



شركة خبير المالية

جاليري مول

مدينة تبوك

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 4-2011237
التاريخ: 2021/08/15
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منفعة عقار جاليري مول يقع في مدينة تبوك.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	1.1	الملخص التنفيذي
6	1.2	المقدمة:
8	1.3	مرجعية التقييم
8	1.4	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
9	1.5	الاحداثيات الزمنية للتقرير
9	1.6	الرأي في القيمة
9	1.7	الغرض من التقييم
9	1.8	أسلوب معاينة العقار
10	1.9	المسح الميداني
12	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
12	2.2	مرافق البنية التحتية
13	2.3	موقع العقار
14	2.4	طريق الوصول للعقار
15	2.5	معلومات صك الملكية
15	2.6	رخصة البناء والمباني
16	2.7	مخططات العقار
18	2.8	صور العقار
20	2.9	تكاليف الصيانة والتشغيل
20	2.10	تأمين
22	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
22	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
23	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
23	3.4	نبذة عن القطاع
25	3.5	تحليل المخاطر
27	4.1	المستندات المستلمة
27	4.2	فرضيات خاصة للتقييم
27	4.3	الاشعارات القانونية
28	4.4	مصدر المعلومات

28	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
28	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
28	4.7	مدخلات عملية التقييم.
29	4.8	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
32	4.9	ملاحظات التقييم
32	4.10	القيمة النهائية للعقار
32	4.11	استعمالات التقرير
32	4.12	ملاحظات
35	5.1	حالة الاستشاري / المقيم
35	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
35	5.3	المسائل البيئية
35	5.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم نفعة جاليري مول في مدينة تبوك.

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.

4-2011237

صندوق ريت (REIT)

مجمع تجاري

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

مدينة تبوك

لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار

العميل اعلمنا ان العقار مستأجر

حسب العميل, شركة أول الملقا العقارية هي مالكة العقار

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مساحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

تجاري

حسب العميل, مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م²

بناء على المعاينة الميدانية, لا يزال العقار قيد الانشاء مع اجمالي مساحات بناء 31,381 م²

اجمالي المساحات التأجيرية 35,718 م²

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

164,965,000 ر.س

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة

2021/06/14 م

2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

المبلغ المقدّر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التاجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملائمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

ترويج مناسب

المقصود بعبارة " بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعايير الوحيدة لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر. وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/05/22 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/05/27 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/06/14 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/08/15 م

1.6 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة)، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

1.7 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة

1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل موضوع التقييم وذلك لغرض جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل. المعلومات التي تم جمعها هي المعلومات الخاصة بأسعار الأصول لنفس نوع الأصل موضوع التقييم والعروض المتاحة وعمليات البيع الفعلية إن أمكن. تم الأخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجزئة (جاليري مول) مستاجر يقع في مدينة تبوك. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 41,630 م² واجمالي مسطحات البناء 31,381 م². العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك خالد. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع بيع تجزئة في مدينة جدة.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك خالد
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع جابر ابن حيان
يحد العقار من جهة الشرق: شارع معين ابن زبيدة
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مشروع بيع تجزئة
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	قيد الانشاء
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك خالد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع جابر ابن زبيدة	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الصالحية بمدينة تبوك. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- | | |
|---|--|
| 1- Tabuk Electricity Company (0.4 Kilometres) | 6- Tabuk Castle (1.4 Kilometres) |
| 2- Mousa Commercial Complex (0.9 Kilometres) | 7- Tabuk Ottoman Castle (1.6 Kilometres) |
| 3- Green Land (0.8 Kilometres) | 8- Ottoman Hijazi Railway Remains (1.4 Kilometres) |
| 4- Fun Park (1.1 Kilometres) | 9- Al Haram Plaza (1 Kilometres) |
| 5- King Abdulaziz Garden (1.3 Kilometres) | 10- Al Hukair Mall (1.5 Kilometres) |

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة عن صك الملكية للقرار. لكنه اعلن ان القرار مستاجر.

2.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

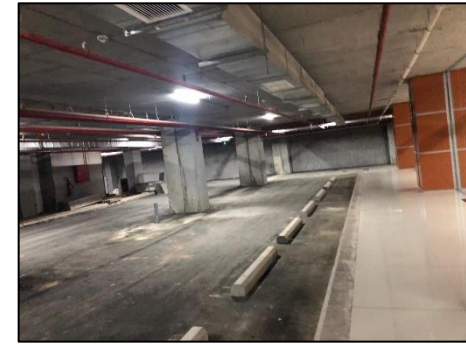
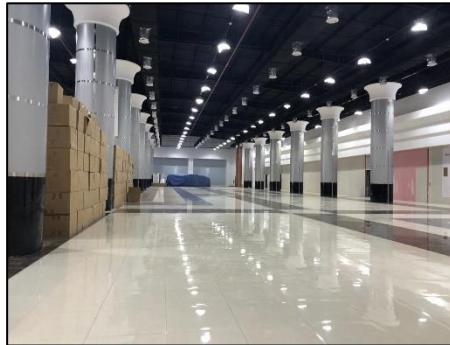
حالة القرار	العمر الفعلي للقرار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

القرار مشروع بيع تجزئة قيد الانشاء مؤلف من دورين. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالقرار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	اصدار بيع تجزئة 58457 1434/07/01 1437/07/01		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	-	-	-
ارضي	تجاري	-	16,136
متكرر	تجاري	-	15,245
مجموع مساحات البناء			31,381

2.8 صور العقار





2.9 تكاليف الصيانة والتشغيل

لم يعلمنا العميل اجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل المتعلقة بالعقار موضوع التقييم. لكننا سنقدر هذه التكاليف انطلاقا من نسب السوق.

2.10 تامين

العقار	نوع التامين	رقم التامين	شركة التامين	تاريخ انتهاء الصلاحية
جاليري مول	كل مخاطر العقار	P0619-EAR-CCRO-000006/4	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	01/04/2021

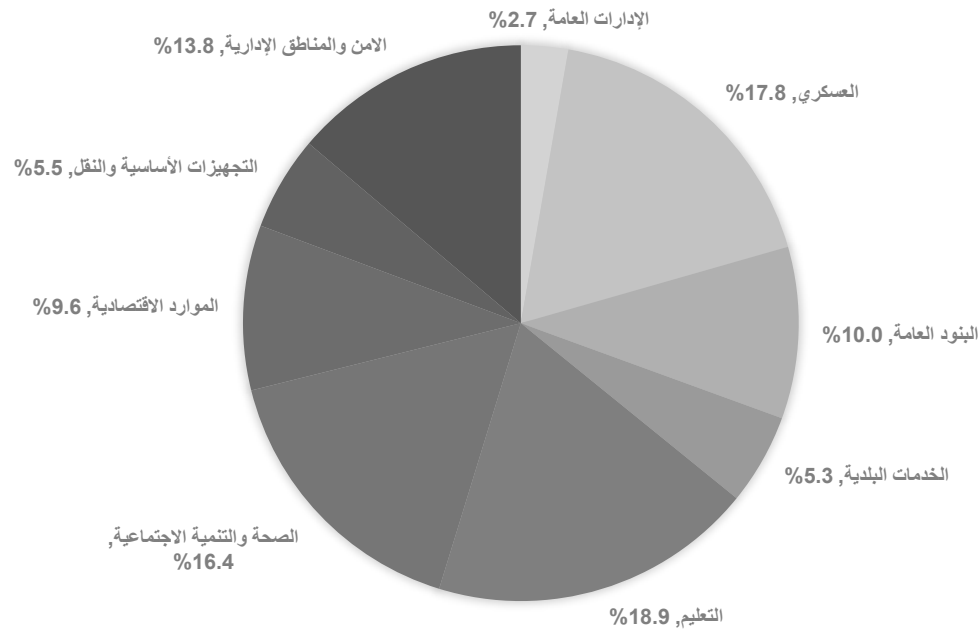
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

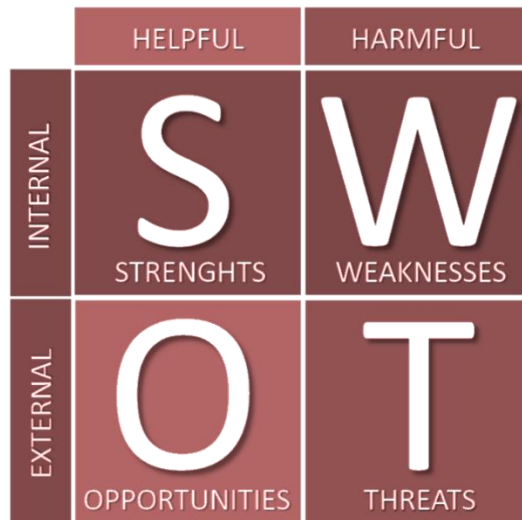
نقاط القوة	نقاط الضعف
- للعقار اطلالة مباشرة على شارع معين ابن زيده - مفتوح على 4 شوارع. - تصميم جيد جدا - نوعية جيدة من التشطيبات الخارجية - حركة مرور داخلية فعالة - مزيج مستأجر فعال	- حركة مرور كثيفة في المنطقة (طريق الملك خالد)
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- تعرف مدينة تبوك بأنها مقصد سياحي داخل المملكة. ونظراً لأن مراكز التسوق الموجودة في المدينة قليلة جداً مقارنة بالطلب المرتفع على مثل هذا المشروع (تقدم مدينة تبوك حصة منخفضة من المساحات التجارية للفرد مقارنة بالمدن الأخرى) ، فإن هذا يمكن أن يضمن استقرار الإيرادات ودعم أي زيادة في المستقبل.	- مشاريع مشابهة مستقبلية. - أي تغيير مستقبلي وغير متوقع في الظروف الاقتصادية

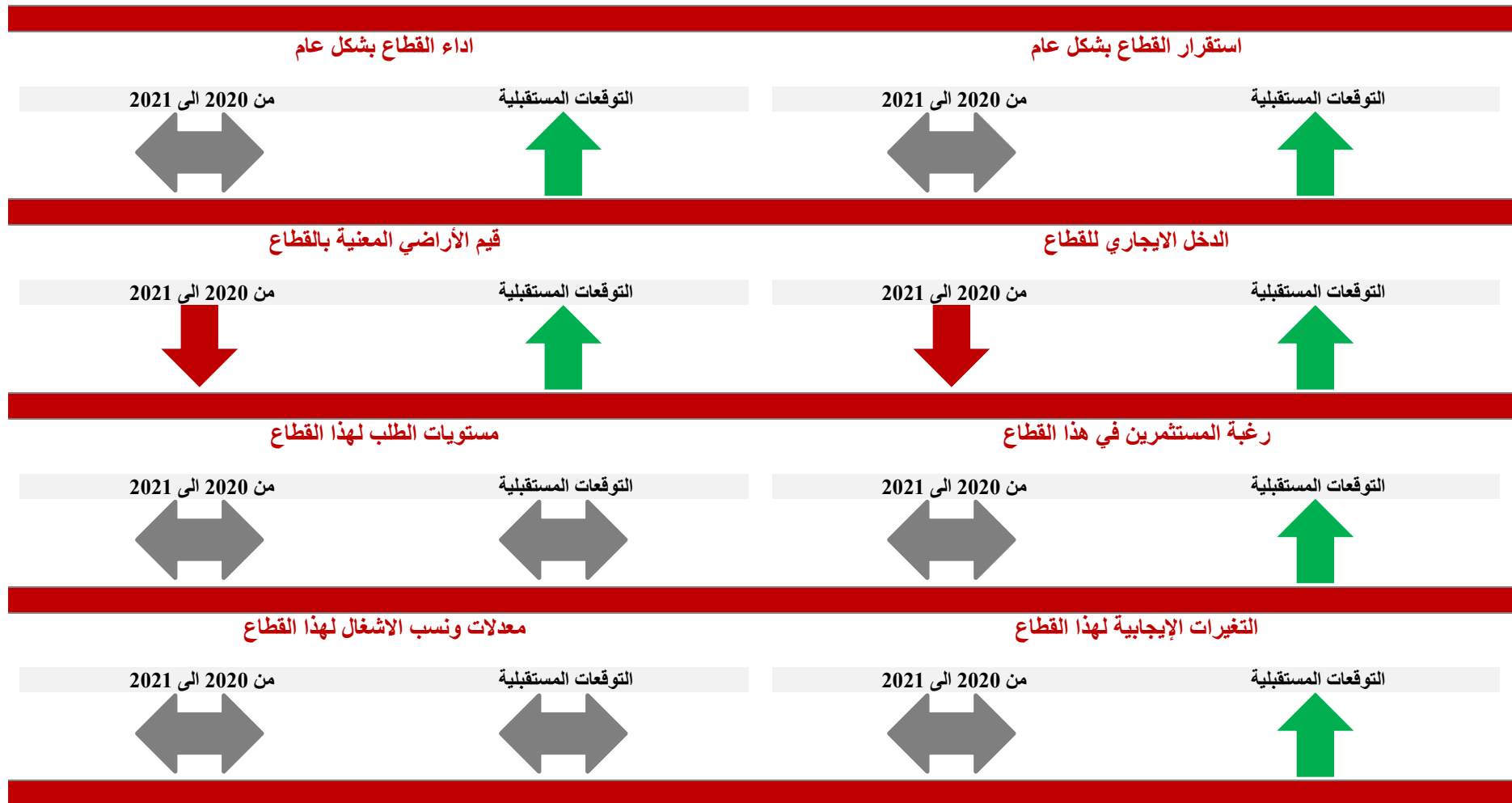
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي ستقوم 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 من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 5 نقاط
خطر منخفض جدا

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	3	2	0	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 5 نقاط
خطر منخفض جدا

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	1	4	0	0	0

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية	رخصة بناء	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع	بيانات العميل	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

4.3 الاشعارات القانونية

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

4.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني أو الهياكل الإنشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا و عكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
الارض	-----	-----	-----	-----
المبنى	-----	-----	-----	-----
كامل العقار	----- ✓	-----	-----	-----

التدفقات النقدية المخصوصة

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

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

4.8 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

سنعتمد معدل 15% على أنه النفقات التشغيلية التي سيتم احتسابها من إجمالي إيرادات العقار بالإضافة إلى 60.000 ريال سعودي قسط التأمين. تعتمد هذه النسبة على حالة جودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

معدلات الإشغال في المشروع

استنادًا إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا ، تبلغ معدلات الإشغال لمشروع مماثل 85% والتي سنبنّي عليها تحليل التقييم.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

نموذج	
المعدل الآمن للمخاطر	2.20%
معدل بتا	1.12
معدل المخاطر في السوق	2.50%
معدل المخاطر في رأس المال	4.00%
معدلات مخاطر أخرى	1.50%
معدل الخصم	11.00%

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. إن تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حالياً. ونتيجة لذلك فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%

طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد- السوق

أرض العقار مملوكة لبلدية تبوك ومستأجرة لشركة القضيبى وأولاده التي قامت بتحويلها إلى شركة "شركة أول الملقى العقارية" مع حق إيجار لمدة 25 سنة ابتداءً من 1434 بسعر إيجار سنوي 1,579,000 ريال سعودي. ينوي العميل الحصول على هذه الفترة المتبقية من حق التأجير (21 عامًا) ، حيث أنه خلال السنوات الخمس الأولى ، سيقوم العميل بتأجير المشروع لشركة القضيبى وأولاده مقابل 22,959,000 ريال سعودي سنويًا. بعد ذلك ، وبعد أربع سنوات ، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءًا من السنة الخامسة من خلال تطبيق نفس الأسعار في النقطة 1.16

تدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل النمو	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%
الإيرادات المتوقعة											
المساحات التجارية (الدور الأرضي)	م2	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636
الإيجار	رس	1,254.50	1,254.50	1,285.86	1,285.86	1,285.86	1,285.86	1,318.01	1,318.01	1,318.01	1,318.01
اجمالي	رس	9,579,362	9,579,362	9,818,846	9,818,846	9,818,846	9,818,846	10,064,317	10,064,317	10,064,317	10,064,317
المساحات التجارية (الدور الأول)	م2	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297
الإيجار	رس	1,043.50	1,043.50	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,096.33	1,096.33	1,096.33	1,096.33
اجمالي	رس	6,570,920	6,570,920	6,735,192	6,735,192	6,735,192	6,735,192	6,903,572	6,903,572	6,903,572	6,903,572
المساحات التجارية (خطوط الوجبات السريعة)	م2	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052
الإيجار	رس	1,100.00	1,100.00	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,155.69	1,155.69	1,155.69	1,155.69
اجمالي	رس	1,157,200	1,157,200	1,186,130	1,186,130	1,186,130	1,186,130	1,215,783	1,215,783	1,215,783	1,215,783
المساحات التجارية (ترفيه)	م2	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823
الإيجار	رس	375.00	375.00	384.38	384.38	384.38	384.38	393.98	393.98	393.98	393.98
اجمالي	رس	140,625	140,625	147,744	147,744	147,744	147,744	155,224	155,224	155,224	155,224
المساحات التجارية (هيبماركت)	م2	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624
الإيجار	رس	425.00	425.00	435.63	435.63	435.63	435.63	446.52	446.52	446.52	446.52
اجمالي	رس	1,965,200	1,965,200	2,014,330	2,014,330	2,014,330	2,014,330	2,064,688	2,064,688	2,064,688	2,064,688
المساحات التجارية (ATM)	م2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
الإيجار	رس	210,000.00	210,000.00	215,250.00	215,250.00	215,250.00	215,250.00	220,631.25	220,631.25	220,631.25	220,631.25
اجمالي	رس	1,260,000	1,260,000	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,323,788	1,323,788	1,323,788	1,323,788
المساحات التجارية (محلات تجزئة رئيسية)	م2	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333
الإيجار	رس	432.00	432.00	442.80	442.80	442.80	442.80	453.87	453.87	453.87	453.87
اجمالي	رس	4,463,856	4,463,856	4,575,452	4,575,452	4,575,452	4,575,452	4,689,839	4,689,839	4,689,839	4,689,839
المساحات التجارية (كيوسك)	م2	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
الإيجار	رس	77,435.90	77,435.90	79,371.80	79,371.80	79,371.80	79,371.80	81,356.09	81,356.09	81,356.09	81,356.09
اجمالي	رس	3,020,000	3,020,000	3,095,500	3,095,500	3,095,500	3,095,500	3,172,888	3,172,888	3,172,888	3,172,888
المساحات التجارية (أخرى)	م2	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
الإيجار	رس	1,220,000.00	1,220,000.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,281,762.50	1,281,762.50	1,281,762.50	1,281,762.50
اجمالي	رس	8,540,000	8,540,000	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,972,338	8,972,338	8,972,338	8,972,338
اجمالي الدخل	رس	36,697,163	36,697,163	37,618,195	37,618,195	37,618,195	37,618,195	38,562,436	38,562,436	38,562,436	38,562,436
مصاريف											
نسبة شواغر الغرف	%	55%	50%	45%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%
اجمالي	رس	20,183,439	18,348,581	16,928,188	11,285,459	7,523,639	3,761,820	3,856,244	3,856,244	3,856,244	3,856,244
مصاريف	20%	7,339,433	7,339,433	7,523,639	7,523,639	7,523,639	7,523,639	7,712,487	7,712,487	7,712,487	7,712,487
إيجار الأرض	رس	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000
تأمين	رس	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
اجمالي المصاريف	رس	29,161,872	27,327,014	26,090,827	20,448,098	16,686,278	12,924,459	13,207,731	13,207,731	13,207,731	13,207,731
صافي الدخل التشغيلي	رس	7,535,291	9,370,149	11,527,368	17,170,098	20,931,917	24,693,737	25,354,705	25,354,705	25,354,705	25,354,705
معدل التخارج	0%										
معدل الخصم	11.00%	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.48	0.43	0.39	0.35
القيمة الحالية		7,535,291	8,441,575	9,355,871	12,554,627	13,788,502	14,654,531	13,202,280	12,212,307	11,002,078	9,911,782
صافي القيمة الحالية											

17	16	15	14	13	12	11	تدفقات النقدية
2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	معدل النمو
7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	الإيرادات المتوقعة
1,384.73	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,318.01	المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
10,573,823	10,315,925	10,315,925	10,315,925	10,315,925	10,315,925	10,064,317	الإيجار
6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	اجمالي
1,151.83	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,096.33	المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأول)
7,253,066	7,076,162	7,076,162	7,076,162	7,076,162	7,076,162	6,903,572	الإيجار
1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	اجمالي
1,214.19	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,155.69	المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)
1,277,332	1,246,178	1,246,178	1,246,178	1,246,178	1,246,178	1,215,783	الإيجار
5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	اجمالي
413.93	403.83	403.83	403.83	403.83	403.83	393.98	المساحات التأجيرية (ترفيه)
171,338	163,082	163,082	163,082	163,082	163,082	155,224	الإيجار
4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	اجمالي
469.12	457.68	457.68	457.68	457.68	457.68	446.52	المساحات التأجيرية (هيبيرماركت)
2,169,213	2,116,305	2,116,305	2,116,305	2,116,305	2,116,305	2,064,688	الإيجار
6	6	6	6	6	6	6	اجمالي
231,800.71	226,147.03	226,147.03	226,147.03	226,147.03	226,147.03	220,631.25	المساحات التأجيرية (ATM)
1,390,804	1,356,882	1,356,882	1,356,882	1,356,882	1,356,882	1,323,788	الإيجار
10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	اجمالي
476.85	465.22	465.22	465.22	465.22	465.22	453.87	المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)
4,927,262	4,807,085	4,807,085	4,807,085	4,807,085	4,807,085	4,689,839	الإيجار
39	39	39	39	39	39	39	اجمالي
85,474.74	83,389.99	83,389.99	83,389.99	83,389.99	83,389.99	81,356.09	المساحات التأجيرية (كيوسك)
3,333,515	3,252,210	3,252,210	3,252,210	3,252,210	3,252,210	3,172,888	الإيجار
7	7	7	7	7	7	7	اجمالي
1,346,651.73	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,281,762.50	المساحات التأجيرية (أخرى)
9,426,562	9,196,646	9,196,646	9,196,646	9,196,646	9,196,646	8,972,338	الإيجار
40,522,915	39,530,475	39,530,475	39,530,475	39,530,475	39,530,475	38,562,436	اجمالي
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	مصاريف
4,052,292	3,953,047	3,953,047	3,953,047	3,953,047	3,953,047	3,856,244	نسبة شواغر الغرف
8,104,583	7,906,095	7,906,095	7,906,095	7,906,095	7,906,095	7,712,487	اجمالي
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	مصاريف
60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	إيجار الأرض
13,795,875	13,498,142	13,498,142	13,498,142	13,498,142	13,498,142	13,207,731	تامين
26,727,041	26,032,332	26,032,332	26,032,332	26,032,332	26,032,332	25,354,705	اجمالي المصاريف
0	0	0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي
0.17	0.19	0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	معدل التخارج
4,533,778	4,901,685	5,440,871	6,039,366	6,703,697	7,441,103	8,044,625	معدل الخصم
164,693,503							القيمة الحالية

13.0%	12.0%	11.00%	10.00%	9.00%	معدل الخصم
144,113,856	154,312,196	164,693,503	175,006,894	187,576,690	القيمة السوقية

4.9 ملاحظات التقييم

- بما أن الغرض من التقييم هو صندوق الاستثمار العقاري المتداول (REIT) ، وان صندوق REIT (يتم شراء عقارات مدرة للدخل) ، فإننا نعتقد أن الطريقة الأكثر ملاءمة لإجراء تقييم لهذه العقارات هي طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- يتم استخدام أسعار السوق بناءً على الأسعار الفعلية داخل المشروع والتي يتم استخدامها كمعاملات فعلية في السوق.

4.10 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:	164,693,503 ر.س
القيمة المدورة:	164,695,000 ر.س
مائة وأربعة وستون مليوناً وستمئة وخمسة وتسعون ألفاً ريال سعودي	

4.11 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

4.12 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 رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.



عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري / المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير منحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه يهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

التاريخ	العميل	نعم	كلا
2020/12	شركة خبر المالية		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء

كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم

قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسرع الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية للأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

5.4 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.

