



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة أصول وبخيت الاستثمارية صندوق المعذر ريت

30 يونيو 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

استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف عقد الارتباط الصادر من قبلكم بتاريخ 12 يونيو 2023، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار الأصول موضوع التقييم شاملاً دراسة مختصرة عامة للسوق والاقتصاد السعودي وأسلوب التقييم وأساس القيمة والغرض من التقييم المتبعة. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي	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 لبن	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	23-0404
رمز الإبداع	
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	2023/06/30 م
تاريخ التقييم	2023/06/30 م
تاريخ المعاينة	2023/06/15 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ إصدار التقرير ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على قيمة الأصول محل التقييم.

اسم العقار	المدينة	مساحة الأرض	مسطحات البناء	القيمة الإجمالية
جينكس المعذر	الرياض	10,709.16	22,789.96	SAR 148,600,000
جينكس الربيع	الرياض	3,900.00	8,589.53	SAR 45,000,000
برج المحمدية	الرياض	2,109.00	15,602.92	SAR 122,500,000
معارض التخصصي	الرياض	4,248.00	6,610.61	SAR 73,200,000
برج الصحافة 1	الرياض	2,380.00	10,880.00	SAR 64,900,000
برج الصحافة 2	الرياض	2,520.00	11,340.00	SAR 60,600,000
مستودعات الحابر	الرياض	13,544.45	11,980.00	SAR 19,500,000
مستودعات السلي	الرياض	54,075.00	46,158.00	SAR 56,600,000
منفعة القدس	الرياض	895.50	1,257.84	SAR 1,100,000
منفعة وادي لبن	الرياض	895.50	1,645.02	SAR 2,750,000
منفعة الضباب	الرياض	781.94	3,080.48	SAR 2,900,000
أجنحة تولان الفندقية	الخبر	1,750.00	6,526.51	SAR 40,400,000
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 للمعايير التقييم الدولية الصادرة في 31 يناير 2022 م عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أصول وبخيت الاستثمارية لتقدير القيمة العادلة للأصول 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

حسب الغرض المذكور في الفقرة 2.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

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، ما لم يذكر خلاف ذلك.

2.6 نطاق البحث

البحث هو جزء مهم من عملية التقييم. سنقوم بإجراء بحث وتحليل موسع لعوامل مختلفة يمكن أن تؤثر على قيمة العقار أو الأصل، مثل ظروف السوق، المبيعات المقارنة، خصائص العقار، القدرة على تحقيق الدخل، والعوامل القانونية والتنظيمية.

2.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/15 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

- تم تقييم العقارات موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية كاملة ومطلقة مالم يذكر خلاف ذلك حسب الصكوك المستلمة من العميل فبعض من العقارات مرهونة لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
- 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 هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام معرفتنا وخبراتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر رأينا في قيمة الاصول.

2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

2.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

جينكس المعذر



WHITE CUBES
تفاصيل 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 بالعمارة 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 للخدمات
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 إجراء 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 فرقنا جنباً 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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

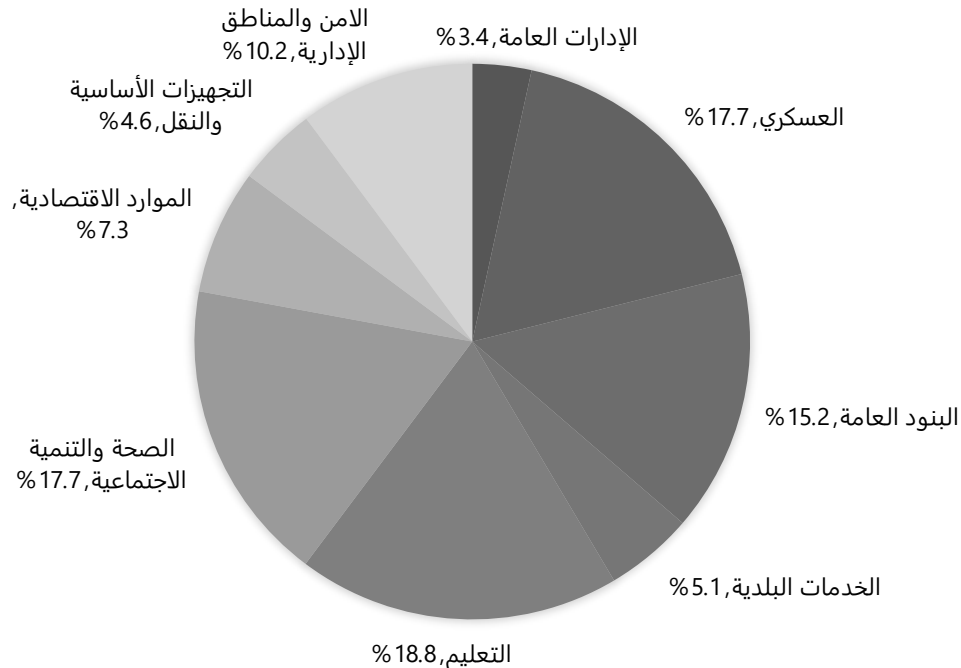
مؤشرات
السوق

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 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

أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال		أسلوب الدخل		الارض المينى كامل العقار
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 متممة 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%	2%	0%	0%	2%	0%			معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
الأجنحة السكنية												
11,408,815	11,408,815	11,408,815	11,408,815	11,408,815	11,408,815	11,185,112	11,185,112	11,185,112	10,965,797		ر. س	إجمالي
التجاري												
3,802,938	3,802,938	3,802,938	3,802,938	3,802,938	3,802,938	3,728,371	3,728,371	3,728,371	3,655,266		ر. س	إجمالي
15,211,753	15,211,753	15,211,753	15,211,753	15,211,753	15,211,753	14,913,483	14,913,483	14,913,483	14,621,062			اجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
570,441	570,441	570,441	570,441	570,441	570,441	559,256	559,256	559,256	548,290		5.0%	نسبة شواغر الأجنحة السكنية
190,147	190,147	190,147	190,147	190,147	190,147	186,419	186,419	186,419	182,763		5.0%	نسبة شواغر وحدات تجارية
760,588	760,588	760,588	760,588	760,588	760,588	745,674	745,674	745,674	731,053			إجمالي الشواغر
14,451,165	14,451,165	14,451,165	14,451,165	14,451,165	14,451,165	14,167,809	14,167,809	14,167,809	13,890,009			الدخل الفعلي
												المصاريف
2,890,233	2,890,233	2,890,233	2,890,233	2,890,233	2,890,233	2,833,562	2,833,562	2,833,562	2,778,002		20%	صيانة وإدارة وتشغيل
722,558	722,558	722,558	722,558	722,558	722,558	708,390	708,390	708,390	694,500		5%	أخرى
3,612,791	3,612,791	3,612,791	3,612,791	3,612,791	3,612,791	3,541,952	3,541,952	3,541,952	3,472,502			اجمالي المصاريف
10,838,374	10,838,374	10,838,374	10,838,374	10,838,374	10,838,374	10,625,857	10,625,857	10,625,857	10,417,507			صافي الدخل التشغيلي
154,833,913											7.0%	معدل التخارج
0.49	0.52	0.56	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.87	0.93		7.5%	معدل الخصم
80,383,188	5,653,117	6,077,100	6,532,883	7,022,849	7,549,563	7,956,647	8,553,396	9,194,900	9,690,704			القيمة الحالية
148,614,348												صافي القيمة الحالية

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: 148,600,000.00 ر. س
مائة وثمانية وأربعون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

عضوية المنشأة - فرع العقار
11000171: عضوية رقم:

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
1210002399: عضوية رقم:

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
1210002782: عضوية رقم:

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
1210000474: عضوية رقم:

WHITE CUBES
ملفات

ملفات

4. الملحقات المستلمة

4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

إمانة منطقة الرياض
 رقم الرخصة: ١٤٣٣٠٠٧٨
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٣٠١٠٢٩
 تاريخ الإنشاء: ١٤٣٦٠١٠٢٩
 نوع المخططات: نموذج مخططات إنشاء

رقم الصك: ٧١٠١١٨٠١٨٠٤٤
 تاريخ الصك: ١٤٣٤٠١١٠٢٩
 رقم المخطط التطبيقي: ١٣٤٤
 رقم العقار: ١٤٣٤٠١١٠٢٩
 نوع البناء: حصة
 مساحة الأرض: ٢٦١٠٧٩,١٦ م^٢ محيط الأسوار: ١٢٢٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمالاً	شارع عرض ٢٢٢	١٦٦,٦٠	١٠
شمالاً	شارع عرض ١٠٤	١١٦,٦٠	١٠
شمالاً	شارع عرض ٣٠	١٤٨,٨٨	١٠
شمالاً	شارع عرض ١٠٤	١٤٨,٨٨	١٠
شمالاً	شارع عرض ٢٢٢	١٦٦,٦٠	١٠

ملاحظات البناء:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات الصك:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات المخطط:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات العقار:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات البناء:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات الصك:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات المخطط:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات العقار:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

الجمهورية العربية السعودية
 وزارة العدل
 كتاب العدل
 رقم: ٣١٠١١٨٠١٨٠٤٤
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن الجزء الغربي من قطعة الأرض رقم ٣٠ من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي العذار بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها كما يلي:

شمالاً: شارع ١٠٤ م بطول (٦١,٣٧) واحد وستون متر وسبعة وثلاثون سنتيمتر
 جنوباً: طريق ٣٠ م بطول (٤١,١٩) واحد وستون سنتيمتر
 شرقاً: الجزء الشرقي من قطعة ٣٠ بطول (١٢٦) مائة وستة وعشرون متر منكمسر
 غرباً: طريق ٤٠ م بطول (١٣٦,٧٩) مائة وستة وثلاثون متر وتسعة وسبعون سنتيمتر منكمسر
 ومساحتها: (١٠٠,٧٩,١٦) عشرة آلاف سبعة مائة وستة عشر سنتيمتر مربعاً فقط
 وبالسند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٧١٥٤٨٨ في ١٠ / ٢٦ / ١٤٣٨ هـ، بتمن قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للمعارف بموجب سجل تجاري رقم ٢١٠١٩٠٣٢٤٤ في ١٠ / ٢٦ / ١٤٣٧ هـ
 وقدره ١٠٠٧٩١٦٦ مائة وستون جنيلاً وستة وستة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وثمانون ريالاً واحد وسبعون ظهلاً ومن ضمن التبلغ مفاصلة بعدد وحساب استثمارية عدد ١٢٢٨٨٨٨,٦ ما يعادل قيمتها ١٢٤٢٨٨٨,٦ ريال وذلك حسب خطاب المواقفة من شركة اسبول وشيخة الاستثمارية المسوق عليه من الترفة التجارية والتقدير رقم: ٣٨٤٤٤٤١٢ في ١١ / ١١ / ١٤٣٤ م وإدارة جاري الترخيص في ١١ / ٢٢ / ١٤٣٨ هـ لا عتده، وبسلي الله على نعمتنا محمد وآله وصحبه وسلّم.

ملاحظات الصك:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات المخطط:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات العقار:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات البناء:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات الصك:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات المخطط:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات العقار:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢

ملاحظات البناء:
 ١- الحصة ملكية تجارية (تسويق مفروش)
 ٢- المنطقة العمرانية: مرحلة ٢



WHITE CUBES

جينكس الرييع



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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



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

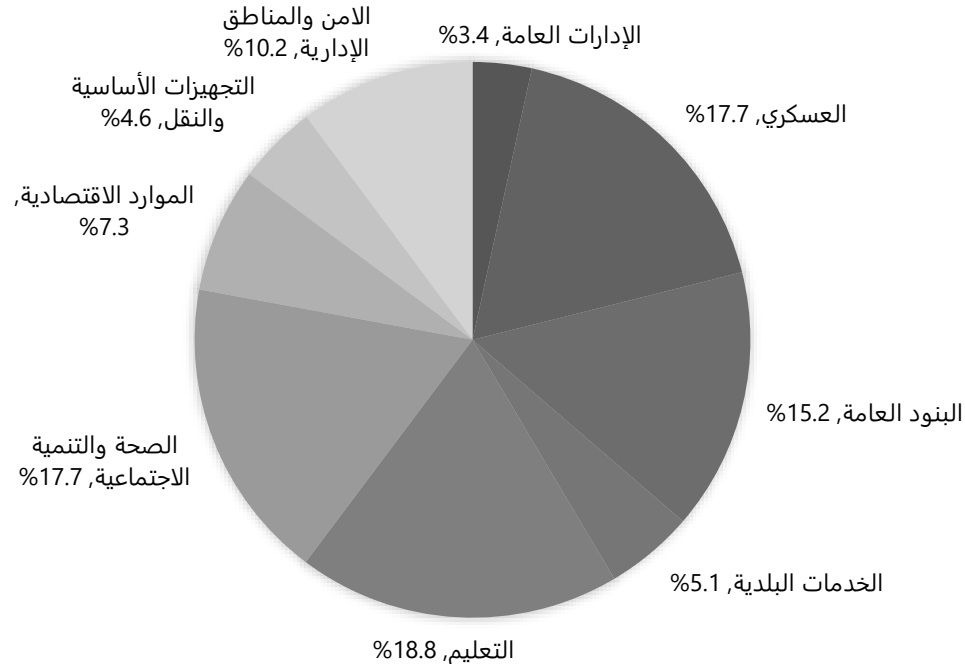
مؤشرات
السوق

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 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	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	
العينات المقارنة	متوسط قيمة تأجير المتر
العينة الأولى	1,450 ريال / م ²
العينة الثانية	1,400 ريال / م ²
العينة الثالثة	1,300 ريال / م ²
المتوسط	1,400 ريال / م²

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	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	المشروع
73,141,000	93,350,000	42,560,000	سعر البيع
5,449,005	6,422,480	3,511,200	إجمالي الدخل
7.45%	6.88%	8.25%	معدل الرسملة
	7.53%		متوسط معدل الرسملة

دخل المشروع					
	الإيرادات		الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 3,920,000	SAR 0	SAR 1,400	5	2,800	معارض
SAR 3,920,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الإشغار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
14.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	معارض
14.00%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 3,371,200	14.00%		SAR 3,920,000		معارض
SAR 3,371,200	الإجمالي				
SAR 3,920,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 548,800					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 3,371,200.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 45,000,000.00	SAR 44,949,333.33	7.50%	SAR 3,371,200.00		

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 بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 45,000,000.00 ريال
خمسة وأربعون 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/ ناصر العريفي
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



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، فإن 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 بالعمارة موضوع التقييم ويشمل:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	2,109 م ²
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 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	
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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

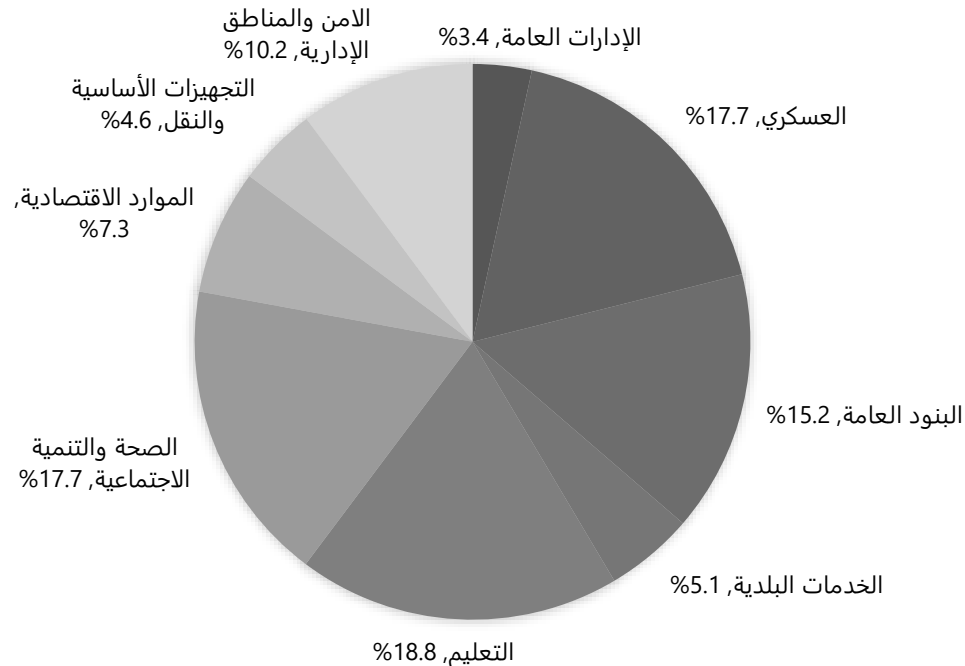
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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%	2%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%			معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
9,728	9,728	9,728	9,728	9,728	9,728	9,728	9,728	9,728	9,728		2م	المكاتب
955	955	955	936	936	936	918	918	918	900.0		ر. س	المتر المربع
9,291,088	9,291,088	9,291,088	9,108,910	9,108,910	9,108,910	8,930,304	8,930,304	8,930,304	8,755,200		ر. س	اجمالي الإيرادات
9,291,088	9,291,088	9,291,088	9,108,910	9,108,910	9,108,910	8,930,304	8,930,304	8,930,304	8,755,200			اجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
464,554	464,554	464,554	455,446	455,446	455,446	446,515	446,515	446,515	437,760		5%	المكاتب
464,554	464,554	464,554	455,446	455,446	455,446	446,515	446,515	446,515	437,760			إجمالي الشواغر
8,826,534	8,826,534	8,826,534	8,653,465	8,653,465	8,653,465	8,483,789	8,483,789	8,483,789	8,317,440			الدخل الفعلي
												المصاريف
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0%	صيانة وإدارة وتشغيل
441,327	441,327	441,327	432,673	432,673	432,673	424,189	424,189	424,189	415,872		5%	أخرى
441,327	441,327	441,327	432,673	432,673	432,673	424,189	424,189	424,189	415,872			اجمالي المصاريف
8,385,207	8,385,207	8,385,207	8,220,791	8,220,791	8,220,791	8,059,599	8,059,599	8,059,599	7,901,568			صافي الدخل التشغيلي
119,788,674											7.00%	معدل التخارج
0.53	0.57	0.60	0.64	0.69	0.73	0.78	0.83	0.88	0.94		6.50%	معدل الخصم
68,281,564	4,757,374	5,066,604	5,290,130	5,633,989	6,000,198	6,264,913	6,672,132	7,105,821	7,419,313			القيمة الحالية
122,492,037												صافي القيمة الحالية

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: **122,500,000 ريال**
مائة واثنان وعشرون مليوناً وخمسمائة 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/ ناصر العريفي
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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

4. الملحقات

4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

الرقم: ٢٧٧٢٠٠٠١٢٣٢٢
التاريخ: ٢٨ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ١٣٤٣ الواقع في حي العذراء بمدينة الرياض، وحدودها وأمطالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٠ م. بطول: (٥٧) سبعة و خمسون متر
جنوباً: ملك عبدالعزيز الواسع بطول: (٥٧) سبعة و خمسون متر
شرقاً: شارع عرض ٨٠ م. بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر
غربياً: شارع عرض ١٤ م. بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر
ومساحتها: (٢١٠٩) ألفان ومائة و تسعة متر مربعاً فقط

المعلومة ١/ شركة بيتك الحفظ للمقارنات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٥٤٤٨ في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٨ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٧١٠١١٤٠٣٨٤٩٦ في ١٧ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنتها وما أقيمه أو يسبقها عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ مبلغ وقدره ٤٥.٠٠٠.٠٠٠ خمسة وأربعون مليون ريال فقط لا غير، الجاز من الهيئة الشرعية بقرع ١٠٧٥ بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٦ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها وأن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلافها عن أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ستين شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما يخص برجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

رئيسي كتابة العدل المساعد
صالح بن طيف الله بن أحمد العمري

وزارة العدل
كاتب العدل بوسط الرياض
كتب العدل رقم (٢٧٧)

مصلحة بطبع المتوفرة - ٤٩١١٥
(في النماذج مخصص للاستخدام الخاص بالي ويمنع لتغيره) - ٨
سواء بصيغة أو عن طريق صيغة مذكورة في عدم صلاحية النماذج

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

رخصة
بنام عمارة تجارية مكتبية

رقم الرخصة: ١٤٢٣/١٧٧١
تاريخ الرخصة: ١٤٢٦.٠٦.٠٣
تاريخ الإنتهاء: ١٤٢٩.٠٦.٠٣
نوع الرخصة: نقل ملكية

اسم المالك: شركة السعودية المتحدة
رقم الإسكان: ١٠١٠٢٠١٧٩٦
رقم الصك: ٢/٢١٤١٥
رقم المخطمعة: ٤٤٣٥
الحي: حي العليا
المساحة الأرض: ٢م ٢١٠٩
محيط الأسوار: ٢٠ م / ط

الجهة	الأبعاد	الارتفاع	الحدود
شمال	٥١	٤	شارع عرض ١٠ م
شرق	٣٤	٤	شارع عرض ٨٠ م
جنوب	٥٧	٠	جار
غرب	٣٧	٤	شارع عرض ١٢ م

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستخدام
ميزابين	٠	١٢٣٠.٠٠٠
دور أرضي	٤	١٤٦٣.٠٠٠
قبو ثاني	٠	٢١٠.٠٠٠
قبو أول	٠	٢١٠.٠٠٠
دور أول	٨	١٩٩٢.٠٠٠
دور ثاني	٤	٩٤٠.٥٦
دور ثالث	٤	٩٤٠.٥٦
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠٠
دور رابع	٤	٩٤٠.٥٦
دور خامس	٤	٩٤٠.٥٦
دور سابع	٤	٩٤٠.٥٦
دور سابع	٤	٩٤٠.٥٦
دور ثامن	٤	٩٤٠.٥٦
ملحق ظهيرة	٠	٩٤٠.٠٠

المكتب المصمم: المساريون الدوليين
رقم الترخيص: ١٣٩٩
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ٨٢٧٧ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٤ / ٢٢٩٤٠١
مسابيب الشوارع المحيطة: مساري
رمز النظام: ٤٤ / ٢٢٩٤٠١
تاريخ: ١٤٢٤-٠٦-٢٢ هـ

ملاحظات:
١- رخصة البناء عمارة عن عمارة تجارية مكتبية: فهو جازي وميزابين مشقة لودر.
٢- انصبي موافقة لجنة المشاريع الكبرى بقرارها رقم (١٣) بتاريخ ١٤٢٦.٠٦.٠٣ هـ.
٣- ارتداد الأتوار المتكررة شمال ١٠ م ، شرق ١٠ م ، جنوب ٣٠ م ، غرب ٢٠ م.
٤- التقيد بتعليمات مصلحة المياه بشأن فصل شبكة تغذية المياه العامة للشبكي عن شبكة تغذية صناعات الطراد.
٥- التقيد موافقة سيارات فقط ولا يسمح باستخدامه خلاف ذلك ويكون المنحدر بارتفاع ٣م من حدود الملكية ويعرض ٠٧.
٦- الميزابين بتقسيم الى ميزابين تجاري بمساحة (٢م ٥٧٠.٢٨) وميزابين مكتب بمساحة (٢م ٦٥٩.٣٣).....

مدير إدارة الرخص
م/ مساعد إبراهيم المحيا
م/ طارق بن عيسى كشموري

يجب الإلتزام بالشرط الموضحة خلف الرخصة



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، فإن 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 بالعقار 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 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
معرض سيارات	نوع العقار
363/1437	رقم رخصة البناء
1437/01/09	تاريخ رخصة البناء
1440/01/09	انتهاء صلاحية الرخصة

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

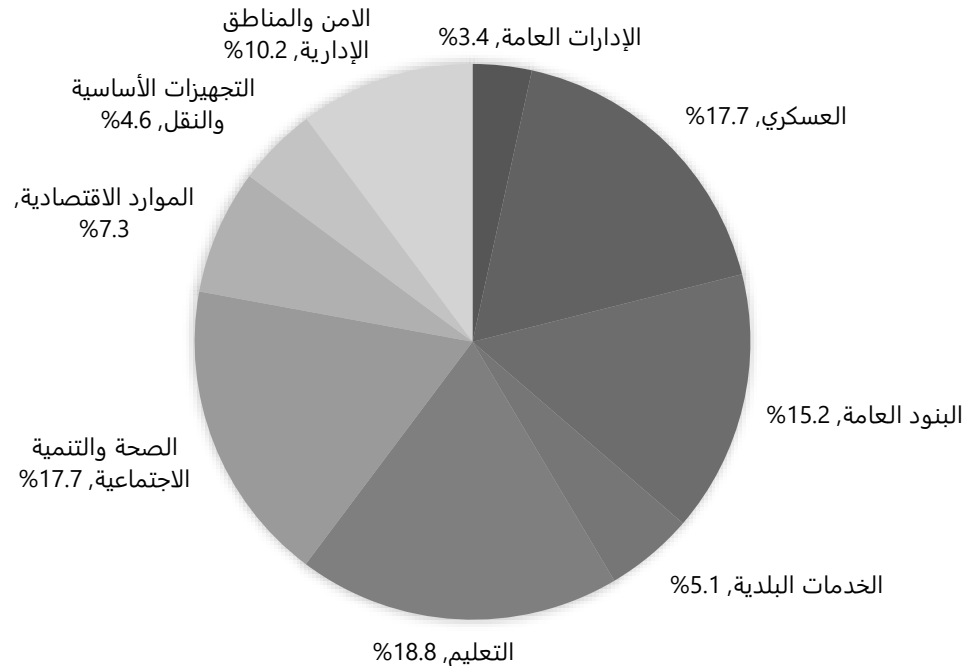
مؤشرات
السوق

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



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
	----	----	----	----	----
	----	----	----	----	----
	----	----	✓	----	----

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	72,440,000	88,659,000	سعر البيع
5,449,005	4,505,768	6,427,778	إجمالي الدخل
7.45%	6.22%	7.25%	معدل الرسملة
	6.97%		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		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%			معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
6,611	6,611	6,611	6,611	6,611	6,611	6,611	6,611	6,611	6,611		م2	المكاتب
905	905	905	883	883	883	861	861	861	840		ر. س	المتر المربع
5,980,232	5,980,232	5,980,232	5,834,373	5,834,373	5,834,373	5,692,071	5,692,071	5,692,071	5,553,240		ر. س	إجمالي الإيرادات
5,980,232	5,980,232	5,980,232	5,834,373	5,834,373	5,834,373	5,692,071	5,692,071	5,692,071	5,553,240			إجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
299,012	299,012	299,012	291,719	291,719	291,719	284,604	284,604	284,604	277,662		5%	المكاتب
299,012	299,012	299,012	291,719	291,719	291,719	284,604	284,604	284,604	277,662			إجمالي الشواغر
5,681,220	5,681,220	5,681,220	5,542,654	5,542,654	5,542,654	5,407,467	5,407,467	5,407,467	5,275,578			الدخل الفعلي
												المصاريف
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0%	صيانة وإدارة وتشغيل
284,061	284,061	284,061	277,133	277,133	277,133	270,373	270,373	270,373	263,779		5%	أخرى
284,061	284,061	284,061	277,133	277,133	277,133	270,373	270,373	270,373	263,779			إجمالي المصاريف
5,397,159	5,397,159	5,397,159	5,265,521	5,265,521	5,265,521	5,137,094	5,137,094	5,137,094	5,011,799			صافي الدخل التشغيلي
77,102,278												معدل التخارج
0.49	0.52	0.56	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.87	0.93		7.50%	معدل الخصم
40,028,226	2,815,069	3,026,199	3,173,819	3,411,855	3,667,744	3,846,659	4,135,158	4,445,295	4,662,139			القيمة الحالية
73,212,164												صافي القيمة الحالية

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: **73,200,000.00 ر. س**
ثلاثة وسبعون مليون ومئتا 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



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



WHITE CUBES

برج الصحافة 1



WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

1. تفاصيل العقار موضوع التقييم

1.1 وصف العقار

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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



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

1.6 رخصة البناء وتفصيل 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 فرقنا جنباً 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

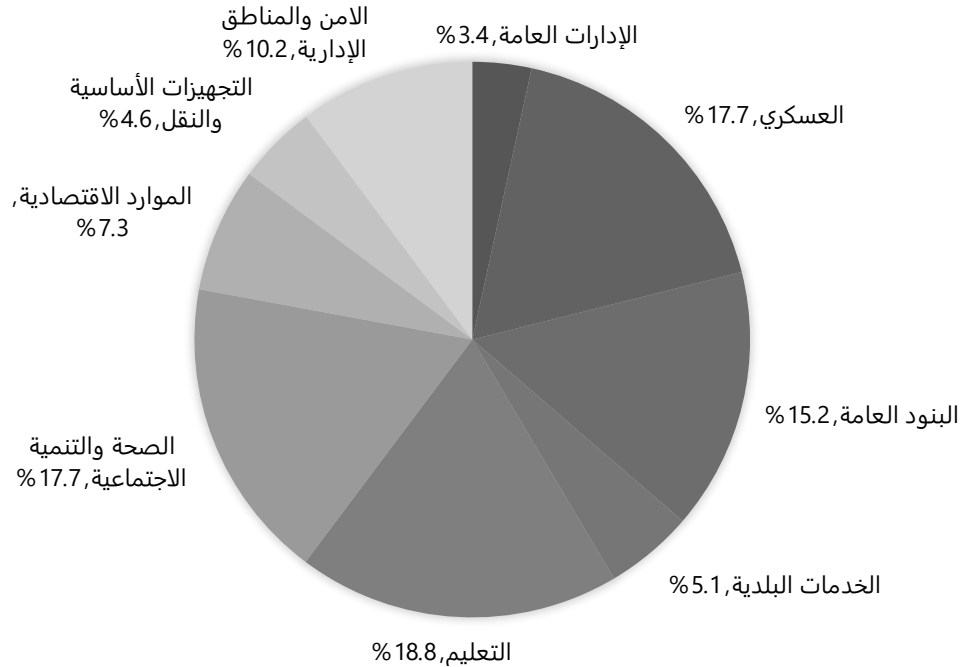
مؤشرات
السوق

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
↔	↑ مستويات الطلب لهذا القطاع	↔	↑ رغبة المستثمرين في هذا القطاع
↔	↑ معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع	↔	↑ التغيرات الإيجابية لهذا القطاع
↔	↑ التوقعات المستقبلية	↔	↑ التوقعات المستقبلية

تحليل فريق عمل WHITECUBES

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 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 معدلات الإيجارات للعقارات المماثلة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا أن متوسط أسعار الإيجار للوحدات المكتبية يتراوح من 500 إلى 600 ريال / متر مربع. فيما يلي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم استخدامها في تحليل معدلات إيجار السوق للعقارات المماثلة:



وحدات مكتبية	
معدل الإيجار / متر مربع	
550 ريال / متر مربع	العينة الأولى
550 ريال / متر مربع	العينة الثانية
500 ريال / متر مربع	العينة الثالثة
530 ريال / متر مربع	متوسط الأسعار

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	2% إلى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	2% إلى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	2% إلى 5%
مصاريف عرضية أخرى	5% إلى 10%

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%. 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.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
73,141,000	93,350,000	42,560,000	سعر البيع
5,449,005	7,468,000	3,085,600	إجمالي الدخل
7.45%	8.00%	7.25%	معدل الرسملة
	7.57%		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 6,010,200	SAR 0	SAR 530	0	11,340	مكاتب
SAR 6,010,200	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الإشعار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
19.00%	10.00%	3.00%	3.00%	3.00%	مكاتب
19.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 4,868,262	19.00%		SAR 6,010,200		مكاتب
SAR 4,868,262	الإجمالي				
SAR 6,010,200					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 1,141,938					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 4,868,262.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 64,900,000.00	SAR 64,910,160.00	7.50%	SAR 4,868,262.00		

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 بناء على عقود التأجير الفعلية هو كالتالي:

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

3.4 ملاحظات

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

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



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 بال عقار موضوع التقييم ويشمل:

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,380 م ²
الحي	الصحافة	رقم العقار	1298 /1290
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	100
رقم الصك	317812001040	رقم المخطط	2413
تاريخ الصك	1441/06/12	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك	-----	نوع الملكية	مرهون
تاريخ اخر معاملة	-----	القيود على العقار	مرهون لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار
صادرة عن	كتابة العدل بشمال الرياض		
الحد الشمالي	القطعة رقم 1291 و1299	الحد الشرقي	شارع عرض 20 متر
الحد الجنوبي	شارع عرض 20 متر	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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على الأصل موضوع التقييم.

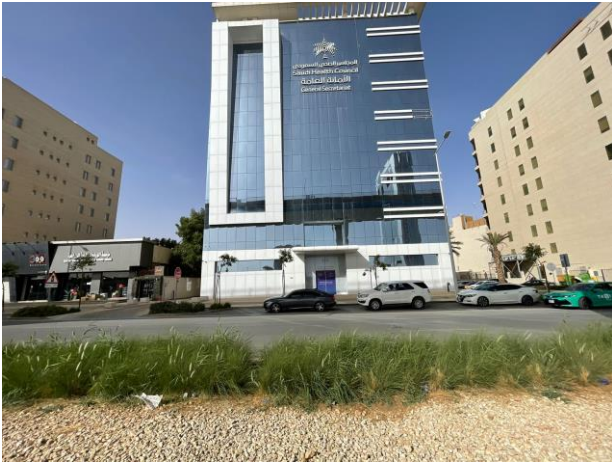
1.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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	
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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

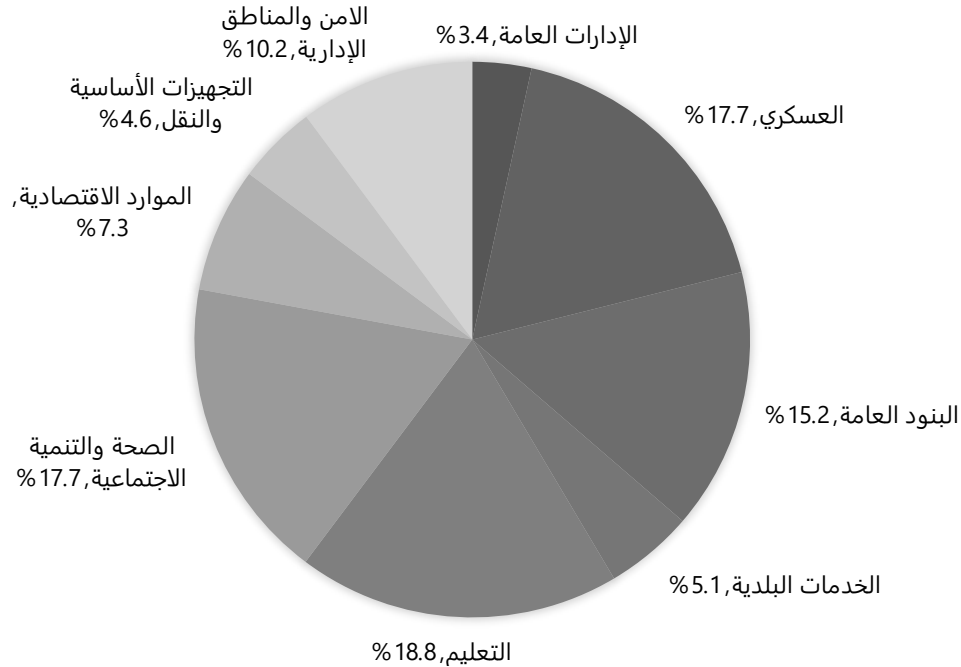
مؤشرات
السوق

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	الأمن 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

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوق		أسلوب التكلفة والاحلال		أسلوب الدخل		الارض المبنى كامل العقار
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- أسعار السوق

تحليل معدلات الإيجار في السوق

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



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

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت المصاريف التشغيلية لعقارات مماثلة ما بين 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 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
73,141,000	93,350,000	42,560,000	سعر البيع
5,851,280	7,468,000	3,319,680	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	7.80%	معدل الرسملة
	7.93%		متوسط معدل الرسملة

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	10,880	0	SAR 550	SAR 0	SAR 5,984,000
					SAR 5,984,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	الإشغال	اجمالي التكاليف
مكاتب	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%
					19.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 5,984,000	19.00%	SAR 4,847,040		
		الإجمالي	SAR 4,847,040		
			SAR 5,984,000		
			-SAR 1,136,960		
			SAR 4,847,040.00		
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,847,040.00	8.00%	SAR 60,588,000.00	SAR 60,600,000.00		

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

3.4 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو 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/ ناصر العريفي
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات

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 بال عقار موضوع التقييم ويشمل:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	13,544.45 م2
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 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	
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

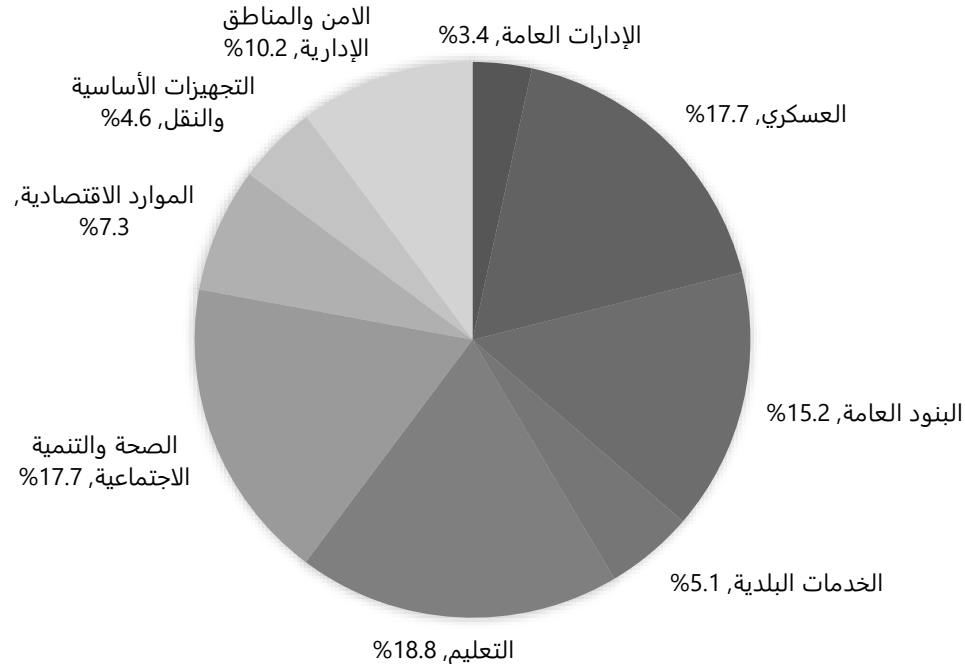
مؤشرات
السوق

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
130 ريال / م ²	العقار الثاني
130 ريال / م ²	العقار الثالث
-	المتوسط
130 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 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	رس / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 1,640,990	SAR 0	SAR 130	0	12,623	مستودع
SAR 1,640,990	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الإشغال	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مستودع
5.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 1,558,941	5.00%	SAR 1,640,990	مستودع		
SAR 1,558,941	الإجمالي				
SAR 1,640,990					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 82,050					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 1,558,940.50					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 19,500,000.00	SAR 19,486,756.25	8.00%	SAR 1,558,940.50		

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: 19,500,000 ر. س
تسعة عشر مليوناً وخمسمائة 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 وارداة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

3.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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 السلي

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 السلي، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله 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	1438/11/23	القيود على العقار	غير متوفر
صادرة عن	كاتب عدل الرياض		
الحد الشمالي	ملكية خاصة	الحد الشرقي	شارع عرض 36م
الحد الجنوبي	شارع عرض 36م	الحد الغربي	ملكية خاصة

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

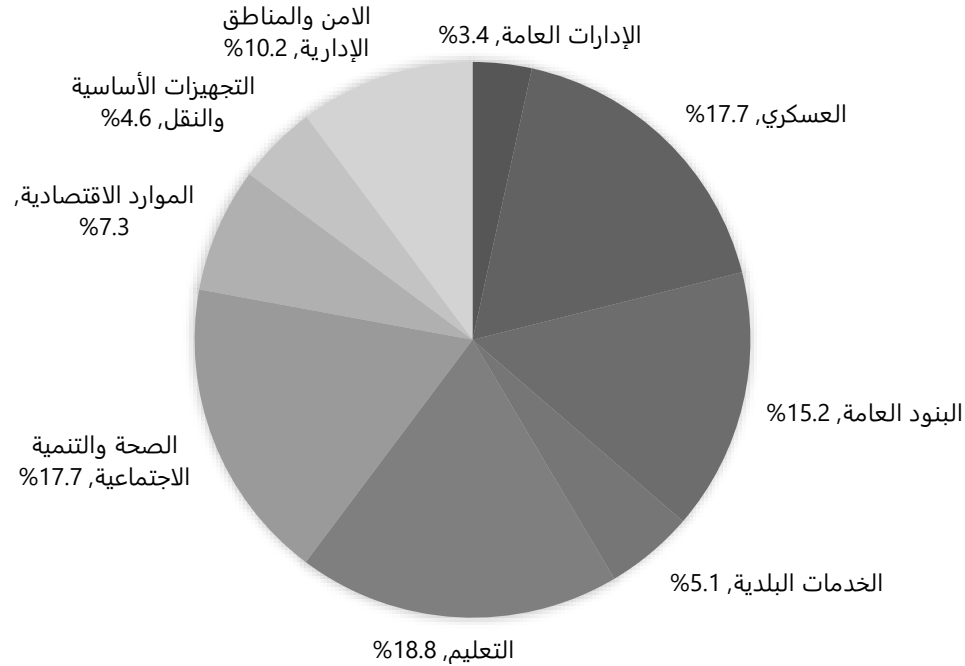
مؤشرات
السوق

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 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 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 تبعاً.

3.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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



مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
150 ريال / م ²	العقار الثاني
110 ريال / م ²	العقار الثالث
130 ريال / م ²	العقار الرابع
150 ريال / م ²	المتوسط
135 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		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م 2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودع	38,348	0	SAR 135	SAR 0	SAR 5,176,980
					SAR 5,176,980
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	الإشغال	اجمالي التكاليف
مستودع	2.50%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
					12.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مستودع	SAR 5,176,980	12.50%	SAR 4,529,858		
		الإجمالي	SAR 4,529,858		
			SAR 5,176,980		
			-SAR 647,123		
			SAR 4,529,857.50		
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,529,857.50	8.00%	SAR 56,623,218.75	SAR 56,600,000.00		

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: 56,600,000 ر. س
 ستة وخمسون مليون وستمائة ألف ريال سعودي.

3.4 ملاحظات

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

عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة

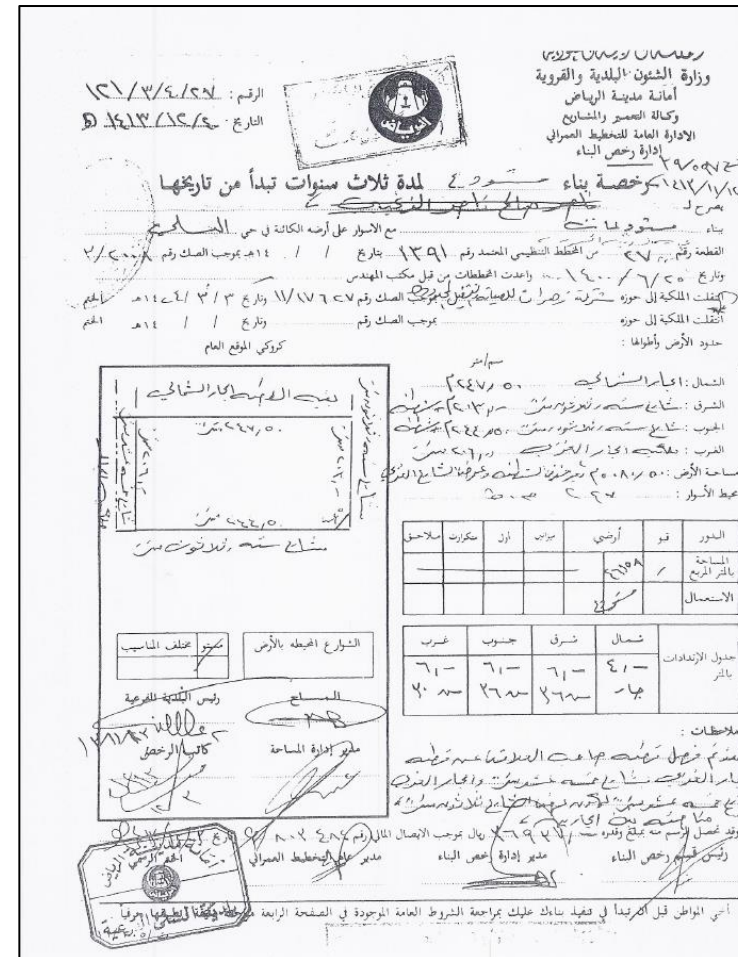
عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات

4. الملحقات

4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء





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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

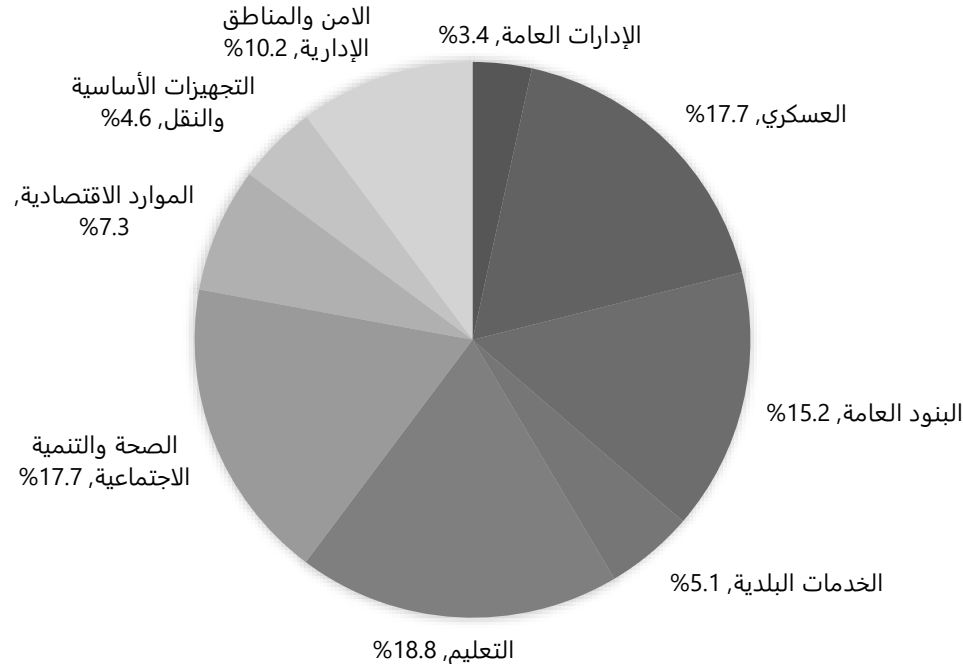
مؤشرات
السوق

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	الأمن 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 ايجار السوق في العقارات المشابهة:



وحدات المعارض التجارية	مكاتب	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
600 ريال / م ²	450 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 / م²	450 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 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)

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	1445		التدفقات النقدية المخصومة
4	3	2	1	0		
0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
						الإيرادات المتوقعة
					م	تجاري
820	820	820	820	820	2	المتر المربع
625.9	625.9	607.7	607.7	590.0	ر. س	المكاتب
513,263	513,263	498,314	498,314	483,800	ر. س	إجمالي الإيرادات
276	276	276	276	276	م	المكاتب
477.4	477.4	463.5	463.5	450.0	ر. س	المتر المربع
131,764	131,764	127,926	127,926	124,200	ر. س	إجمالي الإيرادات
645,027	645,027	626,240	626,240	608,000		إجمالي الإيرادات
						نسب الشواغر
25,663	25,663	24,916	24,916	24,190	5%	تجاري
6,588	6,588	6,396	6,396	6,210	5%	المكاتب
32,251	32,251	31,312	31,312	30,400		إجمالي الشواغر
612,776	612,776	594,928	594,928	577,600		الدخل الفعلي
						المصاريف
61,278	61,278	59,493	59,493	57,760	10%	صيانة وإدارة وتشغيل
275,000	275,000	275,000	275,000	275,000	0%	الإيجار
336,278	336,278	334,493	334,493	332,760		إجمالي المصاريف
276,498	276,498	260,435	260,435	244,840		صافي الدخل التشغيلي
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
188,852	207,737	215,236	236,759	244,840		القيمة الحالية
1,093,424						صافي القيمة الحالية

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: 1,100,000 ر. س
مليون ومئة 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 وارداة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

3.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة


عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات

1. الملحقات المستلمة

1.1 صورة من رخصة البناء



 المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 أمانة منطقة الرياض
 إدارة رخص البناء

رخصة
 بناء عمارة تجارية مكتبة

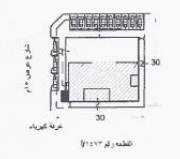
رقم الرخصة: ١٤٣٣٠٤٨٠
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٣٠٦٠١٥
 تاريخ الانتهاء: ١٤٣٦٠٦٠١٥
 نوع الرخصة: اصدار

رقم الترخيص: ١٤٣٣٠٤٨٠٤٣٣
 رقم القطعة: ١٤٣٣
 رقم الخطة التنظيمية: ١٣٠١
 رقم المخطط: ١٤٣٣٠٤٨٠
 النوع: مكتبة
 المنطقة العمرانية: منطقة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع بصرى ٣٠	٢٧	٢
شرق	قطعة رقم ١٤٣٣	٢١	٢
جنوب	قطعة رقم ١٤٣٣	٣٠	٢
غرب	شارع بصرى ٣٠	٢٧	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستهلاك
مواقف	١	٤٤٠.٨٨
دور ارضي	١	٥٢٤.٠٠
مخاض تجارية	٢	٢٧٦.٠٠
سور	١	٩٠٠٠.٠٠




المساحة الإستهلاك: ٦٠٠٠.٠٠ م^٢
 مساحته الإجمالي: ٦٠٠٠.٠٠ م^٢
 محيط الأسوار: ٣٧٠ م



شارع بصرى ٣٠
 شارع بصرى ٣٠
 عمارة تجارية
 قطعة رقم ١٤٣٣

المكتب المصمم: تيسر الهندسة المعمارية
 رقم الترخيص: ١٤٣٠
 رقم المرسوم: ١٤٣٠
 رقم المرسوم مبالغ والشروط: ١٤٣٠
 رقم المرسوم: ١٤٣٠
 رقم المرسوم: ١٤٣٠
 رقم المرسوم: ١٤٣٠

تاريخ هذه الخطة: ١٤٣٣
 ١- بموجب القرار رقم ١٤٣٣٠٠٨ بتاريخ ١٤٣٣٠٠١٠ الصادر من بلدية المنطقة القروية.
 ٢- بتفاهة الترخيص: ١٤٣٣.
 ٣- بزيادة مساحة البناء من ١٤٣٣ م^٢ إلى ١٤٣٣ م^٢ وذلك بزيادة مساحة البناء من ١٤٣٣ م^٢ إلى ١٤٣٣ م^٢.
 ٤- التأكد والتحقق من صحة الخطة التنظيمية والخطط المرفقة مع الطلب على إصدار رخصة البناء.
 ٥- التأكد والتحقق من صحة الخطة التنظيمية والخطط المرفقة مع الطلب على إصدار رخصة البناء.
 ٦- التأكد والتحقق من صحة الخطة التنظيمية والخطط المرفقة مع الطلب على إصدار رخصة البناء.

مدير إدارة الترخيص: 
 مدير عام التخطيط العمراني: 
 مدير إدارة الشؤون البلدية والقروية: 
 مدير إدارة رخص البناء: 

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
 أي خطأ أو شطب يلغي هذه الرخصة

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

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

ملاحظة: 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

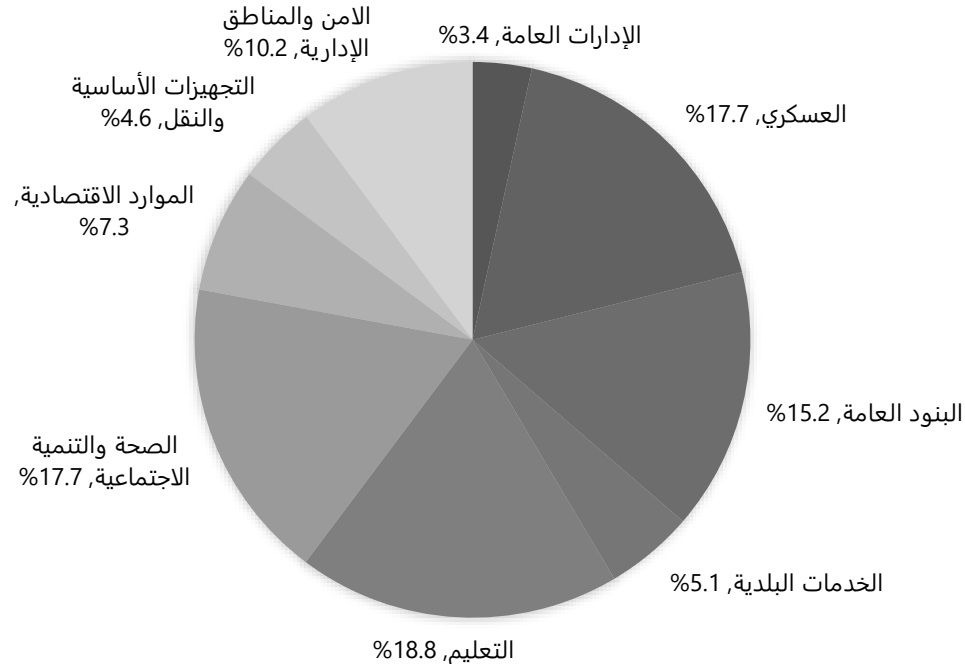
مؤشرات
السوق

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 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 المخصصة	الأرباح
	----	----	----	القيمة المتبقية
	----	----	----	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).

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 ايجار السوق في العقارات المشابهة:



وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
880 ريال / م ²	العقار الثاني
950 ريال / م ²	العقار الثالث
900 ريال / م ²	المتوسط
920 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:

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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة					
1449	1448	1447	1446	1445	
4	3	2	1	0	
0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة					
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	م
976.0	976.0	947.6	947.6	920.0	ر. س
976,028	976,028	947,600	947,600	920,000	ر. س
976,028	976,028	947,600	947,600	920,000	إجمالي الإيرادات
نسب الشواغر					
48,801	48,801	47,380	47,380	46,000	5%
48,801	48,801	47,380	47,380	46,000	إجمالي الشواغر
927,227	927,227	900,220	900,220	874,000	الدخل الفعلي
المصاريف					
46,361	46,361	45,011	45,011	43,700	5%
200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	0%
246,361	246,361	245,011	245,011	243,700	إجمالي المصاريف
680,865	680,865	655,209	655,209	630,300	صافي الدخل التشغيلي
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%
465,040	511,544	541,495	595,645	630,300	معدل الخصم
2,744,024					القيمة الحالية
					صافي القيمة الحالية

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: 2,750,000 ريال
مليونان وسبعمائة 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 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/ ناصر العريفي
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات

1. الملحقات المستلمة

1.1 صورة من رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٣٠٠٠١٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣٠٠١٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٣٠٠١٨
نوع الرخصة: إسكان

رقم المشروع: ١٠٠٦٤٧٠٠٦
تاريخه: ١٣٨٢٠٠١٨
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤١
نوع البناء: إسكان

رقم المخطط: ١٧٩١
رقم القطعة: ٧٩١٨
الشوارع: /
حي القيد: /

مساحة الأرض: ٦,٨٢٦,٤ م^٢
محيط الأسوار: / م

الجهة	الحدود	الأيام	الإحداثيات
شمال	قطعة رقم ٧٩١٤	٣٠	٢
شرق	شارع عرض ٢٠ م	٢٧	٤
جنوبي	شارع عرض ٢٠ م	٢٧	٦
غربي	قطعة رقم ٧٩١٤	٣٠	٢

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

الكتاب المصمم: /
رقم الترخيص: ٢٩٢٠
رقم المشروع: /
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ١٠٠٢ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٣٠١٤٤٥٢٤ وتاريخ: ١٤٣٣٠٠١٨ هـ

ملاحظات:
١- نوع البناء: إسكان رخصة قروية.
٢- بموجب نظام رخصة البناء القروية الصادر في ١٤٣٣٠١٨ بتاريخ ١٤٣٣٠١٨ هـ الصادر من لجنة عمله القروية.
٣- بموجب نظام التأمين التأميني رقم ١٤٣٣/١٨٨٩١ الصادر من لجنة عمله القروية.
٤- منطقة التقييم: ١١١٠.
٥- رخصة التأمين القروية من: /.
٦- حرجة الرقعة: /.
٧- نسبة التغطية: /.
٨- نسبة المساحة المغطاة: /.
٩- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٠- نسبة المساحة المغطاة: /.
١١- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٢- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٣- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٤- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٥- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٦- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٧- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٨- نسبة المساحة المغطاة: /.
١٩- نسبة المساحة المغطاة: /.
٢٠- نسبة المساحة المغطاة: /.

مدير المنطقة السكنية: /
مدير إدارة الإسكان والعمارة العمرانية: /
مدير إدارة الإسكان والعمارة العمرانية: /
مدير إدارة الإسكان والعمارة العمرانية: /

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات الواردة خلف الرخصة.



WHITE CUBES

منفعة الضباب



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

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

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



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

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

1.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

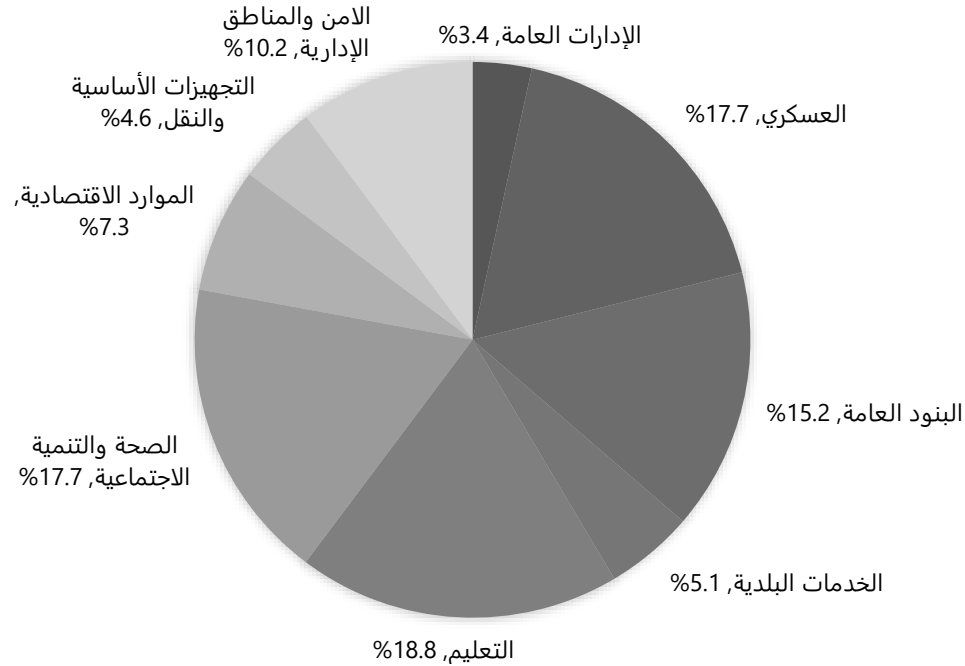
مؤشرات
السوق

2. مؤشرات السوق

2.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	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 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 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	1445		التدفقات النقدية المخصومة
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	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	202	2م	تجاري
883.8	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	178,520	172,483	172,483	172,483	166,650	ر. س	إجمالي الإيرادات
1,208	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	621.3	600.3	600.3	600.3	580.0	ر. س	المتر المربع
750,543	750,543	750,543	750,543	750,543	750,543	725,162	725,162	725,162	700,640	ر. س	إجمالي الإيرادات
929,063	929,063	929,063	929,063	929,063	929,063	897,645	897,645	897,645	867,290		إجمالي الإيرادات
											نسب الشواغر
8,926	8,926	8,926	8,926	8,926	8,926	8,624	8,624	8,624	8,333	5%	تجاري
37,527	37,527	37,527	37,527	37,527	37,527	36,258	36,258	36,258	35,032	5%	مكاتب
46,453	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	882,610	852,763	852,763	852,763	823,926		الدخل الفعلي
											المصاريف
88,261	88,261	88,261	88,261	88,261	88,261	85,276	85,276	85,276	82,393	10%	صيانة وإدارة وتشغيل
350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	0%	الإيجار
438,261	438,261	438,261	438,261	438,261	438,261	435,276	435,276	435,276	432,393		إجمالي المصاريف
444,349	444,349	444,349	444,349	444,349	444,349	417,487	417,487	417,487	391,533		صافي الدخل التشغيلي
0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
188,447	207,292	228,021	250,823	275,906	303,496	313,664	345,030	379,533	391,533		القيمة الحالية
2,883,745											صافي القيمة الحالية

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: **2,900,000 ريال**
مليونين وتسعمائة 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



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



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	وزارة العدل	القيود على العقار	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
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

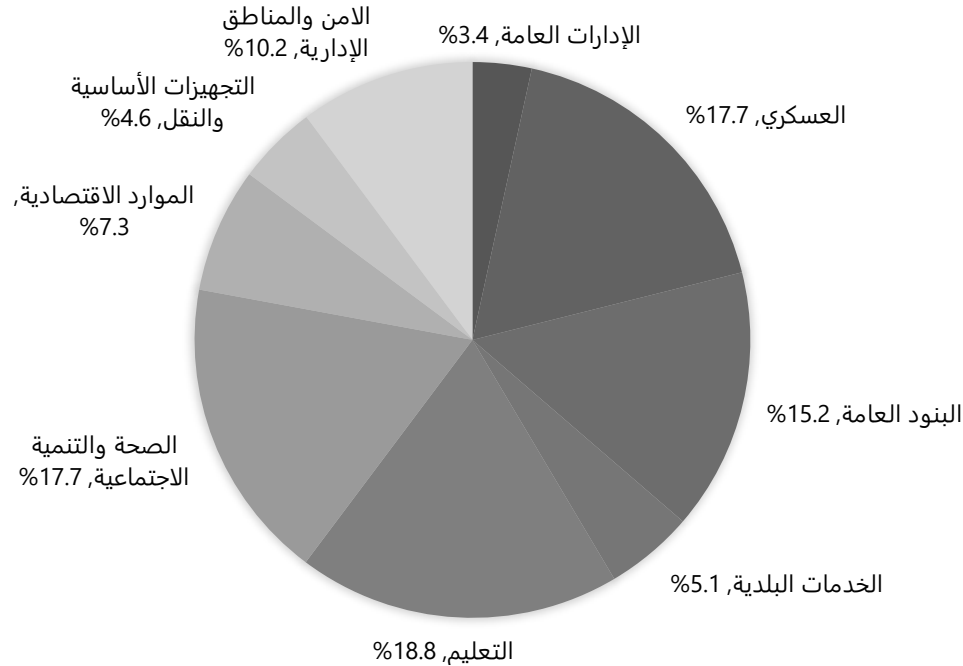
مؤشرات
السوق

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 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

أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال			أسلوب الدخل		الارض المينى كامل العقار
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 رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير وحدات 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
لينا 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 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.

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	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	اجمالي الإيرادات
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	الإشعار	اجمالي التكاليف
ستديو	5.00%	5.00%	5.00%	50.00%	65.00%
2 غرفة نوم	5.00%	5.00%	5.00%	45.00%	60.00%
جناح 3 غرف نوم	5.00%	5.00%	5.00%	45.00%	60.00%
				إجمالي التكاليف	185.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
ستديو	SAR 3,270,400	65.00%	SAR 1,144,640		
2 غرفة نوم	SAR 3,942,000	60.00%	SAR 1,576,800		
جناح 3 غرف نوم	SAR 773,800	60.00%	SAR 309,520		
		الإجمالي	SAR 3,030,960		
			SAR 7,986,200		
			-SAR 4,955,240		
			SAR 3,030,960.00		
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,030,960.00	7.50%	SAR 40,412,800.00	SAR 40,400,000.00		

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: 40,400,000 ر. س
أربعون مليون 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 واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

3.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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 المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة الأرض هي 6,694 م² وإجمالي مسطحات البناء 10,522.17 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا، العقار يقع على شارعين داخليين.

1.2 سهولة الوصول

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

1.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

1.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع 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

المدينة	عنيزة	مساحة الارض	1,373 م2
الحي	الفهد	رقم العقار	1034
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	814003007412	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 # 1033	الحد الشرقي	قطعة # 1031
الحد الجنوبي	قطعة # 1035 & 1036	الحد الغربي	شارع عرض 20

المدينة	عنيزة	مساحة الارض	800 م2
الحي	الفهد	رقم العقار	1035
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	814003007409	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 # 1034	الحد الشرقي	قطعة # 1031
الحد الجنوبي	شارع عرض 20م	الحد الغربي	قطعة # 1036

2م 925	مساحة الارض	عنيزة	المدينة
1036	رقم العقار	الفهد	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الكثروني	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

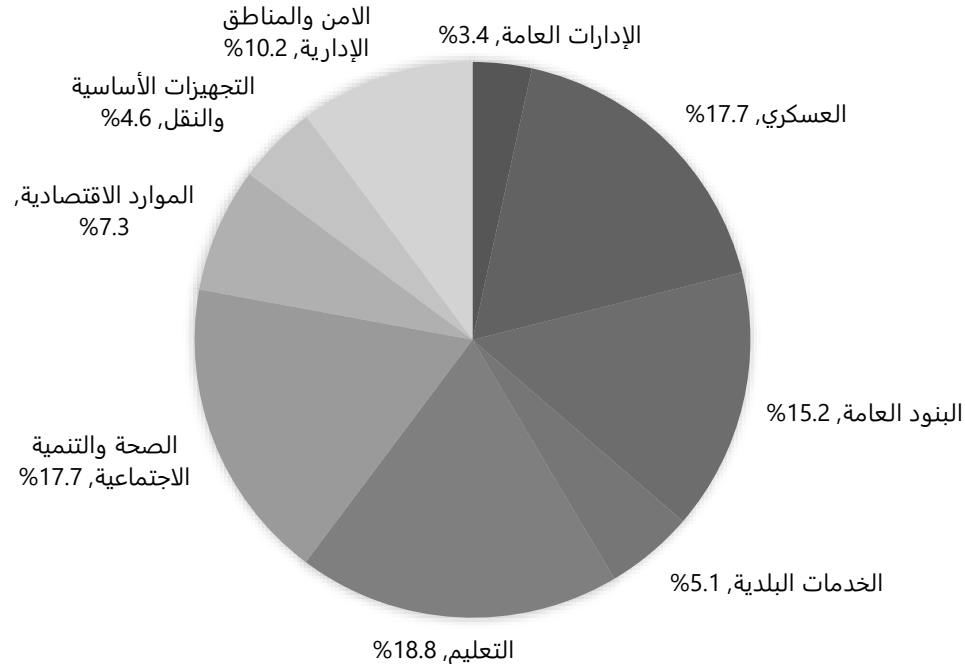
مؤشرات
السوق

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 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

أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال			أسلوب الدخل		الارض المبنى كامل العقار
المقارنات السوقية	التكلفة والاحلال	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 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 تبعاً.

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
معروض عنيزة	معروض عنيزة	معروض عنيزة	----- عنيزة	المدينة
SAR 334,180	SAR 366,600	SAR 546,560	-----	قيمة البيع
مسح ميداني 539.00	مسح ميداني 611.00	مسح ميداني 976.00	صك الملكية 6,694.00	مصدر المعلومة
SAR 620	SAR 600	SAR 560	-----	المساحة ر.س / م ²

تسويات ظروف السوق				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات
SAR 620	SAR 600	SAR 560	-----	التسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%
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 620	SAR 600	SAR 560	SAR 560	إجمالي قيمة التسويات
				سعر المتر بعد التسويات

تسويات الموقع				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة
0.00%	539.00	0.00%	611.00	0.00%
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%
0.00%	21	0.00%	21	0.00%
0.00%	1	0.00%	1	0.00%
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%
0.00%	لا	0.00%	لا	0.00%
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	القرب من الشارع الرئيسي
SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	إجمالي نسب التسويات
SAR 620.0	SAR 600.0	SAR 560.0	SAR 560.0	إجمالي قيمة التسويات
				السعر بعد التسويات
100%	0%	0%		
SAR 620.0	SAR 0.0	SAR 0.0		الوزن المرجح

SAR 620	ر.س / م ²
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 0	SAR 0	SAR 0	الملحقات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الفرش
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 4,150,280	SAR 620	6,694.00

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 535,520	100%	SAR 535,520	SAR 80	6,694.00	تحسينات الموقع
SAR 22,066,898	100.00%	SAR 22,066,898			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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 367,590	100%	SAR 367,590	SAR 500	735.18	اعمال التشطيبات
SAR 1,727,673	100.00%	SAR 1,727,673			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 118,973	0.5%	SAR 23,794,571			تكاليف أولية للمشروع
SAR 118,973	0.5%	SAR 23,794,571			تكاليف التصاميم
SAR 118,973	0.5%	SAR 23,794,571			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 118,973	0.5%	SAR 23,794,571			تكاليف الإدارة
SAR 475,891.42	2.00%				اجمالي التكلفة
10,522.17	اجمالي مسطحات البناء			SAR 23,794,571	التكاليف المباشرة
SAR 2,307	ر.س / م ²			SAR 475,891.42	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 24,270,462.42	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.00%	الاهلاك السنوي		SAR 24,270,462		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 4,854,092		ربح المطور
16.00%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 29,124,555		اجمالي قيمة التطوير
SAR 24,464,626	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 28,600,000	SAR 28,614,906	SAR 4,150,280	SAR 24,464,626

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، 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
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 رسمة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تعليمي	10,522	1	SAR 250	SAR 0	SAR 2,635,000
				اجمالي الإيرادات	SAR 2,635,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى تعليمي	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
				اجمالي التكاليف	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تعليمي	SAR 2,635,000	0.00%	SAR 2,635,000		
		الإجمالي			
				SAR 2,635,000	
				SAR 0	
				SAR 2,634,999.69	
					اجمالي الإيرادات للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 2,634,999.69	7.50%	SAR 35,133,329.22	SAR 35,100,000.00		

3.5 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة كتابة
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	28,600,000 ريال	ثمانية وعشرون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب السوق	كامل العقار	35,100,000 ريال	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 غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على السوق 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 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.

3.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملفات

ملفات

4. الملحقات

4.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة حويزة
إدارة الخدمة الشاملة

رقم الرخصة: ١٥٠٩٥٨
تاريخ صدورها: ١٤٣٢/٠٢/٢٤
تاريخ انتهائها: ١٤٣٢/٠٢/٢٤
نوع الإصدار: جديد

رخصة بناء

ملاحظة: لن توصل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ عزل الحرازي طبقاً لأكود البناء السعودي.

اسم صاحب الرخصة: شركة المعارف للإدماية التعليمية الترميم

رقم الخطة: ١١٣٨٠١٠٢٣٧
رقم المسك: ٨٥٢/٣١٥١٠٠٠٨٥٠
تاريخ المسك: ١٤٣٢/٠٢/٢٤

مسد المسك: كتابة حل حويزة، رام العوال ٥٥٥٠٢٢٢١٨
رقم قطعة الأرض: ١١٣٦١٠٢١١٠٩٥

رقم المخطط: ٢٣٤٥
اسم الحسي: الوفاء

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

لحدود 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 بريدة
التقارير والاشتراطات

رقم	مساحة الأرض
٥٢٤١	١
رقم	عدد الأبراج المقترحة
١	١
رقم	عدد الوحدات
٢٢٥,١٨	١
رقم	مساحة البناء بالقوى
٢٢٠,٤١	١
رقم	مساحة البناء بالمحور الأرضي
٢٢٢,٢٥	١
رقم	مساحة البناء بالمحور المشكور
٢٢٢,٢٥	٢
رقم	إجمالي مساحة البناء
٢٠٥٢٢,١٧	١٠٠٣٢٥٢٢٤

مدير إدارة الخدمة الشاملة:
الاسم: إبراهيم بن عبد الله الزبيدي
التوقيع: ١٤٣٢/٠٢/٢٤

ملاحظة: يتم فتح الملف على دور أو شارع والحدود الطبيعية

المملكة 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 ١٠٢٢٨ من المخطط رقم ٢٤٥ / ق/ ١ الواقع في حي الفهد بمدينة عشيوة وحدودها وأطوالها 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: (٢٢) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم ١٠٣١ بطول: (٢٢) اثنين وستون متر
ومساحتها: (١٧٩٨) ألف وسبعمئة وثمانية وتسعون متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عشيوة 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 ٣٢٩٢٧٧,٦ ستة مليون وثلاثمائة واثنين وتسعون ألفاً وسبعمئة وسبعة وثمانون ريالاً 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 ١٦٦

عبدالمجيد بن سفيان بن محمد بن عوشن
مكتب العدل

المملكة 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 عشيوة وحدودها وأطوالها 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: (٢٢) اثنين وستون متر
غرباً: قطعة رقم ١٠٣٤ و قطعة رقم ١٠٣٥ بطول: (٢٢) 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 عشيوة والتقييد في هذه الإدارة برقم ٣٥٩٥١٤٧٠ في ٤ / ٣ / ١٤٣٥ هـ والمستند في إقرارها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عشيوة برقم ٣١١٥٠٣٠٠٥١١١ 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 ٣٢٩٢٧٧,٦ ستة مليون وثلاثمائة واثنين وتسعون ألفاً وسبعمئة وسبعة وثمانون ريالاً 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 ١٦٦

عبدالعزیز بن فهد بن عبدالله آل خميس
مكتب العدل

ملاحظة: هذا المستند وحدد متضمنة - ويتواجد أو تلف سليمة منه بولدي إلى عدد صلاحية المستند
ملاحظة: هذا النموذج مخصص لاستخدام الخواص (التي يمنع تداوله) - نموذج رقم ١٦٦ (٢٠١٦)



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 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
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

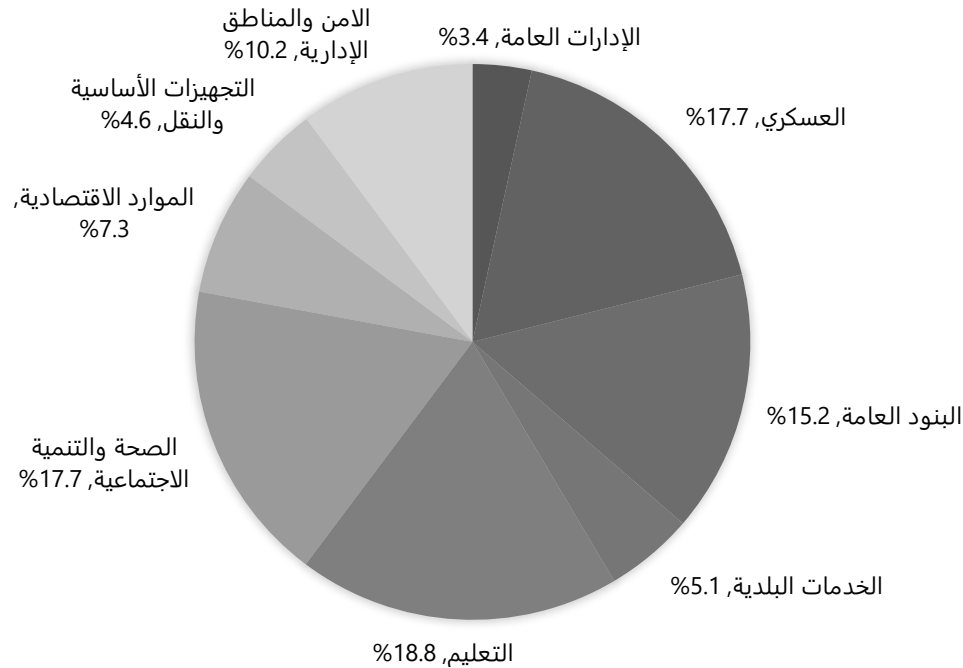
مؤشرات
السوق

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

أسلوب السوق		أسلوب التكلفة والاحلال			أسلوب الدخل		الارض المبنى كامل العقار
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	
معرض الرياض	معرض الرياض	معرض الرياض	الرياض	نوع العرض المدينة
SAR 13,224,000.00	SAR 14,892,000.00	SAR 10,200,000.00	-----	قيمة البيع
مسح ميداني 3,480.00	مسح ميداني 4,380.00	مسح ميداني 3,400.00	صك الملكية 10,000.00	مصدر المعلومة المساحة
SAR 3,800.00	SAR 3,400.00	SAR 3,000.00	-----	ر.س / م ²

تسويات ظروف السوق				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
SAR 3,800	SAR 3,400	SAR 3,000	-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	-----	التمويل
0.00%	0.00%	0.00%	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	0.00%	-----	إجمالي نسبة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	-----	إجمالي قيمة التسويات
SAR 3,800	SAR 3,400	SAR 3,000	-----	سعر المتر بعد التسويات

تسويات الموقع				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
-10.00%	-8.00%	-10.00%	10,000.00	المساحة
3,480.00	4,380.00	3,400.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
-5.00%	-5.00%	-5.00%	متوسط	عرض الشارع
-2.50%	-2.50%	-2.50%	20	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	1	شكل الأرض
0.00%	0.00%	0.00%	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
-5.00%	-5.00%	-5.00%	لا	إجمالي نسب التسويات
-22.50%	-20.50%	-22.50%	-----	إجمالي قيمة التسويات
-SAR 855.0	-SAR 697.0	-SAR 675.0	-----	السعر بعد التسويات
SAR 2,945.0	SAR 2,703.0	SAR 2,325.0	-----	
100.00%	0.00%	0.00%	-----	الوزن المرجح
SAR 2,945.0	SAR 0.0	SAR 0.0	-----	

SAR 2,945

ر.س / م²

SAR 2,900

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 0	SAR 0	SAR 0	الملحقات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الفرش
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	2م	الأدوار السفلية
13,209.94	2م	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 2,569,580	100%	SAR 2,569,580	SAR 500	5,139.16	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 2,569,580	100%	SAR 2,569,580	SAR 500	5,139.16	اعمال التشطيبات
SAR 12,077,026	100.00%	SAR 12,077,026			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 209,694	0.5%	SAR 41,938,894			تكاليف أولية للمشروع
SAR 209,694	0.5%	SAR 41,938,894			تكاليف التصميم
SAR 209,694	0.5%	SAR 41,938,894			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 209,694	0.5%	SAR 41,938,894			تكاليف الإدارة
SAR 838,777.88	2.00%				اجمالي التكلفة
18,349.10	اجمالي مسطحات البناء			SAR 41,938,894	التكاليف المباشرة
SAR 2,331	ر.س / م ²			SAR 838,777.88	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 42,777,671.88	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.00%	الاهلاك السنوي		SAR 42,777,672		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 8,555,534		ربح المطور
2.00%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 51,333,206		اجمالي قيمة التطوير
SAR 50,306,542	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 79,300,000	SAR 79,306,542	SAR 29,000,000	SAR 50,306,542

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 180 الى 220 ريال سعودي للمتر المربع، وسيتم اعتماد 200 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، 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
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 لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تعليمي	18,349	1	SAR 200	SAR 0	SAR 3,669,820
اجمالي الإيرادات			SAR 3,669,820		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى تعليمي	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		
مبنى تعليمي	SAR 3,669,820	0.00%	SAR 3,669,820		
الإجمالي			SAR 3,669,820		
اجمالي الإيرادات للمشروع			SAR 3,669,820		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			SAR 0		
صافي الدخل التشغيلي			SAR 3,669,820.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,669,820.00	7.00%	SAR 52,426,000.00	SAR 52,400,000.00		

3.5 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة كتابة
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	79,300,000 ريال	تسعة وسبعون مليون وثلاثمائة ألف 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 غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بناء على السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: 52,400,000 ريال
اثتان 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 واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للأصل موضوع التقييم.

3.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

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

رقم الرخصة: ١٤٤١/٣٤٣٣
تاريخ الرخصة: ١٤٤١-١٠-٢٦
تاريخ الإنهاء: ١٤٤٤-١٠-٢٦
تعليم مخططات البناء

السلطة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة
بناء مجمع مدارس (ابتدائي ومتوسط ثانوي) بنين (تقريباً ٥٠٠٠ طالباً)

رخصة تربية
رقم الترخيص: ١٠٣٧٧٢٥٧٤
تاريخه: ٤١-١١-٢٠١٩٢٠
رقم الصك: ٤١-١١-٢٠١٩٢٠
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٠٧
رقم العتبات:
نوع البناء: مسكن
مساحة الأرض: ٢٦١٠٠٠٠ م^٢
محيط الأسوار: ٤٨٠ م
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ متر بـ ٩	١٠٠
شرق	شارع ١٥ متر	١٠٠
جنوب	مواقف سيارات بـ ١٥	١٠٠
غرب	شارع ١٥ بـ ٢٢	١٠٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستخدام
قصر	٠	٥١٢٤,١٦
موقف	١	٤٢١٨,٥١
موقف	١	٤٤٧١,٥١
موقف	١	٤٤٠٧,٧٥
موقف	٠	٣٧,٠٥
موقف	٠	٧٤,٦٧
موقف	١	٢٨٥,٠٠

مواقف سيارات بـ ١٥
شارع عرض ٢٠ م بـ ٩
شارع عرض ١٥ م بـ ٢٢
موقف سيارات بـ ١٥
شارع عرض ٢٠ م بـ ٩
شارع عرض ١٥ م بـ ٢٢

تاريخ الصك: ٢٠٢٨/١٤/٢٣
رقم الصك: ٢٣٨٠٠٠٠٠٤٦٠٠٠٠٠٠٠٠

الحمد لله وبهذة الصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن المرفق تعليمي رقم بدون جنوب القطع أرقام 112 و 113 و 114 من المخطط رقم 2207 الواقع في حي السلام بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 20 م يليه البلك رقم 9 بطول: (100) مائة متر

جنوباً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 15 م بطول: (100) مائة متر

شرقاً: شارع عرض 15 م بطول: (100) مائة متر

غرباً: شارع عرض 15 م يليه البلك رقم 22 بطول: (100) مائة متر

ومساحتها: (10000) عشرة آلاف متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10 / 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10 / 1443 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 410115062642 في 13 / 02 / 1442 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 101000096 وتنتهي في 29 / 05 / 1444 هـ ضماناً لوفائه بـ (195.568.771.30 ريال) مئة وخمسة وتسعون مليون وخمسمائة وثمان وستون ألف وسبعمائة وواحد وسبعون ريال وثلاثون هللة تسدد في نهاية الفترة المنقضية عليها 60 شهر من تاريخه بموجب العقد الموقع بين الطرفين المجازة من الهيئة الشرعية رقم 1075 بتاريخ 07 / 09 / 1436 هـ على أن يتم سداد المبلغين كما هو متفق عليه في عقد التسهيلات المشار اليه أعلاه ، تسديد على أقساط (سنوية) ابتداء من تاريخ 25/1/2022م إلى تاريخ 25/1/2027م وفي حالة عدم السداد قلمزمتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما بقي ثمة الأثران من مبلغ وما نقص يربح فيه عليه بعد اكتمال مايزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 22 / 06 / 1443 هـ وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نسخة بطاقتي الحكومة ٢٠٢١ (هذا النموذج مخصوص بالاستخدام الشخصي الأبي ويصح تعليقه)
نموذج رقم (١٢٠-١٠٠-١)

صفحة رقم 1 من 1

١٤٤١/٣٤٣٣ - ١٠٣٧٧٢٥٧٤ - ٤١-١١-٢٠١٩٢٠

ت/ ١٤٤١/٣٠٥

أب كليلة أن كليلة بنلى هذه الرخصة بيبب الإلتزام بشرطه الموضحة خلف الخصة

22 / 22

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 بالعمارة 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 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	
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

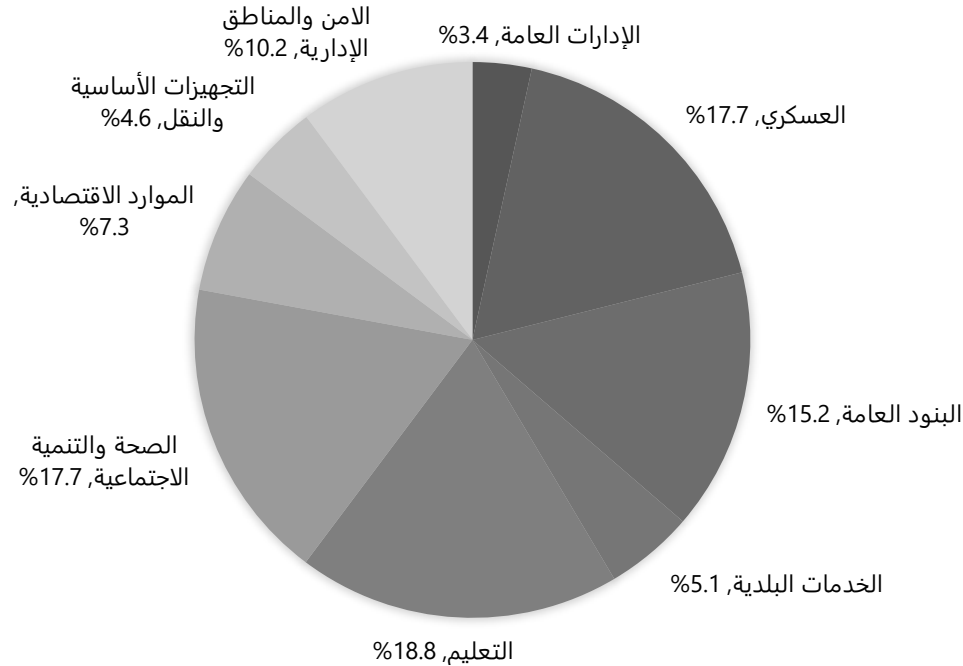
مؤشرات
السوق

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 المخصومة	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	نوع الوحدة
AED 8,160,000.00			مؤجر الى مستأجر واحد		مبنى صحي
AED 8,160,000.00	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 صحي
0.00%	إجمالي التكاليف				
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 وستمئة 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 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.

3.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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.	مئة	

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 قدما 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 نكر اعلاه بطريق (الشراء) بمبلغ وقدره خمسة و تسعون مليون درهم لا غير من المالك السابق البيان للفتريات

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 للفتريات
 المقاول : الاجهز لمفادلات 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 : مستطفي طابق (مرداب+ارض+اول)

ملاحظات :
 - يوجد ترخيص سابق
 - يوجد فدان للتوسعات والتشطيبات الداخلية والفرجة 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 مستطفي.

على الاستشاري الاشراف والتأكد من ان
 البلدية قبل الشروع بوضع الأساسات
 Construction and Contractor should obtain approval from
 Municipality before commencing any part of structure.

*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

