولان الفندقية



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

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

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

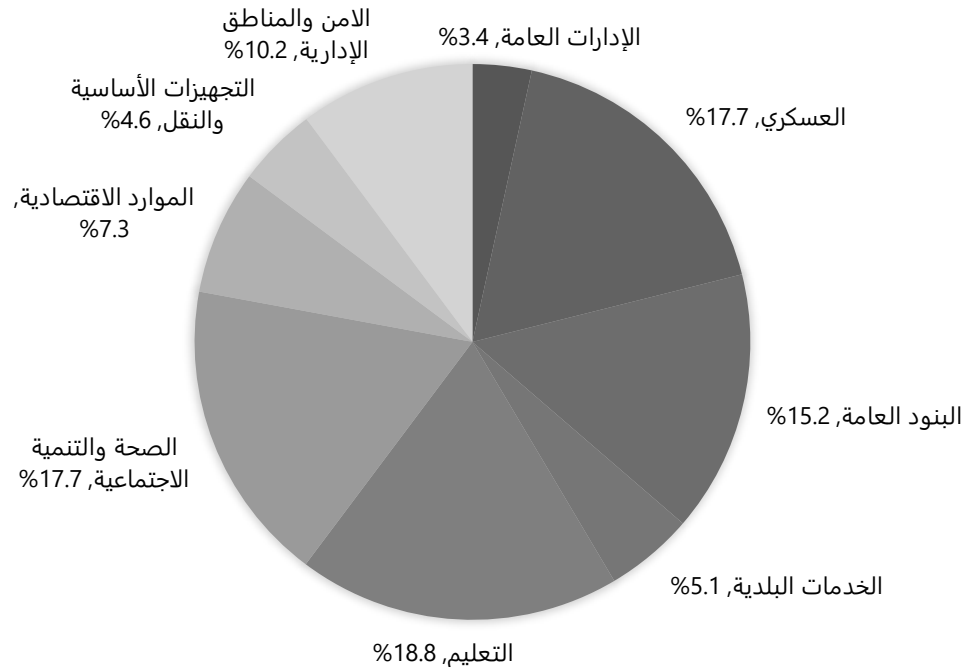
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة رسمة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير وحدات الاستوديو تتراوح من 300 الى 350 ريال / م 2 ووحدات ذات غرفتين تتراوح من 400 الى 500 ريال / م 2، اما ال 3 غرف تتراوح من 550 الى 600 ريال / م 2 في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير
ليننا بارك 5	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير
فندق فالنسيا	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير
المتوسط	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير	متوسط قيمة التأجير

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

المشروع	العينة 1	العينة 2	العينة 3
سعر البيع	88,500,000	75,460,000	114,300,000
إجمالي الدخل	6,796,800	5,659,500	8,572,500
معدل الرسملة	7.68%	7.50%	7.50%
متوسط معدل الرسملة		7.56%	

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	الكمية		الإيرادات		اجمالي الإيرادات
	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	
ستديو	0	28	SAR 0	SAR 320	SAR 3,270,400
2 غرفة نوم	0	24	SAR 0	SAR 450	SAR 3,942,000
جناح 3 غرف نوم	0	4	SAR 0	SAR 530	SAR 773,800
				اجمالي الإيرادات	SAR 7,986,200
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	
				اجمالي التكاليف	القيمة التقريبية للعقار
ستديو	5.00%	5.00%	5.00%	45.00%	60.00%
2 غرفة نوم	5.00%	5.00%	5.00%	45.00%	60.00%
جناح 3 غرف نوم	5.00%	5.00%	5.00%	65.00%	80.00%
				اجمالي التكاليف	200.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
		القيمة التقريبية للعقار	صافي الدخل التشغيلي	القيمة التقريبية للعقار	صافي الدخل التشغيلي
ستديو	SAR 3,270,400	60.00%	SAR 1,308,160	60.00%	SAR 1,308,160
2 غرفة نوم	SAR 3,942,000	60.00%	SAR 1,576,800	60.00%	SAR 1,576,800
جناح 3 غرف نوم	SAR 773,800	80.00%	SAR 154,760	80.00%	SAR 154,760
		الإجمالي	SAR 3,039,720		
			SAR 7,986,200		
			-SAR 4,946,480		
			SAR 3,039,720.00		
					صافي الدخل التشغيلي للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,039,720.00	7.50%	SAR 40,529,600.00	SAR 40,500,000.00		

3.3 التقييم بطريقة رسمة الدخل - حسب العقود

معدل الرسمة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
114,300,000	75,460,000	88,500,000	سعر البيع
8,572,500	5,659,500	6,796,800	إجمالي الدخل
7.50%	7.50%	7.68%	معدل الرسمة
	7.56%		متوسط معدل الرسمة

على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسمة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	الإيرادات	اجمالي الإيرادات
ستديو	0	28	SAR 0	SAR 60	SAR 612,979
2 غرفة نوم	0	24	SAR 0	SAR 80	SAR 700,548
جناح 3 غرف نوم	0	4	SAR 0	SAR 600	SAR 875,684
				اجمالي الإيرادات	SAR 2,189,211
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
ستديو	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2 غرفة نوم	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
جناح 3 غرف نوم	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
				إجمالي التكاليف	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
ستديو	SAR 612,979	0.00%	SAR 612,979		
2 غرفة نوم	SAR 700,548	0.00%	SAR 700,548		
جناح 3 غرف نوم	SAR 875,684	0.00%	SAR 875,684		
	الإجمالي		SAR 2,189,211		
			SAR 2,189,211		
			SAR 0		
			SAR 2,189,211.00		
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 2,189,211.00	7.50%	SAR 29,189,480.00	SAR 29,200,000.00		

3.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **29,200,000 ر. س**
تسعة وعشرون مليون ومئتا ألف ريال سعودي.

3.5 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 للأصل موضوع التقييم.

3.6 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



WHITE CUBES

مدارس النخبة التربوية



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

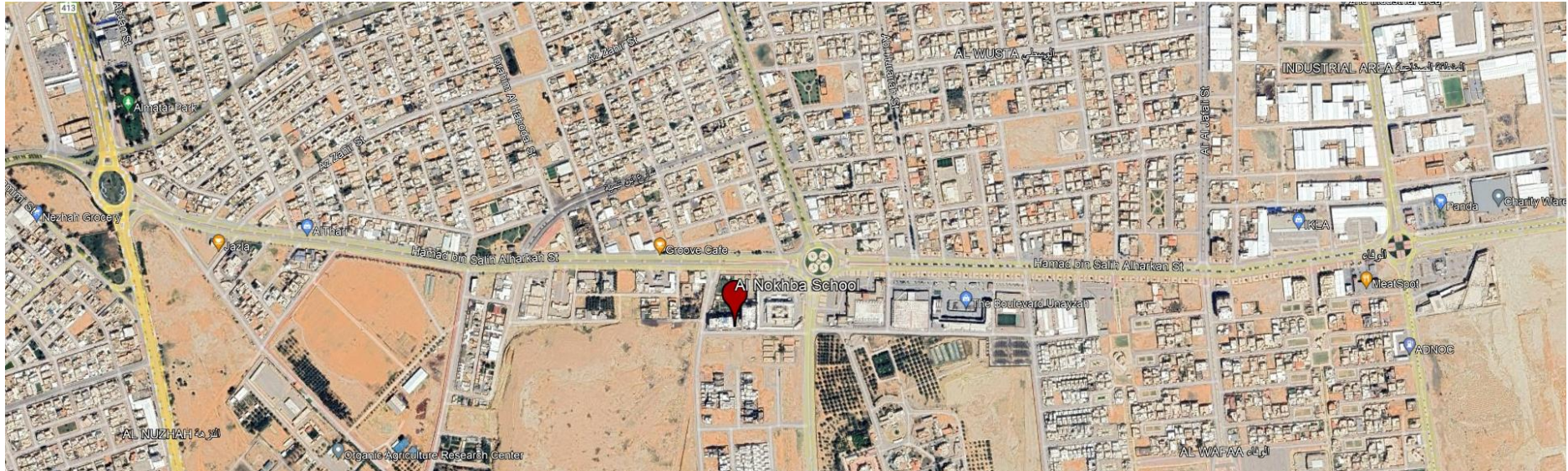
تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الشيخ محمد بن عثيمين.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

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

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

2م 1,373	مساحة الارض	عنيزة	المدينة
1034	رقم العقار	الفهد	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1/245ق	رقم المخطط	814003007412	رقم الصك
شركة بيتك الحفظ للعقارات	المالك	1443/06/23	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	-----	قيمة الصك
لا يوجد.	القيود على العقار	-----	تاريخ اخر معاملة
		وزارة العدل	صادرة عن
قطعة # 1031	الحد الشرقي	قطعة # 1033	الحد الشمالي
شارع عرض 20	الحد الغربي	قطعة # 1035 & 1036	الحد الجنوبي

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

925 م 2	مساحة الارض	عنيزة	المدينة
1036	رقم العقار	الفهد	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1/245 ق	رقم المخطط	314003007389	رقم الصك
شركة بيتك الحفظ للعقارات	المالك	1443/06/17	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	-----	قيمة الصك
لا يوجد.	القيود على العقار	-----	تاريخ اخر معاملة
		وزارة العدل	صادرة عن
قطعة # 1035	الحد الشرقي	قطعة # 1034	الحد الشمالي
شارع عرض 20م	الحد الغربي	شارع عرض 20م	الحد الجنوبي

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

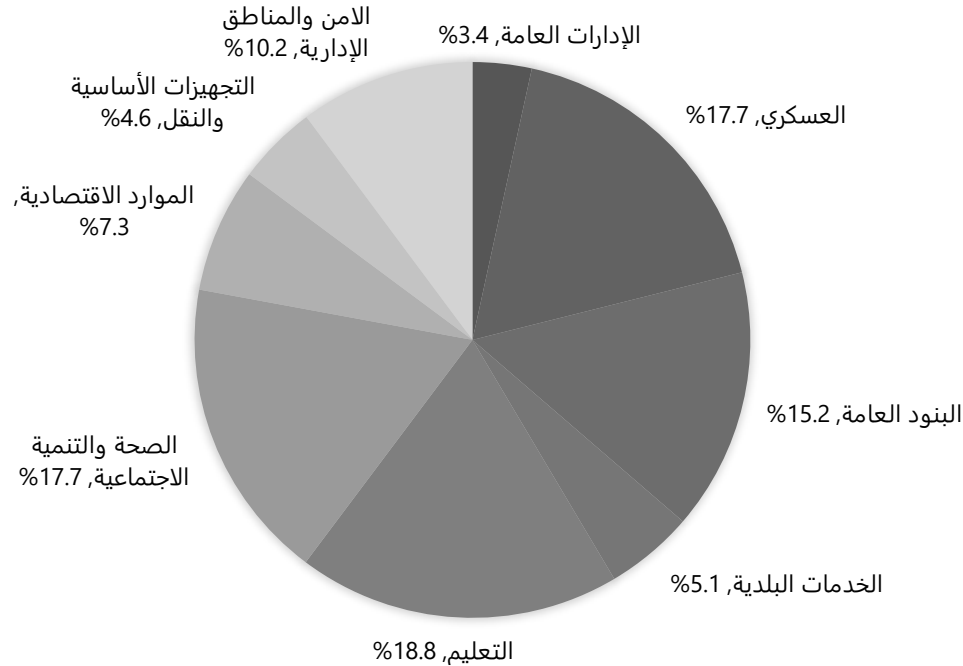
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة والاحلال

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.
- قيمة الإهلاك.

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض	المدينة	قيمة البيع	مصدر المعلومة
معرض الرياض	معرض الرياض	معرض الرياض	الرياض	-----	الرياض	-----	مسح ميداني
SAR 387,750	SAR 366,600	SAR 546,560	-----	-----	-----	-----	مساحة
517.00	486.00	493.00	6,689.00	-----	-----	-----	ر.س / م2
SAR 750	SAR 780	SAR 750	-----	-----	-----	-----	-----
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل	ظروف التسوق	إجمالي نسبة التسويات
SAR 750	SAR 780	SAR 750	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	نقداً	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 750	SAR 780	SAR 750	-----	-----	-----	-----	-----
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع	الوصول للموقع	عرض الشارع
-18.45%	517.00	-18.54%	486.00	-18.52%	493.00	6,689.00	متوسط
0.00%	متوسط	0.00%	ضعيف	0.00%	متوسط	متوسط	متوسط
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	متوسط
0.00%	60	0.00%	60	0.00%	60	60	60
0.00%	1	0.00%	2	0.00%	1	1	1
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	نعم
-18.45%	-----	-18.54%	-----	-18.52%	-----	-----	-----
-SAR 138.4	-SAR 144.6	-SAR 138.9	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 611.6	SAR 635.4	SAR 611.1	-----	-----	-----	-----	-----
33.33%	33.33%	33.33%	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 203.9	SAR 211.8	SAR 203.7	-----	-----	-----	-----	-----
			SAR 619	ر.س / م2			
			SAR 620	قيمة تقريبية			

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 550 الى 650 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 620 ر. س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



3.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 90	SAR 70	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 4,147,180	SAR 620	6,689.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
735.18	2م	الأدوار السفلية
9,786.99	2م	الأدوار العلوية
	10,522.17	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 8,808,291	100%	SAR 8,808,291	SAR 900	9,786.99	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 5,872,194	100%	SAR 5,872,194	SAR 600	9,786.99	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 6,850,893	100%	SAR 6,850,893	SAR 700	9,786.99	اعمال التشطيبات
SAR 535,120	100%	SAR 535,120	SAR 80	6,689.00	تحسينات الموقع
SAR 22,066,498	100.00%	SAR 22,066,498			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م2	المساحة	
SAR 992,493	100%	SAR 992,493	SAR 1,350	735.18	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 367,590	100%	SAR 367,590	SAR 500	735.18	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 183,795	100%	SAR 183,795	SAR 250	735.18	اعمال التشطيبات
SAR 1,543,878	100.00%	SAR 1,543,878			الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 118,052	0.50%	SAR 23,610,376			تكاليف أولية للمشروع
SAR 118,052	0.50%	SAR 23,610,376			تكاليف التصميم
SAR 118,052	0.50%	SAR 23,610,376			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 118,052	0.50%	SAR 23,610,376			تكاليف الإدارة
SAR 472,207.52	2.00%				اجمالي التكلفة
10,522.17	اجمالي مسطحات البناء			SAR 23,610,376	التكاليف المباشرة
SAR 2,289	ر.س / م2			SAR 472,207.52	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 24,082,583.52	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.00%	الاهلاك السنوي		SAR 24,082,584		اجمالي تكاليف التطوير
8	العمر الفعلي		100.00%		نسبة الإنجاز
16.00%	اجمالي نسبة الاهلاك		20.0%		نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم		SAR 4,816,517		ربح المطور
16.00%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 28,899,100		اجمالي قيمة التطوير
SAR 24,275,244	التكلفة بعد الاهلاك		50		العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 28,400,000	SAR 28,422,424	SAR 4,147,180	SAR 24,275,244

3.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

لقلة وجود عقارات مشابهة وبعد البحث والتقصي من قبل فريق العمل اتضح لنا أن سعر متر العقارات المشابهة يتراوح من 200 الى 250 ريال سعودي للمتر المربع، وسيتم اعتماد 230 ريال للمتر.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
46,000,000	11,272,000	27,800,000	سعر البيع
3,680,000	789,040	2,085,000	إجمالي الدخل
8.00%	7.00%	7.50%	معدل الرسملة
	7.50%		متوسط معدل الرسملة

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 2,635,000	SAR 0	SAR 250	1	10,522.17	مبنى تعليمي
SAR 2,635,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مبنى تعليمي
0.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 2,635,000	0.00%		SAR 2,635,000		مبنى تعليمي
SAR 2,635,000	الإجمالي				
SAR 2,635,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 2,634,999.69					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار		معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي
SAR 35,100,000.00	SAR 35,133,329.22		7.50%		SAR 2,634,999.69

3.5 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة كتابة
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	ريال 28,400,000	ثمانية وعشرون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقود	كامل العقار	ريال 35,100,000	خمسة وثلاثون مليون ومئة ألف ريال سعودي.

3.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 35,100,000 ريال
خمسة وثلاثون مليون ومئة ألف ريال سعودي.

3.7 ملاحظات

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

3.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
 مقيم

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002523

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

السلطنة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة عترة
إدارة الخدمة الشاملة

رقم الرخصة: ١٥٠٩٥٨
تاريخ صدورها: ١٤٣٢/٥/٢٤
تاريخ انتهائها: ١٤٣٢/٥/٢٤
نوع الإصدار: جديد

رخصة بناء

ملاحظة: لمن توصل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ عزل الحرائق طبقاً لأكود البناء السعودي

اسم صاحب الرخصة: شركة المعارف للإدماية التعليمية الترميم

رقم الخطة: ١١٣٨٠١٠٢٣٧
رقم المسك: ٨٥٧/٣١٥١٠٠٠٨٥٠
تاريخ المسك: ١٤٣٢/٦/٠٣

مسد المسك: كتابة حل حوزة، رقم العزل ٥٥٥٠٢٢٣١٨
رقم قطعة الأرض: ١١٣٦١٠٢١١٠٩٥

رقم المخطط: ٣٢٤٥
اسم الحسي: الوفاء

المدنى عبارة عن: تعليمي الإحتياجات
وصف البناء: مجمع إعلاني بنات رياض أطفال م. الفع
كروكي الموقع عام

محدود والأبعاد والارتفاعات والبروز (المشكور)

ملاحظة: يتأكد التقييم إلى الخبراء بعد العام ٧٥% من البناء
تسليم اتفاقية على الطريقة من قبل مكتب المساح
التوقيع: القتم

المكتب الهندسي اركل بريد
التقارير والاشهادات

رقم	مساحة الأرض
٥٢٤١	١
رقم	عدد الأبراج المقترحة
١	١
رقم	مساحة البناء بالقوى
٢٢٥,١٨	١
رقم	مساحة البناء بالحدود الأرضي
٢٢٢٠,٤١	١
رقم	مساحة البناء بالحدود المشكور
٢٢٢٣,٢٥	٢
رقم	مساحة البناء بالحدود المشكور
٢٢٢٣,٢٥	٢
رقم	إجمالي مساحة البناء
٢٠٥٢٢,١٧	١٠٠٣٧٥٥٢٤

مدير إدارة الخدمة الشاملة:
الاسم: إبراهيم بن عبد الله الزبيدي
التوقيع: ١٤٣٢/١٠/١١

ملاحظة: يتم فتح الملف على دور أو الشارع والحدود الطبيعية

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

الرقم: ٣١٧٨١٠٠٠٣٢٩
التاريخ: ١٤٤١ / ٦ / ٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١٠٢٢٢ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عترة وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ١٠٢٨ بطول: (٢٩) تسعة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٢٩) تسعة وعشرون متر
شرقاً: مكتبة إدارة الملك بطول: (٩٢) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم ١٠٣١ بطول: (٩٢) اثنين وستون متر
ومساحتها: (١٧٩٨) ألف وسبعمئة وثمانية وتسعون متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عترة برقم ٩٦١٥٠٦٠٠٢٢٩٩ في ٢٣ / ٦ / ١٤٤١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك المحظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ .. بشن وقدره ٣٩٢٧٧٠,٦ ستة مليون وثلاثمائة واثنين وتسعون ألفاً وسبعمئة وسبعة وثمانون ريال وستون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ لاعتقاده ، وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
مكتب العدل رقم (٢١)

عبدالمجيد بن سفيان بن محمد بن عوشن
مكتب العدل

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

الرقم: ٤١٧٨١٠٠٠٨٢٩
التاريخ: ١٤٤١ / ٦ / ٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١٠٣٢١ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عترة وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ١٠٣٠ بطول: (٢٩) تسعة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٢٩) تسعة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٠٢٩ بطول: (٩٢) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم ١٠٣٤ و قطعة رقم ١٠٣٥ بطول: (٩٢) اثنين وستون متر
ومساحتها: (١٧٩٨) ألف وسبعمئة وثمانية وتسعون متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ٢٧٢٠٧٢ في ٢ / ٦ / ١٤٣٥ هـ ومصدره بلدية محافظة عترة والقيود في هذه الإدارة برقم ٣٥٩٥١٤٧٠ في ٤ / ٣ / ١٤٣٥ هـ والمستند في إقرارها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عترة برقم ٣٦١٥٠٣٠٠٥١١١ في ٢٤ / ٦ / ١٤٤١ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك المحظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ .. بشن وقدره ٣٩٢٧٧٠,٦ ستة مليون وثلاثمائة واثنين وتسعون ألفاً وسبعمئة وسبعة وثمانون ريال وستون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ لاعتقاده ، وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
مكتب العدل رقم (٢١)

عبدالعزیز بن فهد بن عبدالله آل خميس
مكتب العدل

ملاحظة: هذا المستند وحده مستطاعه ، ويتواجد أو يملك نسخة منه بوزارة العدل بصلاحيته المستند بموجب رقم (٢١) من

مصلحة تعليمية الحكومة - ١٣٣١٤ (هذا النموذج مخصص لاستخدام الخداسي التي يمنع تداوله)



WHITE CUBES

مدارس السلام



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مجمع مدارس يقع في حي السلام، بمدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض هي 10,000 م² وإجمالي مسطحات البناء هي 18,349.1 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، فإن العقار يقع على 4 شوارع مع إطلالة مباشرة على شارع السراج.

1.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق عبد الرحمن بن عوف.

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الرياض	مساحة الارض	10,000 م ²
الحي	السلام	رقم العقار	114, 113, 112
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	310146000228	رقم المخطط	2207
تاريخ الصك	1443/06/22	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك	-----	نوع الملكية	مقيدة.
تاريخ اخر معاملة	-----	القيود على العقار	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
صادرة عن	وزارة العدل		
الحد الشمالي	شارع عرض 20 م	الحد الشرقي	شارع عرض 15 م
الحد الجنوبي	مواقف سيارات يليه شارع 15 م	الحد الغربي	شارع عرض 15 م

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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

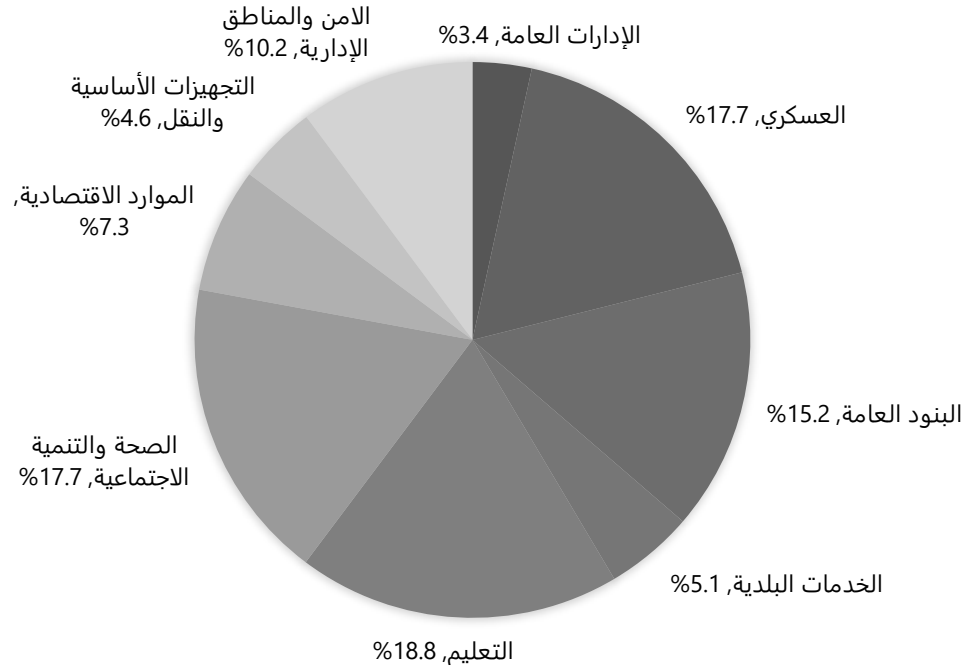
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة والاحلال

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء
- قيمة الإهلاك

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات						
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم			
معروض الرياض	معروض الرياض	معروض الرياض	الرياض	نوع العرض		
SAR 1,650,000.00	SAR 1,312,500.00	SAR 2,062,500.00	-----	المدينة		
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	قيمة البيع		
500.00	375.00	625.00	10,000.00	مصدر المعلومة		
SAR 3,300	SAR 3,500	SAR 3,300	-----	المساحة		
رس / م						
تسويات ظروف السوق						
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم			
SAR 3,300	SAR 3,500	SAR 3,300	-----	سعر المتر قبل التسويات		
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	ظروف التسوق		
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	إجمالي نسبة التسويات		
SAR 3,300	SAR 3,500	SAR 3,300	SAR 3,300	إجمالي قيمة التسويات		
سعر المتر بعد التسويات						
تسويات الموقع						
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم			
-12.50%	500.00	-15.63%	375.00	-9.38%	625.00	10,000.00
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	جيد	0.00%	جيد	0.00%	جيد	متوسط
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	20
0.00%	1	0.00%	1	0.00%	1	1
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	لا
-12.50%		-15.63%		-9.38%		
-SAR 412.5		-SAR 547.1		-SAR 309.5		
SAR 2,887.5		SAR 2,953.0		SAR 2,990.5		
33.33%		33.33%		33.33%		
SAR 962.5		SAR 984.3		SAR 996.8		
الوزن المرجح						
						SAR 2,944
						SAR 2,900
						رس / م
						قيمة تقريبية

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,500 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,900. س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



3.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 90	SAR 70	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 29,000,000	SAR 2,900	10,000.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
5,139.16	م ²	الأدوار السفلية
13,209.94	م ²	الأدوار العلوية
	18,349.10	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 11,888,946	100%	SAR 11,888,946	SAR 900	13,209.94	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 7,925,964	100%	SAR 7,925,964	SAR 600	13,209.94	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 9,246,958	100%	SAR 9,246,958	SAR 700	13,209.94	اعمال التشطيبات
SAR 800,000	100%	SAR 800,000	SAR 80	10,000.00	تحسينات الموقع
SAR 29,861,868	100.00%	SAR 29,861,868			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 6,937,866	100%	SAR 6,937,866	SAR 1,350	5,139.16	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 3,083,496	100%	SAR 3,083,496	SAR 600	5,139.16	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,798,706	100%	SAR 1,798,706	SAR 350	5,139.16	اعمال التشطيبات
SAR 11,820,068	100.00%	SAR 11,820,068			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 208,410	0.5%	SAR 41,681,936			تكاليف أولية للمشروع
SAR 208,410	0.5%	SAR 41,681,936			تكاليف التصاميم
SAR 208,410	0.5%	SAR 41,681,936			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 208,410	0.5%	SAR 41,681,936			تكاليف الإدارة
SAR 833,638.72	2.00%				اجمالي التكلفة
18,349.10	اجمالي مسطحات البناء			SAR 41,681,936	التكاليف المباشرة
SAR 2,317	ر.س / م ²			SAR 833,638.72	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 42,515,574.72	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.00%	الاهلاك السنوي	SAR 42,515,575	اجمالي تكاليف التطوير
1	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
2.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 8,503,115	ربح المطور
2.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 51,018,690	اجمالي قيمة التطوير
SAR 49,998,316	التكلفة بعد الاهلاك	50	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 79,000,000	SAR 78,998,316	SAR 29,000,000	SAR 49,998,316

3.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقود

لقلة وجود عقارات مشابهة وبعد البحث والتقصي من قبل فريق العمل اتضح لنا أن سعر متر العقارات المشابهة يتراوح من 180 الى 220 ريال سعودي للمتر المربع، وسيتم اعتماد 200 ريال للمتر.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% إلى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً 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 أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
89,900,000	119,362,000	84,470,000	سعر البيع
5,843,500	8,355,340	6,335,250	إجمالي الدخل
6.50%	7.00%	7.50%	معدل الرسملة
	7.00%		متوسط معدل الرسملة

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 3,669,820	SAR 0	SAR 200	1	18,349	مبنى تعليمي
SAR 3,669,820	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مبنى تعليمي
0.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 3,669,820	0.00%		SAR 3,669,820		مبنى تعليمي
SAR 3,669,820	الإجمالي				
SAR 3,669,820					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 3,669,820.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار		معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي
SAR 52,400,000.00	SAR 52,426,000.00		7.00%		SAR 3,669,820.00

3.5 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة كتابة
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	79,000,000 ريال	تسعة وسبعون مليون ريال سعودي
طريقة الدخل - العقود الفعلية	كامل العقار	52,400,000 ريال	اثنان وخمسون مليون وأربعمئة ألف ريال سعودي

3.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **52,400,000 ريال**
اثنان وخمسون مليون وأربعمئة ألف ريال سعودي.

3.7 ملاحظات

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

3.8 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



WHITE CUBES

مستشفى برجيل



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو منشأة طبية تقع في حي الفيحاء، بمدينة الشارقة. بناء على صورة الصك المرسل من قبل العميل وصور مخططات البناء، فإن إجمالي مساحة الأرض هي 6,033.2 م² وإجمالي مسطحات البناء 16,757.87 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا لغرض التقييم، وجدنا ان العقار يقع على 4 شوارع مع إطلالة مباشرة على طريق الكويت.

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



1.5 بيانات صك الملكية

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

المدينة	الشارقة	مساحة الارض	2م 6,033.2
المنطقة	الفيحاء - ضاحية حي الشرق	رقم الملك	853
نوع الصك	الكثروني	الرقم الحكومي	5
رقم الصك	2936	رقم المخطط	غير متوفر
تاريخ الصك	2022/02/03	المالك	ركن المعذر للاستثمار - ذات مسؤولية محدودة
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ اخر معاملة صادرة عن	-----	القيود على العقار	غير متوفر
	دائرة التسجيل العقاري- حكومة الشارقة		
الحد الشمالي	شارع عرض 12.2م	الحد الشرقي	شارع عرض 12.2م
الحد الجنوبي	شارع عرض 12.2م	الحد الغربي	شارع عرض 36.6م

ملاحظة: 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 الأصل موضوع التقييم.

1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
إضافة	نوع رخصة البناء
مستشفى	نوع العقار
2013/381	رقم رخصة البناء
2016/11/17	تاريخ رخصة البناء
2019/11/17	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
بدروم	-	-	5,555.89
دور أرضي	-	-	5,517.02
دور أول	-	-	5,464.05
ملحق	-	-	220.91
مجموع مسطحات البناء			16,757.87

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

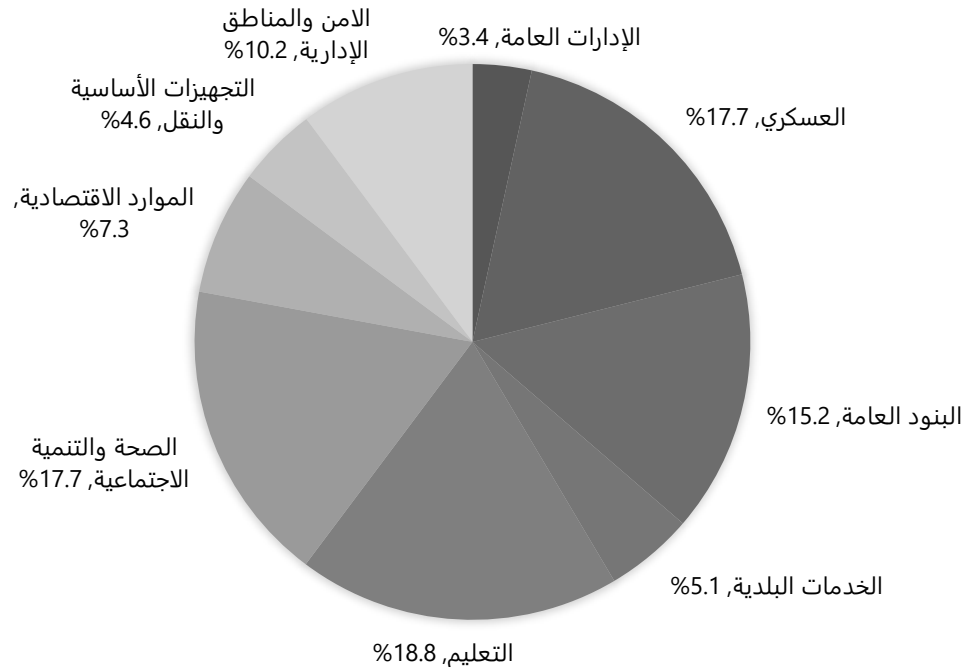
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%

2.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

2.3 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 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

2.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

3. تقييم الأصول

3.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة التكلفة والاحلال

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.
- قيمة الإهلاك

طريقة رسملة الدخل:

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

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

3.2 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
AED 1,200.00	AED 1,300.00	AED 1,100.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
AED 2,000.00	AED 2,100.00	AED 1,900.00	اعمال الالكتروميكانيك
AED 2,500.00	AED 2,600.00	AED 2,400.00	اعمال التشطيبات
AED 100.00	AED 90.00	AED 110.00	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
AED 12,669,720	AED 2,100	6,033.20

مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
5,555.89	2م	الأدوار السفلية
11,201.98	2م	الأدوار العلوية
	16,757.87	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
AED 13,442,376.00	100%	AED 13,442,376.00	AED 1,200.00	11,201.98	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
AED 22,403,960.00	100%	AED 22,403,960.00	AED 2,000.00	11,201.98	اعمال الالكتروميكانيك
AED 28,004,950.00	100%	AED 28,004,950.00	AED 2,500.00	11,201.98	اعمال التشطيبات
AED 603,320.00	100%	AED 603,320.00	AED 100.00	6,033.20	تحسينات الموقع
AED 64,454,606.00	100.00%	AED 64,454,606.00			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
AED 10,000,602.00	100%	AED 10,000,602.00	AED 1,800.00	5,555.89	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
AED 6,667,068.00	100%	AED 6,667,068.00	AED 1,200.00	5,555.89	اعمال الالكتروميكانيك
AED 4,444,712.00	100%	AED 4,444,712.00	AED 800.00	5,555.89	اعمال التشطيبات
AED 21,112,382.00	100.00%	AED 21,112,382.00			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
AED 85,566.99	0.1%	AED 85,566,988.00			تكاليف أولية للمشروع
AED 427,834.94	0.5%	AED 85,566,988.00			تكاليف التصميم
AED 855,669.88	1.0%	AED 85,566,988.00			تكاليف الاستشاري الهندسي
AED 4,278,349.40	5.0%	AED 85,566,988.00			تكاليف الإدارة
AED 4,278,349.40	5.0%	AED 85,566,988			طوارئ
AED 0.00	0.0%	AED 85,566,988			أخرى
AED 9,925,770.61	11.60%				اجمالي التكلفة
16,757.87	اجمالي مسطحات البناء			AED 85,566,988.00	التكاليف المباشرة
AED 5,698.38	ر.س / م ²			AED 9,925,770.61	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			AED 95,492,758.61	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.00%	الاهلاك السنوي		AED 95,492,758.61		اجمالي تكاليف التطوير
3	العمر الفعلي		100.00%		نسبة الإنجاز
6.00%	اجمالي نسبة الاهلاك		20.0%		نسبة ربحية المطور
2.00%	نسبة التحسين والترميم		AED 19,098,551.72		ربح المطور
4.00%	صافي نسبة الاهلاك		AED 114,591,310.33		اجمالي قيمة التطوير
AED 110,007,657.92	التكلفة بعد الاهلاك		50		العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
AED 122,700,000.00	AED 122,677,377.92	AED 12,669,720.00	AED 110,007,657.92

3.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

زودنا العميل بإجمالي الإيرادات للعقار والتي بلغت 4,080,000 ريال سعودي خلال الفترة 2023/01/01 الى 2023/06/30، تم تقييم المشروع على أساس الإيراد السنوي والمتوقع يبلغ 8,160,000 ريال سعودي.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
830,200,000	102,000,000	233,400,000	سعر البيع
53,963,000	7,140,000	17,505,000	إجمالي الدخل
6.50%	7.00%	7.50%	معدل الرسملة
	7.00%		متوسط معدل الرسملة

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

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

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية
AED 8,160,000.00			مؤجر الى مستأجر واحد	نوع الوحدة
AED 8,160,000.00	اجمالي الإيرادات			مبنى صحي
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
0.00%	اجمالي التكاليف			نوع الوحدة
				مبنى صحي
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة
AED 8,160,000.00	0.00%		AED 8,160,000.00	مبنى صحي
AED 8,160,000.00	الإجمالي			
AED 8,160,000.00				اجمالي الإيرادات للمشروع
AED 0.00				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
AED 8,160,000.00				صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي	
AED 116,600,000.00	AED 116,571,428.57	7.00%	AED 8,160,000.00	

3.4 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة كتابة
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	122,700,000 درهم	مئة واثنان وعشرون مليوناً وسبعمئة ألف درهم اماراتي
طريقة الدخل - العقود الفعلية	كامل العقار	116,600,000 درهم	مئة وستة عشر مليوناً وستمئة ألف درهم اماراتي

3.5 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 116,600,000.00 درهم
مئة وستة عشر مليون وستمائة ألف درهم اماراتي.

قيمة العقار بالريال: 118,932,000.00 ريال
118,900,000.00 ريال
مئة وثمانية عشر مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي.

3.6 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم ويفرضية 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 للأصل موضوع التقييم.

3.7 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

4. الملحقات

4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

Sharjah Government حكومة الشارقة
دائرة التسجيل العقاري
 Real Estate Registration Directorate

سند ملكية

تاريخ السند	٢٠١٧/١٢/٢٤
رقم السند	١١٩٢٩

المنطقة	رقم الملك	الرقم الحكومي	المدينة
الفجاء/الشارقة	٨٥٣	٥	الشارقة

رقم الملك	اسم الملك	الحصص	ملاحظات
٧٣٠٨٩	اليوسف ش. م. م.	سنة	

إليه في هذا اليوم من شهر من سنة هجرية الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٤ ميلادية جرى تسجيل المال غير المنقول للكان بالموقع المذكور اعلاه بصفته أرض مبنية مساحتها ٦٠٣٣,٢ مترا مربعا (٦٤٩٢٩) قنما مربعا

أطواله:	شامية و تسعون مترا و ٣١ سم شمالا	سبعة و تسعون مترا و ٧٧ سم جنوبا
	واحد و ستون مترا و ٨١ سم شرقا	واحد و ستون مترا و ٢٨ سم غربا
حدوده:	طريق عرض ١٢,٢٠ متر من الشمال	طريق عرض ١٢,٢٠ متر من الجنوب
	طريق عرض ١٢,٢٠ متر من الشرق	طريق عرض ٣٦,٦٠ متر من الغرب

وقد اتصل هذا المال غير المنقول بمن ذكر اعلاه بطريق (الشراء) بمبلغ وقدره خمسة و تسعون مليون درهم لا غير من المالك السابق البيان للعثرات

لقد اعتمدت دائرة التسجيل العقاري معاملة التسجيل وإثباتا لذلك اعطى هذا السند.

أي شطب أو تعديل في محتوى السند يلغيه تلقائيا

مدير عام دائرة التسجيل العقاري

الإمارات العربية المتحدة - حكومة الشارقة
بلدية مدينة الشارقة
 United Arab Emirates - Sharjah Government
SHARJAH CITY MUNICIPALITY
 Engineering Department - الإدارة الهندسية

إجازة بناء Building Permit

رقم إجازة البناء: 381 / 2013
 التاريخ: 2016-11-17

إضافة

نوع البناء : مسلح
 المالك : 1 - البيان للعثرات
 المقاول : الاجهز لمفاولات البناء - م.م.م. 123782
 الاستشاري : 725643 رواد التصميم لاستشارات الهندسية م.م.م.
 المنطقة : 3029 الفجاء/الشارقة
 مساحة رقم : 5
 ملك رقم : 853
 وصف البناء المراد تشييده :
 2 تجاري
 26 مبنى متعدد الطوابق
 3 طوابق
 تفاصيل البناء : مستطبي طابق (مرداب+ارض+اول)

ملاحظات :
 - يوجد ترخيص سابق
 - يوجد فدان للتوسعات والتشطيبات الداخلية والخارجية معتمد من البلدية برقم 2016/6986
 - تاريخ ترخيص التفريغ المحدد من قبل هيئة التفريغ ومعهما الشارقة: 2017/02
 - تم تعديل الاستعمال من مركز تجاري إلى مستطبي.

*مراجعة التعليمات والشروط خلف المستند
 *في حالة امتداد بعض الاعمال التكميلية لمقاولي الباطن يجب التاكد من اجازتهم من البلدية ويتحمل المخالف كافة التبعات القانونية

رقم الاصل	تاريخ الاصل	القيمة
900210245	2016-09-18	60333 درهم
304597	2016-11-09	7000 درهم
		4704120 درهم

تم استيفاء رسوم اجازة البناء البالغ قدرها 60333 درهم
 تم استيفاء رسوم التأمين البالغ قدرها 7000 درهم
 قيمة العقد 4704120 درهم اربعة ملايين وسبعمئة واربعة آلاف ومائة و عشرون درهم لا غير

رئيس القيمة
 محاسب البلدية
 مدير البلدية

