



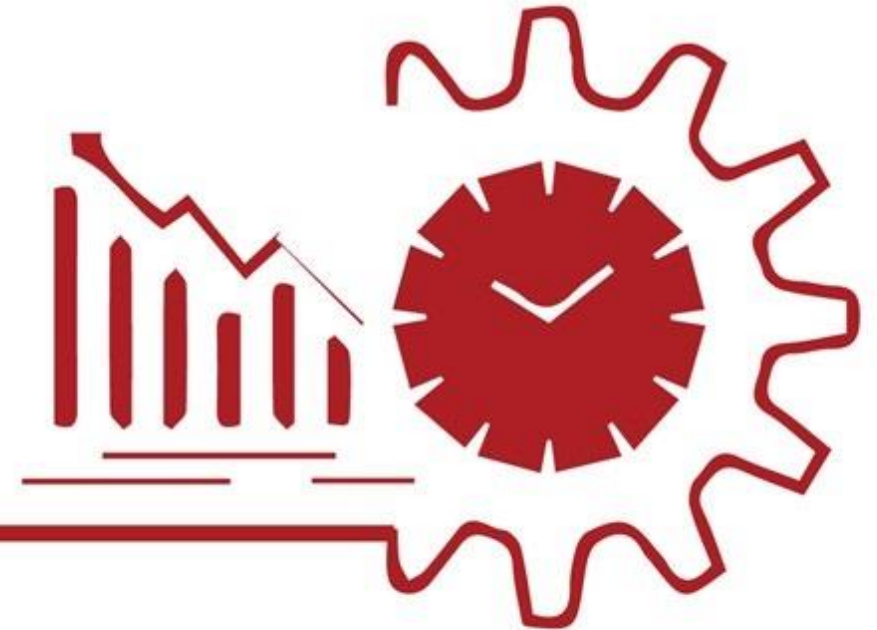
WHITE CUBES



جاليري مول شركة الخير المالية شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-6AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/06/06، 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)

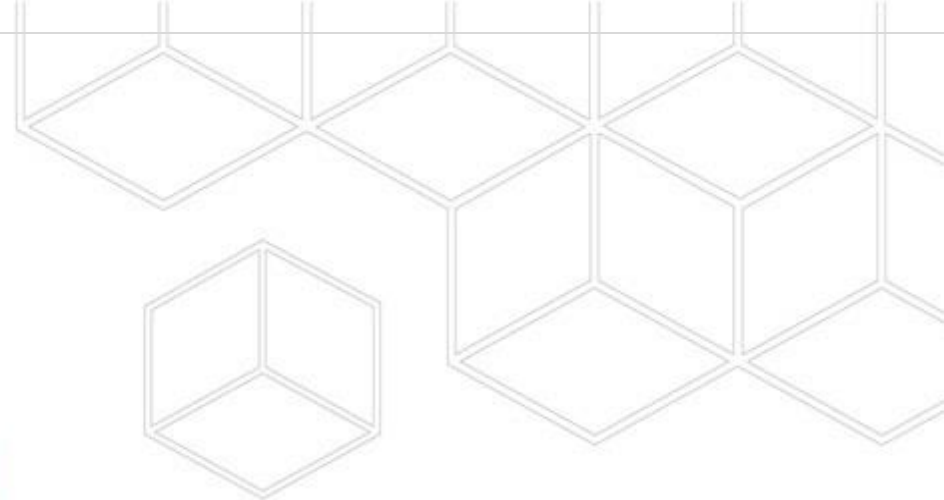
الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
9	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
9	الغرض من التقييم	1.4
9	أسلوب معاينة العقار	1.5
10	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
11	مرافق البنية التحتية	2.2
12	موقع العقار	2.3
13	طريق الوصول للعقار	2.4
14	معلومات صك الملكية	2.5
14	رخصة البناء والمباني	2.6
15	مخططات العقار	2.7
17	صور العقار	2.8
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
24	مصدر المعلومات	4.2
24	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
25	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.5
29	ملاحظات التقييم	4.6
29	القيمة النهائية للعقار	4.7
29	استعمالات التقرير	4.8
29	ملاحظات 29	4.9
30	المقيم المعتمد	4.10
32	حالة المقيم	5.1

32
32

5.2 مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح
5.3 سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم منفعة عقار جاليري مول في مدينة تبوك.

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم جاليري مول في مدينة تبوك.
22-0112-6AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع تجاري.

يقع العقار في مدينة تبوك.
لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار.
العمل أعلّمنا ان العقار مستأجر.
حسب العمل، شركة أول الملقا العقارية.

تجاري.
حسب العمل، مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م²
بناء على المعاينة الميدانية، إجمالي مسطحات بناء 31,381 م²
إجمالي المساحات التأجير 35,718 م²

طريقة التدفقات النقدية المخصومة
172,650,000 ر.س

2022/06/26 م
2022/06/15 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

المقدمة:

العمل:

رقم المرجع (التقرير):
الغرض من التقييم:
العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

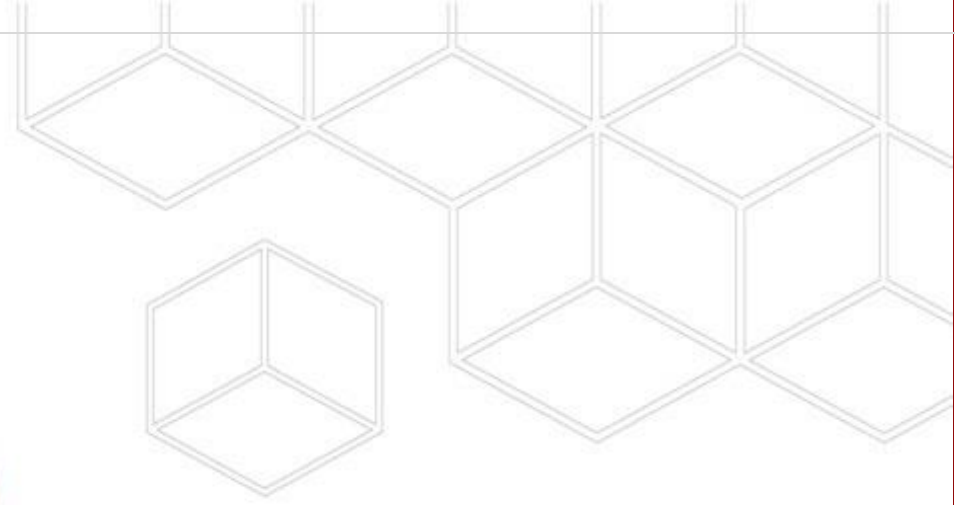
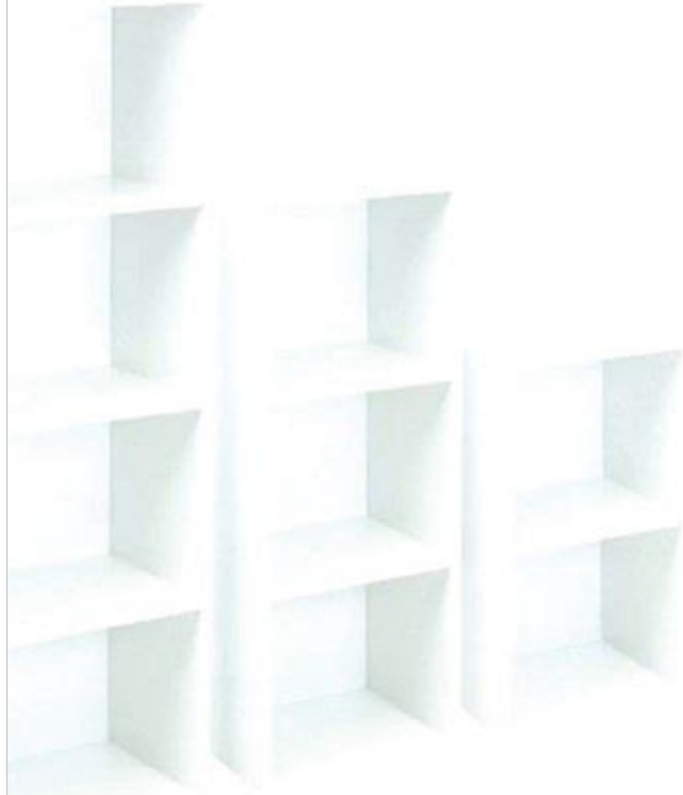
استخدام الأرض:

مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
معدل الاشغال:

طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

تم تعريف القيمة السوقية دوليا بانها 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 التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو 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 أيا 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 يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين 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 اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف 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 يستخدم 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.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

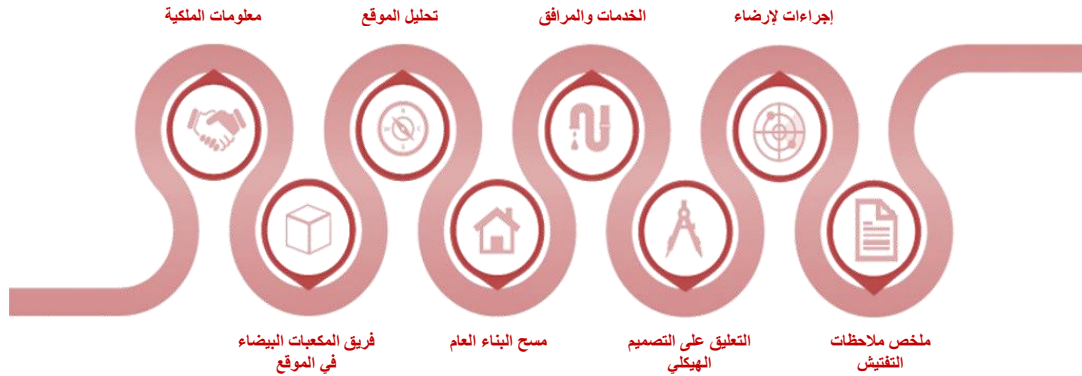
تاريخ موافقة العميل	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.
2022/06/06 م	
2022/06/15 م	
2022/06/20 م	
2022/06/20 م	

1.4 الغرض من التقييم

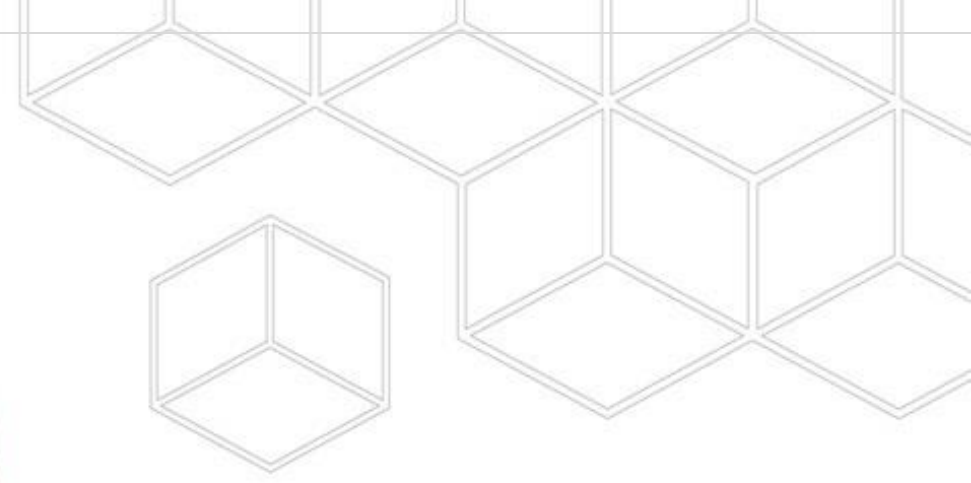
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 أسلوب معاينة العقار

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



تفاصيل العقار



وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجزئة (جاليري مول) مستأجر 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 بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع بيع تجزئة في مدينة تبوك.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك خالد.
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع جابر بن حيان.
يحد العقار من جهة الشرق: شارع معن بن زائدة.
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع غير مسمى

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مشروع بيع تجزئة
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك خالد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع جابر بن حيان	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

2.2 مرافق البنية التحتية

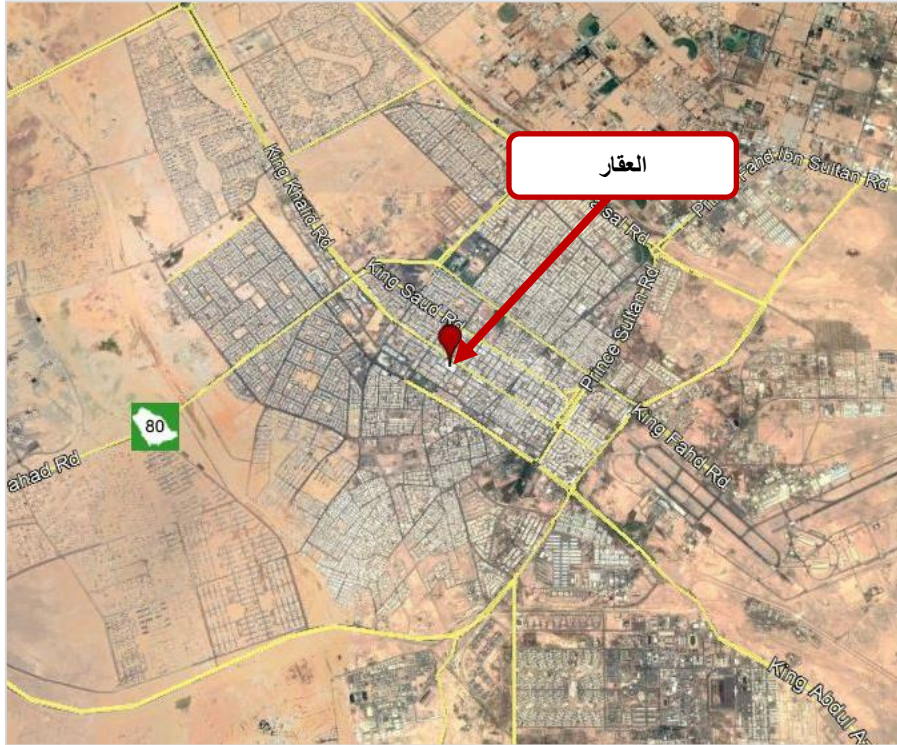
الماء	متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار
الكهرباء	✓	✓
الاتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار موضوع التقييم.

2.3 موقع العقار

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

موقع العقار بالنسبة للمدينة

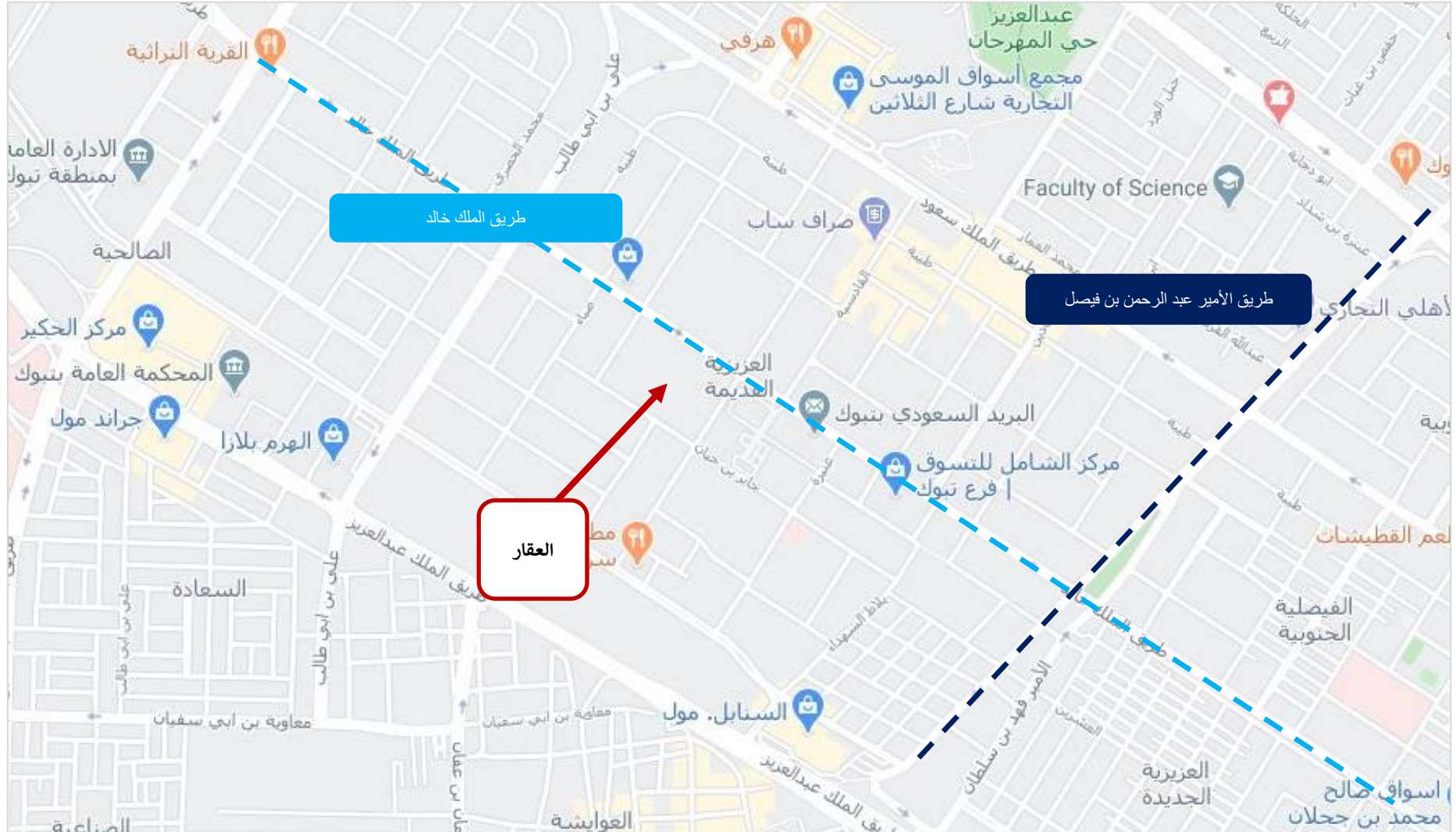


موقع العقار بالنسبة للحي



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 للعقار. لكنه اعلمن ان العقار مستأجر.

2.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد	✓	✓
مبني بالكامل	رخصة البناء	رسمات المبنى
قيد الانشاء	رسمات المبنى	وثائق اخرى
	وثائق اخرى	معلومات شفوية
	معلومات شفوية	تقدير

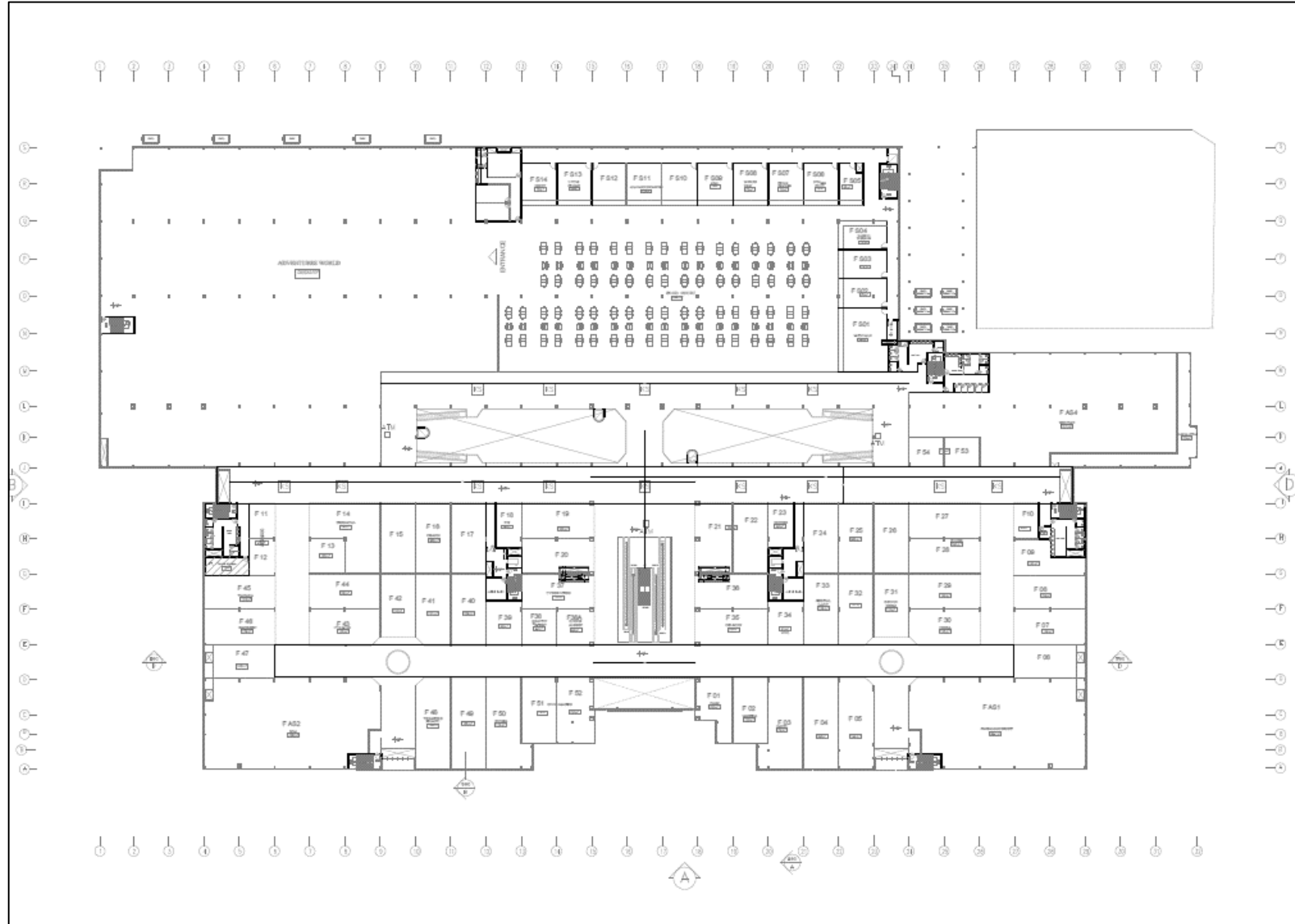
زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء
اصدار	بيع تجزئة	نوع العقار
58457	1434/07/01	رقم رخصة البناء
1437/07/01		تاريخ رخصة البناء
		انتهاء صلاحية الرخصة

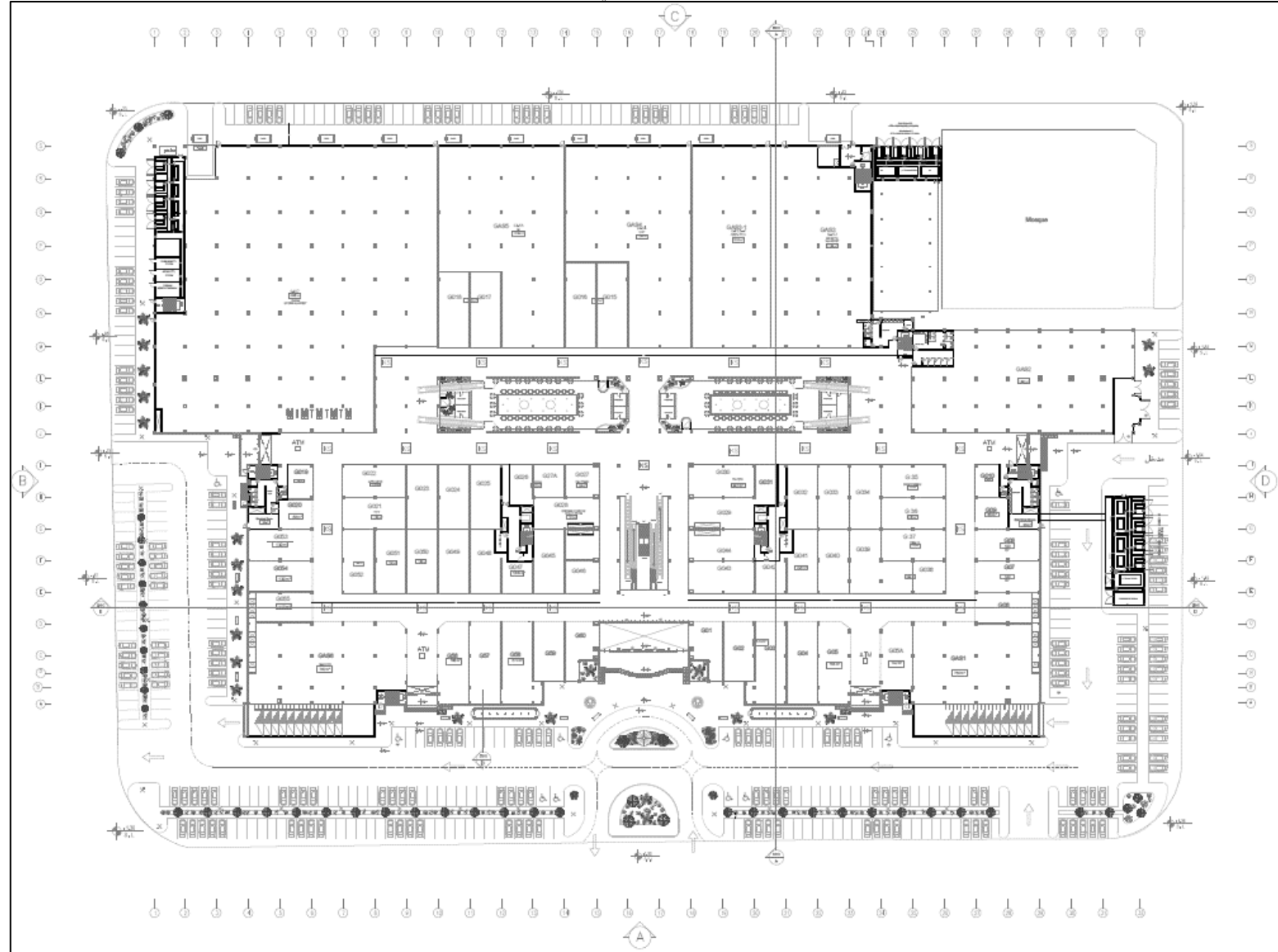
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	-	-	-
ارضى	تجاري	-	16,136
متكرر	تجاري	-	15,245
مجموع مسطحات البناء			31,381

2.7 مخططات العقار

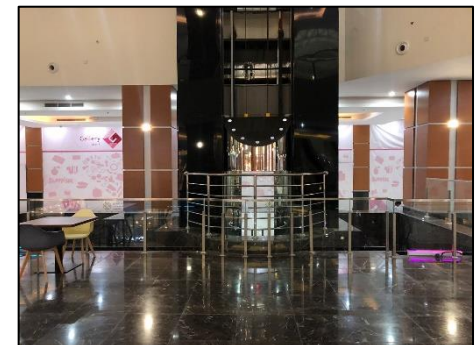
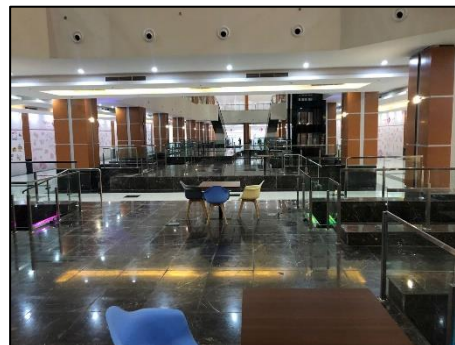
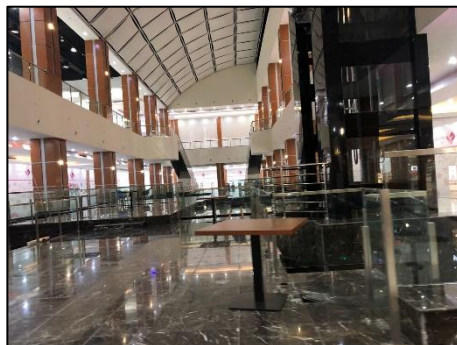
الدور الأول



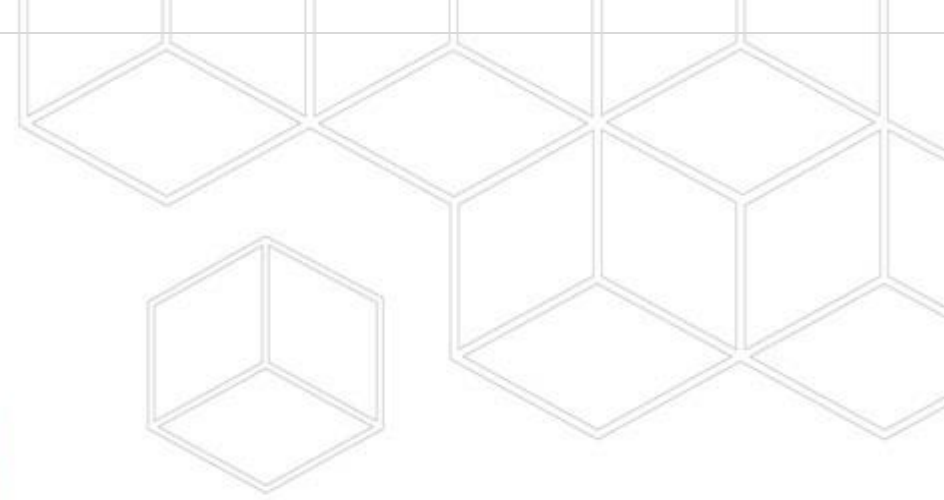
الدور الأرضي



2.8 صور العقار



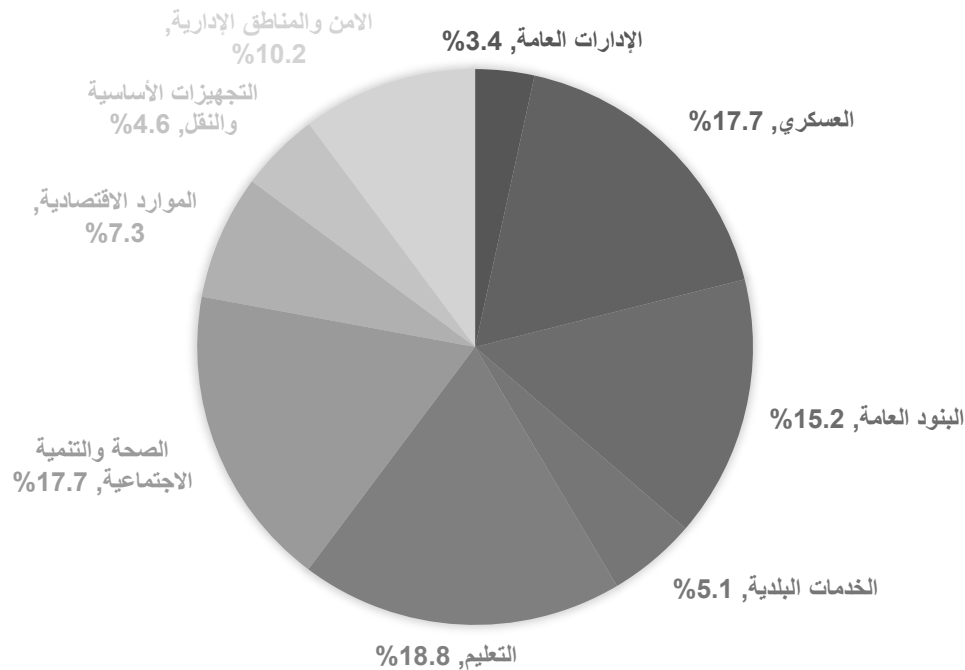
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلى	2021 فعلى	2022 توقعات	2023 تقديرات
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	2,486 مليار	2,866 مليار	3,042 مليار	3,232 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	-3.7%	3.2%	3.4%	3.5%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	3.7%	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.50%	1.75%	2.50%	2.80%
إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	833	849	864	928
إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,020	990	955	941
عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	187-	141-	91-	13-
الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي	346	280	265	265

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

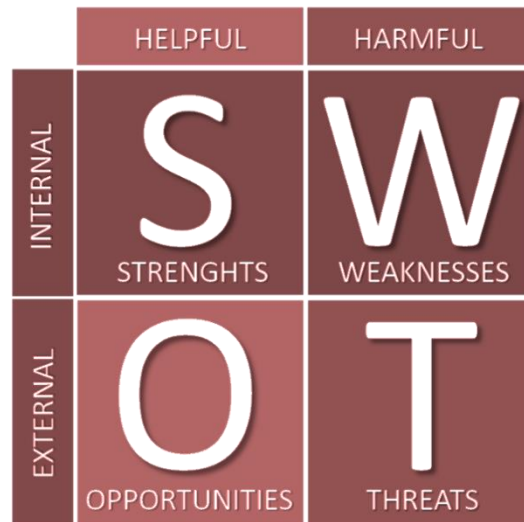
نقاط القوة	نقاط الضعف
- مفتوح على 4 شوارع. - تصميم جيد جدا - نوعية جيدة من التشطيبات الخارجية - مزيج مستأجرين ناجح	- حركة مرور كثيفة في المنطقة (طريق الملك خالد)
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
تعرف مدينة تبوك بأنها مقصد سياحي داخل المملكة. ونظرًا لأن مراكز التسوق الموجودة في المدينة قليلة جدًا مقارنة بالطلب المرتفع على مثل هذا المشروع (تقدم مدينة تبوك حصة منخفضة من المساحات التأجيرية 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

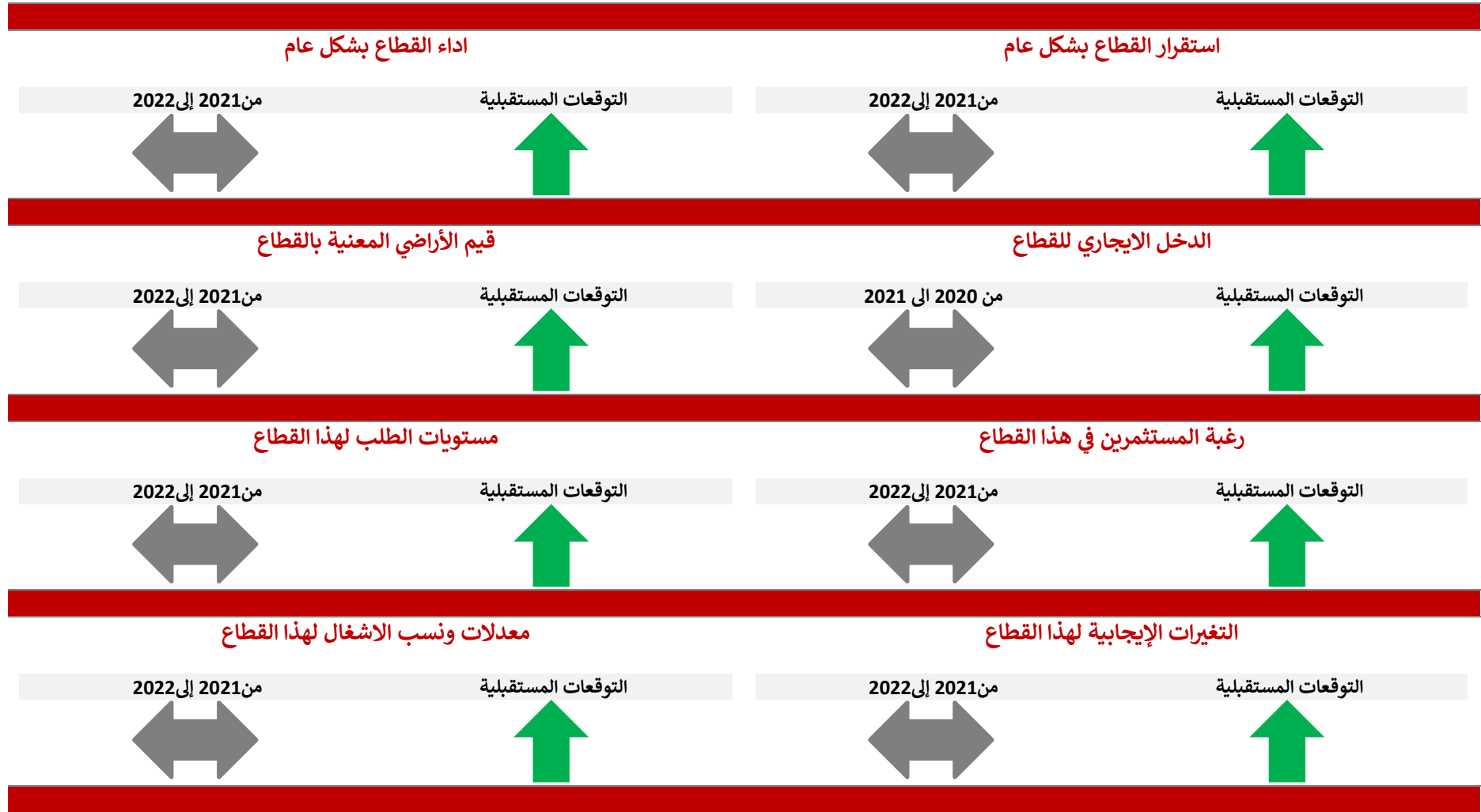
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي 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 إلى 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

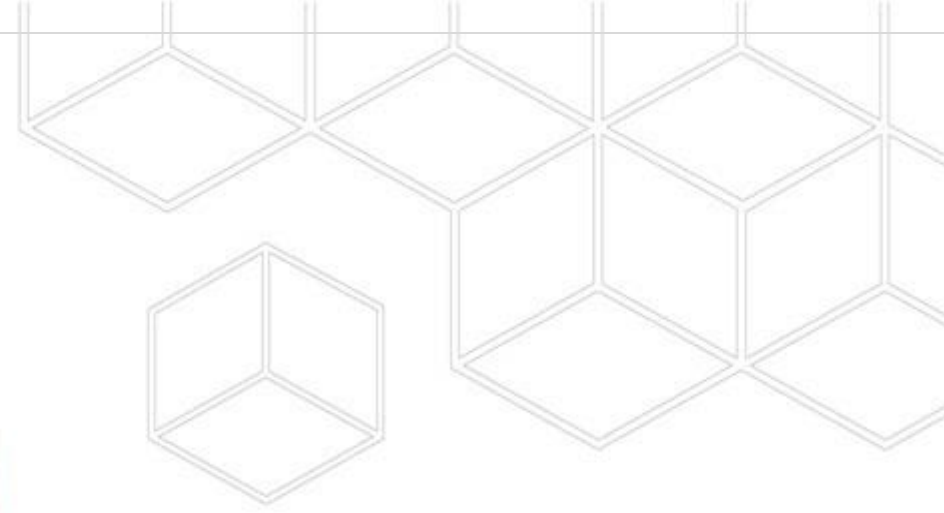
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	24	0	0

تقييم العقار



4.1 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي / مباني. لذلك، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

4.2 مصدر المعلومات

- بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. 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.

4.3 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

4.4 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

التدفقات النقدية المخصصة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصصة 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 المخصصة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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 وجودة 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 سنبن عليها تحليل التقييم.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

نموذج	
المعدل الامن للمخاطر	2.20%
معدل بتا	1.12
معدل المخاطر في السوق	2.50%
معدل المخاطر في راس 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. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حالياً. ونتيجة لذلك فان 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 الملقا 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 (20 عامًا)، حيث إنه خلال السنوات الخمس الأولى، سيقوم العميل بتأجير المشروع لشركة القضيبى وأولاده مقابل 22,959,000 ريال سعودي سنوياً. بعد ذلك، وبعد أربع سنوات، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءاً من السنة الخامسة من خلال تطبيق نفس الأسعار في النقطة 1.16

2028 6	2027 5	2026 4	2025 3	2024 2	2023 1	2022 0	تدفقات النقدية
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	معدل النمو
							الإيرادات المتوقعة
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	2م المساحات التجارية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,318	1,318	1,286	1,286	1,286	1,255	1,255	ريال الإيجار
9,352,592	9,352,592	9,124,480	9,124,480	9,124,480	8,901,932	8,901,932	ريال إجمالي
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م المساحات التجارية (الوحدات التجارية الدور الأول)
1,096.33	1,096.33	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,043.50	1,043.50	ريال الإيجار
6,902,476	6,902,476	6,734,123	6,734,123	6,734,123	6,569,876	6,569,876	ريال إجمالي
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م المساحات التجارية (خطوط الوجبات السريعة)
1,155.69	1,155.69	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,100.00	1,100.00	ريال الإيجار
1,271,256	1,271,256	1,240,250	1,240,250	1,240,250	1,210,000	1,210,000	ريال إجمالي
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م المساحات التجارية (ترفيه)
393.98	393.98	384.38	384.38	384.38	375.00	375.00	ريال الإيجار
155,224	155,224	147,744	147,744	147,744	140,625	140,625	ريال إجمالي
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م المساحات التجارية (هايرماركت)
446.52	446.52	435.63	435.63	435.63	425.00	425.00	ريال الإيجار
2,147,740	2,147,740	2,095,356	2,095,356	2,095,356	2,044,250	2,044,250	ريال إجمالي
6	6	6	6	6	6	6	2م المساحات التجارية (صراف آلي)
220,631.25	220,631.25	215,250.00	215,250.00	215,250.00	210,000.00	210,000.00	ريال الإيجار
1,323,788	1,323,788	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,260,000	1,260,000	ريال إجمالي
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م المساحات التجارية (محلات تجزئة رئيسية)
453.87	453.87	442.80	442.80	442.80	432.00	432.00	ريال الإيجار
4,680,761	4,680,761	4,566,596	4,566,596	4,566,596	4,455,216	4,455,216	ريال إجمالي
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م المساحات التجارية (أكشاك)
3,602.07	3,602.07	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,428.50	3,428.50	ريال الإيجار
4,308,073	4,308,073	4,202,998	4,202,998	4,202,998	4,100,486	4,100,486	ريال إجمالي
7	7	7	7	7	7	7	2م المساحات التجارية (أخرى)
1,281,762.50	1,281,762.50	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,220,000.00	1,220,000.00	ريال الإيجار
8,972,338	8,972,338	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,540,000	8,540,000	ريال إجمالي
39,114,248	39,114,248	38,156,548	38,156,548	38,156,548	37,222,385	37,222,385	ريال إجمالي الدخل
							مصاريف
10%	10%	10%	30%	35%	40%	45%	% نسبة شواغر الغرف
3,911,425	3,911,425	3,815,655	11,446,964	13,354,792	14,888,954	16,750,073	ريال إجمالي
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	%
7,913,144	7,720,140	7,531,844	7,348,141	7,168,918	6,994,066	6,823,479	ريال مصاريف
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	ريال إيجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال تأمين
13,499,498	13,306,495	13,022,429	20,470,035	22,198,639	23,557,950	25,248,482	ريال إجمالي المصاريف
25,614,749	25,807,753	25,134,119	17,686,513	15,957,909	13,664,435	11,973,903	ريال صافي الدخل التشغيلي
0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	11.00% معدل الخصم
13,694,691	15,315,645	16,556,623	12,932,226	12,951,797	12,310,302	11,973,903	القيمة الحالية
							صافي القيمة الحالية

2037 15	2036 14	2035 13	2034 12	2033 11	2032 10	2031 9	2030 8	2029 7	تدفقات النقدية
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة									
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	2م
1,419	1,419	1,385	1,385	1,385	1,351	1,351	1,351	1,318	ريال
10,071,719	10,071,719	9,826,067	9,826,067	9,826,067	9,586,407	9,586,407	9,586,407	9,352,592	ريال
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م
1,180.62	1,180.62	1,151.83	1,151.83	1,151.83	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,096.33	ريال
7,433,212	7,433,212	7,251,914	7,251,914	7,251,914	7,075,038	7,075,038	7,075,038	6,902,476	ريال
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م
1,244.55	1,244.55	1,214.19	1,214.19	1,214.19	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,155.69	ريال
1,369,004	1,369,004	1,335,614	1,335,614	1,335,614	1,303,038	1,303,038	1,303,038	1,271,256	ريال
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م
424.28	424.28	413.93	413.93	413.93	403.83	403.83	403.83	393.98	ريال
180,012	180,012	171,338	171,338	171,338	163,082	163,082	163,082	155,224	ريال
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م
480.85	480.85	469.12	469.12	469.12	457.68	457.68	457.68	446.52	ريال
2,312,881	2,312,881	2,256,470	2,256,470	2,256,470	2,201,434	2,201,434	2,201,434	2,147,740	ريال
6	6	6	6	6	6	6	6	6	2م
237,595.72	237,595.72	231,800.71	231,800.71	231,800.71	226,147.03	226,147.03	226,147.03	220,631.25	ريال
1,425,574	1,425,574	1,390,804	1,390,804	1,390,804	1,356,882	1,356,882	1,356,882	1,323,788	ريال
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م
488.77	488.77	476.85	476.85	476.85	465.22	465.22	465.22	453.87	ريال
5,040,668	5,040,668	4,917,725	4,917,725	4,917,725	4,797,780	4,797,780	4,797,780	4,680,761	ريال
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م
3,879.03	3,879.03	3,784.42	3,784.42	3,784.42	3,692.12	3,692.12	3,692.12	3,602.07	ريال
4,639,324	4,639,324	4,526,169	4,526,169	4,526,169	4,415,775	4,415,775	4,415,775	4,308,073	ريال
7	7	7	7	7	7	7	7	7	2م
1,380,318.02	1,380,318.02	1,346,651.73	1,346,651.73	1,346,651.73	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,281,762.50	ريال
9,662,226	9,662,226	9,426,562	9,426,562	9,426,562	9,196,646	9,196,646	9,196,646	8,972,338	ريال
42,134,620	42,134,620	41,102,663	41,102,663	41,102,663	40,096,082	40,096,082	40,096,082	39,114,248	ريال
مصاريف									
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	%
4,213,462	4,213,462	4,110,266	4,110,266	4,110,266	4,009,608	4,009,608	4,009,608	3,911,425	ريال
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	%
9,882,432	9,641,397	9,406,241	9,176,821	8,952,996	8,734,630	8,521,590	8,313,747	8,110,972	ريال
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	ريال
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال
15,770,824	15,529,789	15,191,437	14,962,017	14,738,192	14,419,168	14,206,128	13,998,285	13,697,327	ريال
26,363,796	26,604,831	25,911,225	26,140,646	26,364,471	25,676,913	25,889,953	26,097,797	25,416,921	ريال
معدل الخصم									
0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	0.35	0.39	0.43	0.48	11.00%
5,510,148	6,172,183	6,672,510	7,472,064	8,365,007	9,043,010	10,121,024	11,324,526	12,242,274	القيمة الحالية
172,657,931									صافي القيمة الحالية

تحليل حساسية					معدل الخصم
13.0%	12.0%	11.00%	10.00%	9.00%	القيمة السوقية
150,351,372	158,391,287	172,657,931	176,701,380	187,143,203	

4.6 ملاحظات التقييم

- بما أن الغرض من التقييم هو صندوق الاستثمار العقاري المتداول (ريت)، وان صندوق ريت (غالباً يتم شراء عقارات مدرة للدخل) ، فإننا نرجح 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.

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 172,657,931 ر.س

القيمة بعد التقريب: 172,650,000 ر.س

مائة واثنان وسبعون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

4.8 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.

4.9 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناءً 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 أدني مسؤولية.

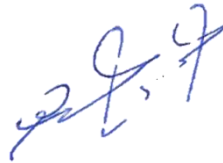
4.10 المقيم المعتمد

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager

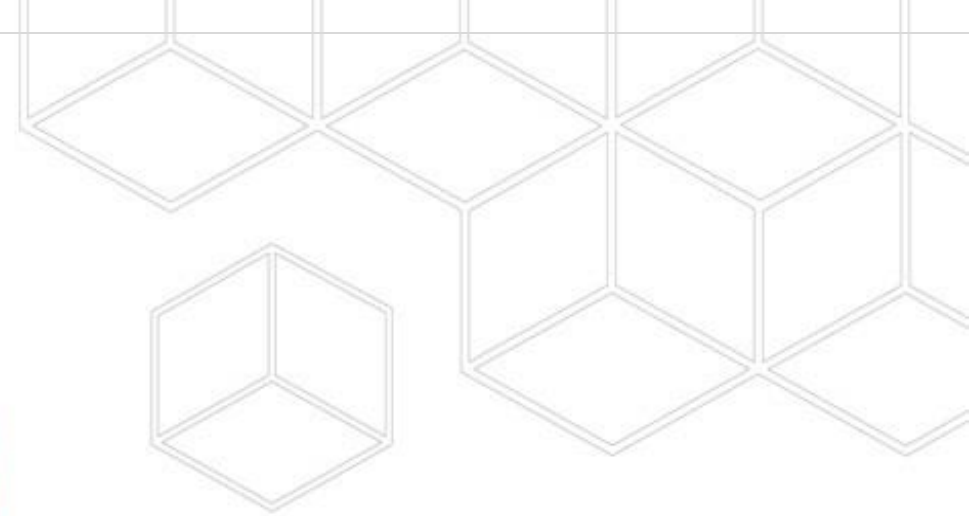


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

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

5.2 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 بهدف 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:

نعم	كلا
العميل	
التاريخ	
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه 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.