



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

جاليري مول
شركة أول الملقا العقارية

مدينة تبوك
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 22-0327
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير 2022/12/31

الموضوع: تقدير القيمة السوقية منفعة عقار جاليري مول في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

قائمة المحتويات

5	المخلص التنفيذي
7	1. نطاق العمل
7	1.1 مقدمة
7	1.2 الغرض من التقييم
7	1.3 أساس القيمة
8	1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	1.5 عملة التقييم
8	1.6 نطاق البحث
8	1.7 معاينة العقار محل التقييم
8	1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9	1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	1.11 الاشعارات القانونية
11	2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	2.1 وصف العقار
11	2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11	2.3 سهولة الوصول
11	2.4 مرافق البنية التحتية
12	2.5 بيانات صك الملكية
12	2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13	2.7 صور العقار موضوع التقييم
15	3. مؤشرات السوق
15	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
15	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
16	3.3 نبذة عن القطاع
17	3.4 تحليل المخاطر
19	4. تقييم الأصول
19	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
19	4.1 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
23	4.2 ملاحظات التقييم
23	4.3 القيمة النهائية للعقار
23	4.4 ملاحظات
23	4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
25	5. الملحق
25	5.1 صورة من رخصة البناء
26	5.2 مخططات
28	5.3 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار.
تاريخ صك الملكية	----
نوع الملكية	العميل أعلمنا ان العقار مستأجر.
المالك	حسب العميل، شركة اول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 43,624.95 م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية 35,868 م ² .
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	172,650,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

إن أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدّر يشير إلى 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 أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثني هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

تاريخ التقييم إن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

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

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

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

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن 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 أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر إن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن 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 إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار إن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار 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 الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو 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 المجمعة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة 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، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجزئة (جاليري مول) مستأجر يقع في مدينة تبوك. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 41,630 م2 واجمالي مسطحات البناء 43,624.95 م2. العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك خالد.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة عن صك الملكية للقرار. لكنه اعلن ان العقار مستأجر.

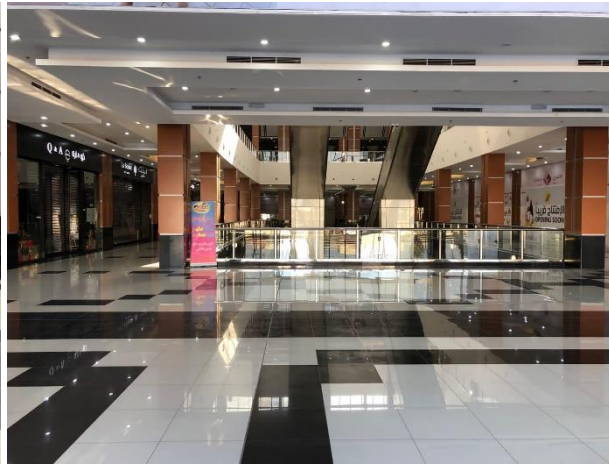
2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	----	12,243
دور ارضي	تجاري	----	16,136.7
متكرر	تجاري	----	15,245.25
مجموع مسطحات البناء			43,624.95

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

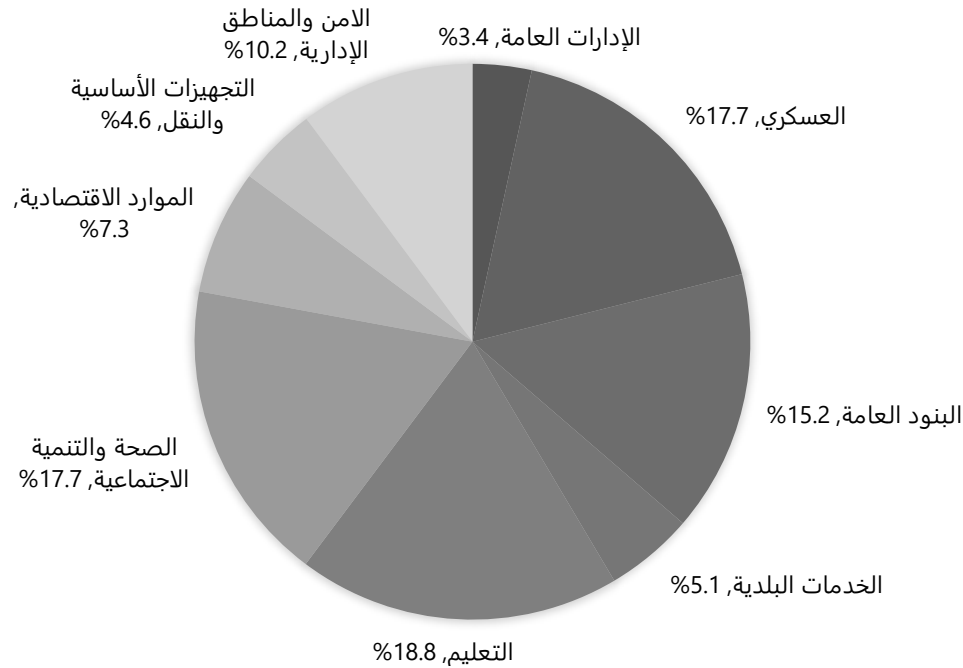
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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: البنك المركزي)	3.7 %	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)	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



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

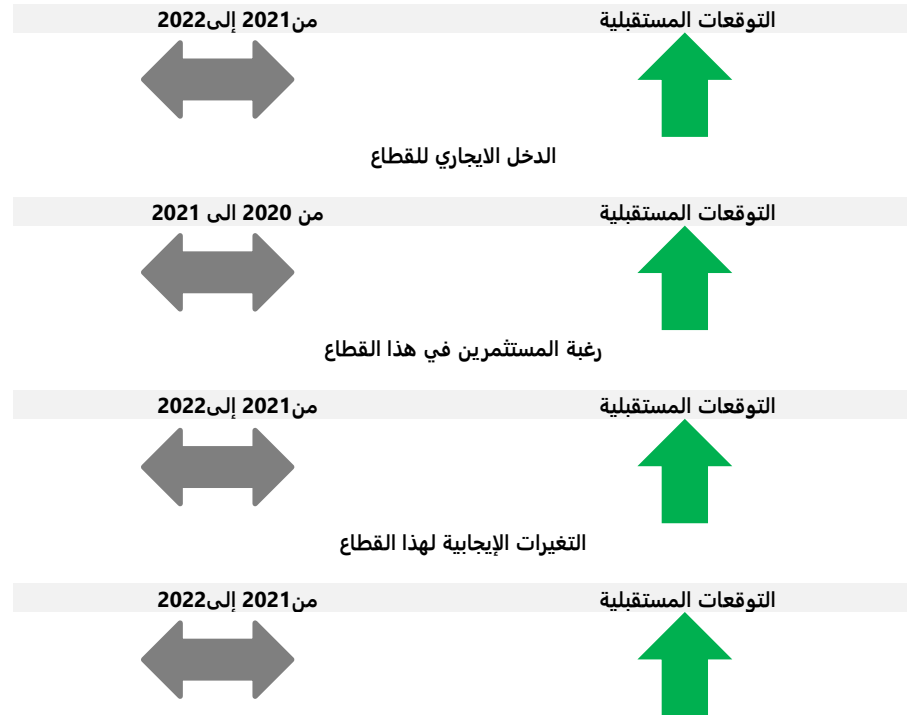
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 6-1	خطر حد أدنى (2) 12-7	متوسط الخطورة (3) 19-13	خطر مرتفع (4) 24-19	خطر مرتفع جدا (5) 30-25
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) 5-1	خطر حد أدنى (2) 10-6	متوسط الخطورة (3) 15-11	خطر مرتفع (4) 20-16	خطر مرتفع جدا (5) 25-21
الوصول الى العقار	----	✓	----	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	✓	----	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	8	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

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.

4.1 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 وجود 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 ثرية 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 سنبنّي 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 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 يضمن 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 سنويًا. بعد ذلك، وبعد أربع سنوات، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءًا من السنة الخامسة.

التدفقات النقدية	2022 0	2023 1	2024 2	2025 3	2026 4	2027 5	2028 6
معدل النمو	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%
الإيرادات المتوقعة							
المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)	م2	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096
الإيجار	ريال	1,255	1,286	1,286	1,286	1,318	1,318
اجمالي	ريال	8,901,932	9,124,480	9,124,480	9,124,480	9,352,592	9,352,592
المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)	م2	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296
الإيجار	ريال	1,043.50	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,096.33	1,096.33
اجمالي	ريال	6,569,876	6,734,123	6,734,123	6,734,123	6,902,476	6,902,476
المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)	م2	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
الإيجار	ريال	1,100.00	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,155.69	1,155.69
اجمالي	ريال	1,210,000	1,240,250	1,240,250	1,240,250	1,271,256	1,271,256
المساحات التأجيرية (ترفيه)	م2	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900
الإيجار	ريال	375.00	384.38	384.38	384.38	393.98	393.98
اجمالي	ريال	140,625	147,744	147,744	147,744	155,224	155,224
المساحات التأجيرية (هايير ماركت)	م2	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810
الإيجار	ريال	425.00	435.63	435.63	435.63	446.52	446.52
اجمالي	ريال	2,044,250	2,095,356	2,095,356	2,095,356	2,147,740	2,147,740
المساحات التأجيرية (ATM)	م2	6	6	6	6	6	6
الإيجار	ريال	210,000.00	215,250.00	215,250.00	215,250.00	220,631.25	220,631.25
اجمالي	ريال	1,260,000	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,323,788	1,323,788
المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)	م2	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313
الإيجار	ريال	432.00	442.80	442.80	442.80	453.87	453.87
اجمالي	ريال	4,455,216	4,566,596	4,566,596	4,566,596	4,680,761	4,680,761
المساحات التأجيرية (كيوسك)	م2	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196
الإيجار	ريال	3,428.50	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,602.07	3,602.07
اجمالي	ريال	4,100,486	4,202,998	4,202,998	4,202,998	4,308,073	4,308,073
المساحات التأجيرية (اخرى)	م2	7	7	7	7	7	7
الإيجار	ريال	1,220,000.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,281,762.50	1,281,762.50
اجمالي	ريال	8,540,000	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,972,338	8,972,338
اجمالي الدخل	ريال	37,222,385	38,156,548	38,156,548	38,156,548	39,114,248	39,114,248
مصاريف							
نسبة الشواغر	%	45%	40%	35%	30%	10%	10%
اجمالي	ريال	16,750,073	14,888,954	13,354,792	11,446,964	3,815,655	3,911,425
	%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
مصاريف	ريال	6,823,479	6,994,066	7,168,918	7,348,141	7,531,844	7,913,144
ايجار الأرض	ريال	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000
تامين	ريال	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930
اجمالي المصاريف	ريال	25,248,482	23,557,950	22,198,639	20,470,035	13,022,429	13,499,498
صافي الدخل التشغيلي	ريال	11,973,903	13,664,435	15,957,909	17,686,513	25,134,119	25,614,749
معدل التخارج	9.5%						
معدل الخصم	11.00%	1.00	0.90	0.81	0.73	0.66	0.53
القيمة الحالية		11,973,903	12,310,302	12,951,797	12,932,226	16,556,623	13,694,691
صافي القيمة الحالية							

2037 15	2036 14	2035 13	2034 12	2033 11	2032 10	2031 9	2030 8	2029 7	التدفقات 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 المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,419	1,419	1,385	1,385	1,385	1,351	1,351	1,351	1,318	ريال الايجار
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 اجمالي
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)
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 الايجار
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 اجمالي
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)
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 الايجار
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 اجمالي
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م المساحات التأجيرية (ترفيه)
424.28	424.28	413.93	413.93	413.93	403.83	403.83	403.83	393.98	ريال الايجار
180,012	180,012	171,338	171,338	171,338	163,082	163,082	163,082	155,224	ريال اجمالي
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م المساحات التأجيرية (هايير ماركت)
480.85	480.85	469.12	469.12	469.12	457.68	457.68	457.68	446.52	ريال الايجار
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 اجمالي
6	6	6	6	6	6	6	6	6	2م المساحات التأجيرية (ATM)
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 الايجار
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 اجمالي
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)
488.77	488.77	476.85	476.85	476.85	465.22	465.22	465.22	453.87	ريال الايجار
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 اجمالي
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م المساحات التأجيرية (كيوسك)
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 الايجار
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 اجمالي
7	7	7	7	7	7	7	7	7	2م المساحات التأجيرية (اخرى)
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 الايجار
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 اجمالي
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 اجمالي الدخل
مصاريف									
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	% نسبة الشواغر
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 اجمالي
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 مصاريف
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 ايجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال تأمين
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 اجمالي المصاريف
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 صافي الدخل التشغيلي
277,513,638									9.5% معدل التخارج
0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	0.35	0.39	0.43	0.48	11.00% معدل الخصم
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	

4.2 ملاحظات التقييم

- بما أن الغرض من التقييم هو صندوق الاستثمار العقاري المتداول (REIT)، وإن 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.

4.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 172,650,000 ريال
مائة واثنان وسبعون مليوناً وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي.

4.4 ملاحظات

تم إصدار هذا التقرير بناءً على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل أو أي طرف آخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما أن جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم المتمثلة 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 أن تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474



WHITE CUBES

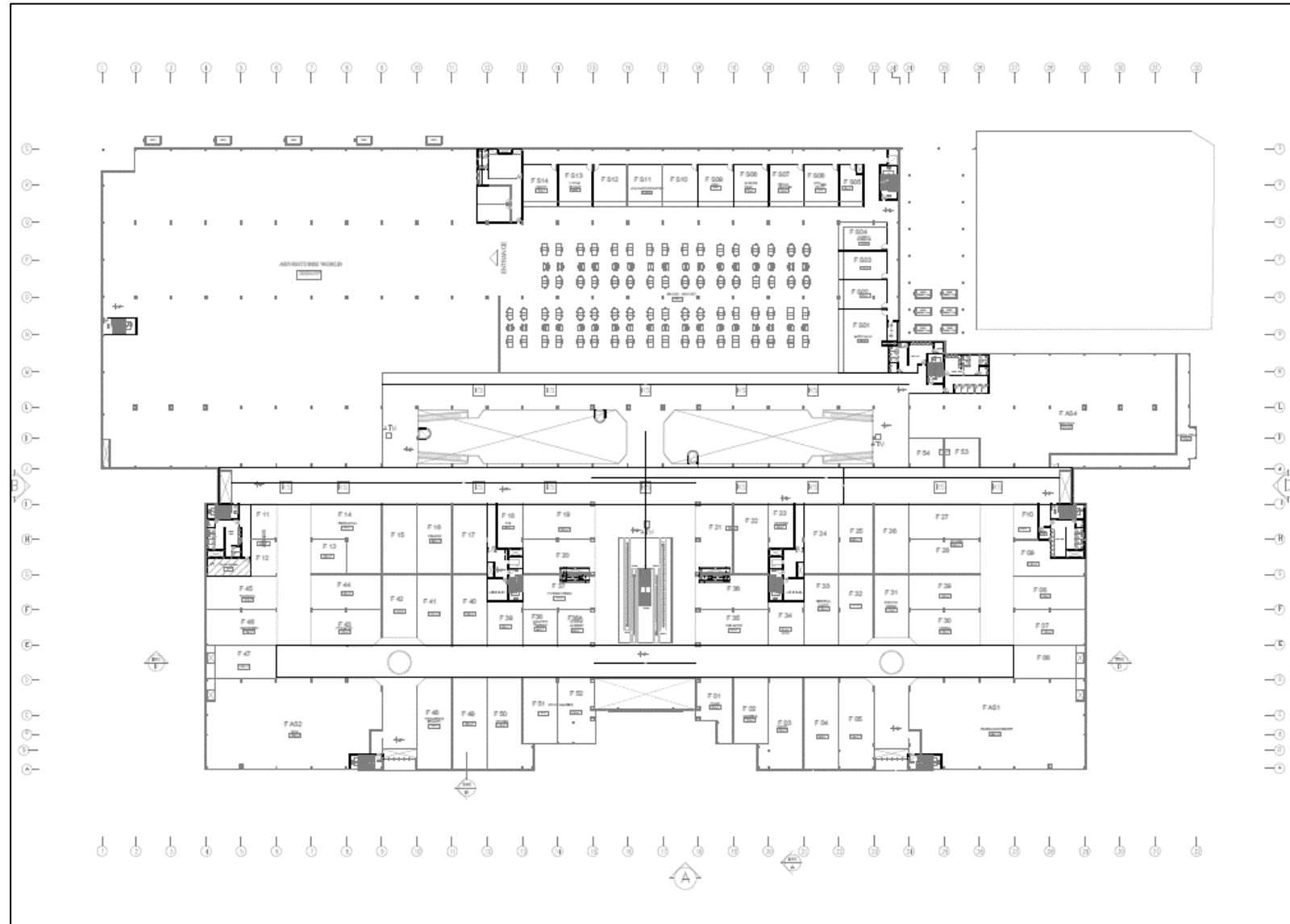
ملحات

ملحات

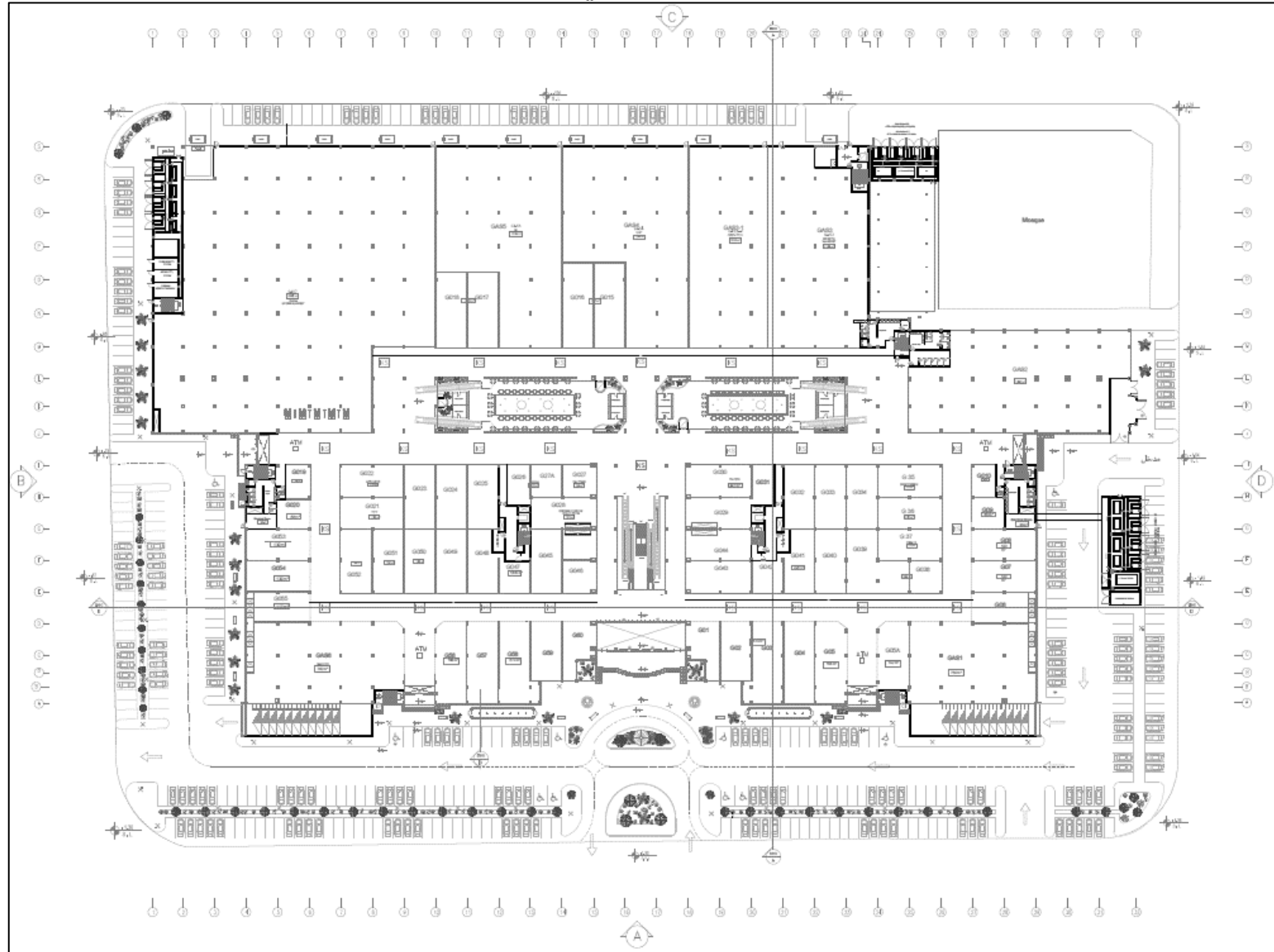
5.1 صورة من رخصة البناء

تمت

الدور الأول



الدور الأرضي





ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

