



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## شركة الخير المالية

جاليري مول

شركة أول الملقا العقارية

مدينة تبوك  
30 يونيو 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0424  
رمز الإيداع:  
تاريخ التقرير: 2023/06/30

## الموضوع: تقرير القيمة العادلة لمنفعة 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 التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، 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  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

|    |                                                    |
|----|----------------------------------------------------|
| 5  | المخلص التنفيذي                                    |
| 7  | 1. نطاق العمل                                      |
| 7  | 1.1 مقدمة                                          |
| 7  | 1.2 الغرض من التقييم                               |
| 7  | 1.3 أساس القيمة                                    |
| 7  | 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة                    |
| 7  | 1.5 عملة التقييم                                   |
| 7  | 1.6 نطاق البحث                                     |
| 8  | 1.7 معاينة العقار محل التقييم                      |
| 8  | 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات                          |
| 8  | 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 2022                       |
| 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 |
| 20 | 4.1 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة       |
| 22 | 4.2 القيمة النهائية للعقار                         |
| 23 | 4.3 ملاحظات                                        |
| 23 | 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير             |
| 24 | 5. الملحقات                                        |
| 25 | 5.1 صورة من رخصة البناء                            |
| 25 | 5.2 مخططات                                         |
| 27 | 5.3 ترخيص مزاوله المهنة                            |



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

|                        |                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رقم المرجع             | 23-0424                                                                                                                                    |
| 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، مكتب المراجع القانوني.                                                     |
| الغرض من التقييم       | الإدراج في القوائم المالية.                                                                                                                |
| العقار موضوع التقييم   | مجمع تجاري.                                                                                                                                |
| عنوان العقار           | يقع العقار في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية.                                                                                        |
| رقم صك الملكية         | ----                                                                                                                                       |
| تاريخ صك الملكية       | ----                                                                                                                                       |
| نوع الملكية            | عقد منفعه                                                                                                                                  |
| القيود                 | ----                                                                                                                                       |
| المالك                 | أفادنا العميل بأن الأرض هي ملك لأمانة تبوك، ولكن تملك شركة أول الملقا حق الاستثمار والانتفاع من الأرض وتملك المباني طيلة فترة حق الانتفاع. |
| استخدام الأرض          | تجاري.                                                                                                                                     |
| مساحة الأرض            | حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م <sup>2</sup> .                                                                                 |
| مسطحات البناء          | إجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 43,624.95 م <sup>2</sup> .                                                                            |
| المساحة التأجيرية      | إجمالي المساحات التأجيرية 35,868 م <sup>2</sup> .                                                                                          |
| أساس القيمة            | القيمة العادلة.                                                                                                                            |
| فرضية القيمة           | الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.                                                                                                      |
| أسلوب التقييم المتبع   | أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.                                                                                               |
| عملة التقييم           | الريال السعودي.                                                                                                                            |
| القيمة النهائية للعقار | 164,500,000 ريال سعودي                                                                                                                     |
| تاريخ التقرير          | 2023/06/30 م                                                                                                                               |
| تاريخ التقييم          | 2023/06/30 م                                                                                                                               |
| تاريخ المعاينة         | 2023/05/29 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، وفقًا 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 العادلة للعقار موضوع التقييم.

### 1.2 الغرض من التقييم

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

### 1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 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"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

البحث جزء مهم من عملية التقييم. سنجري بحثًا وتحليلًا مكثفًا للعديد من العوامل التي يمكن أن تؤثر على قيمة الممتلكات أو الأصول ، مثل ظروف السوق ، والمبيعات المماثلة ، وخصائص الملكية ، وإمكانية الدخل ، والعوامل القانونية والتنظيمية.

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

يشير المعاينة إلى زيارة أحد الأصول ومعاينته، واختبار أدائه، وجمع المعلومات عنه من الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء ومناطق الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وما إلى ذلك، بحيث يمكن إبداء الرأي. أعرب فيما يتعلق بقيمته. لذلك، نؤكد أنه تم فحص الممتلكات الخاضعة في 30 مايو 2023. ثم سنستخدم هذا الدليل لتقييم المشروع وتقييمه. يبقى ملتزمين بتزويد العميل بتقييم دقيق وموثوق.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح ميداني في الموقع من قبل فريقنا لضمان دقة بعض معلومات السوق المطلوبة للتقييم، بما في ذلك أسعار الأصول المحيطة، ومعدلات الإشغال، ومعلومات محددة حول الأصل قيد التقييم، لتحديد قيمته العادلة الفعلية. تم استخدام المصادر التالية أثناء عملية البحث الميداني:

- سجلات الملكية: مثل صك الملكية ورخصة البناء والمخططات التي قام العميل بتزويدنا بها.
- اتجاهات السوق: يمكن استخدام اتجاهات سوق العقارات والمؤشرات الاقتصادية لتقييم الطلب العام والعرض للعقارات في المنطقة.
- مسح السوق: يمكن تقييم العقارات المدرة للدخل مثل العقارات المؤجرة على أساس الدخل المحتمل.
- يمكن أن توفر معاينة العقار معلومات قيمة عن حالته وأي ميزات فريدة قد تؤثر على قيمته.

## 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 مطلقة 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 9.5% للمشروع.

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة 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.



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 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 يتم تزويدنا بصورة صك الملكية للعقار موضوع التقييم.

## 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 |                      |  |  |
|----------------------|----------------------|--|--|
| اصدار                | نوع رخصة البناء      |  |  |
| بيع تجزئة            | نوع العقار           |  |  |
| 58457                | رقم رخصة البناء      |  |  |
| 1434/07/01           | تاريخ رخصة البناء    |  |  |
| 1437/07/01           | انتهاء صلاحية الرخصة |  |  |

| الدور               | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
|---------------------|-----------|-------------|---------------------------|
| 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

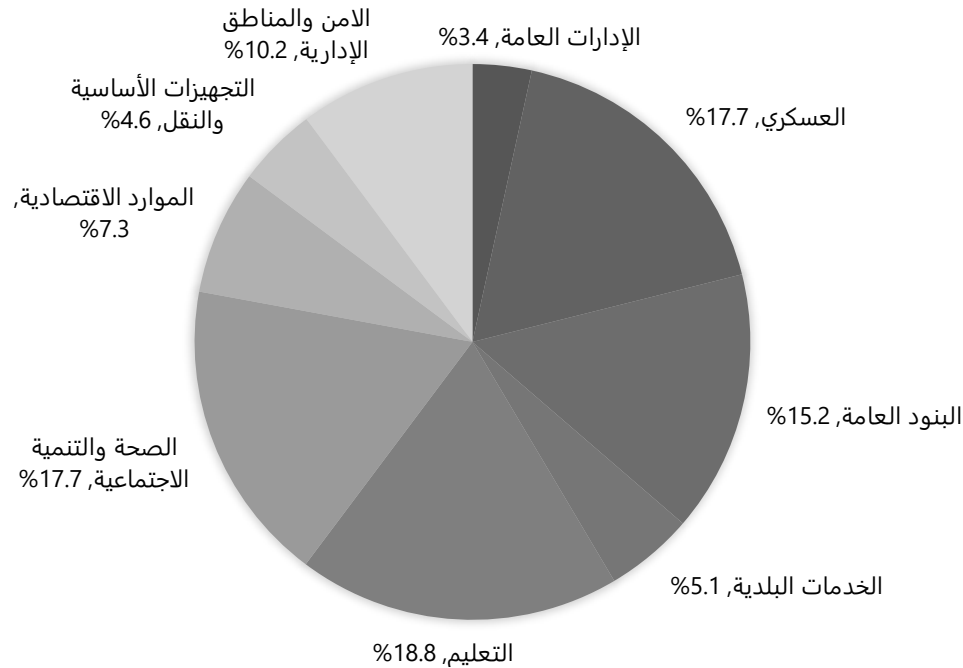
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية           | فعلي<br>2022 | ميزانية<br>2023 | تقديرات<br>2024 | 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% |

#### 3.2 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

### 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.

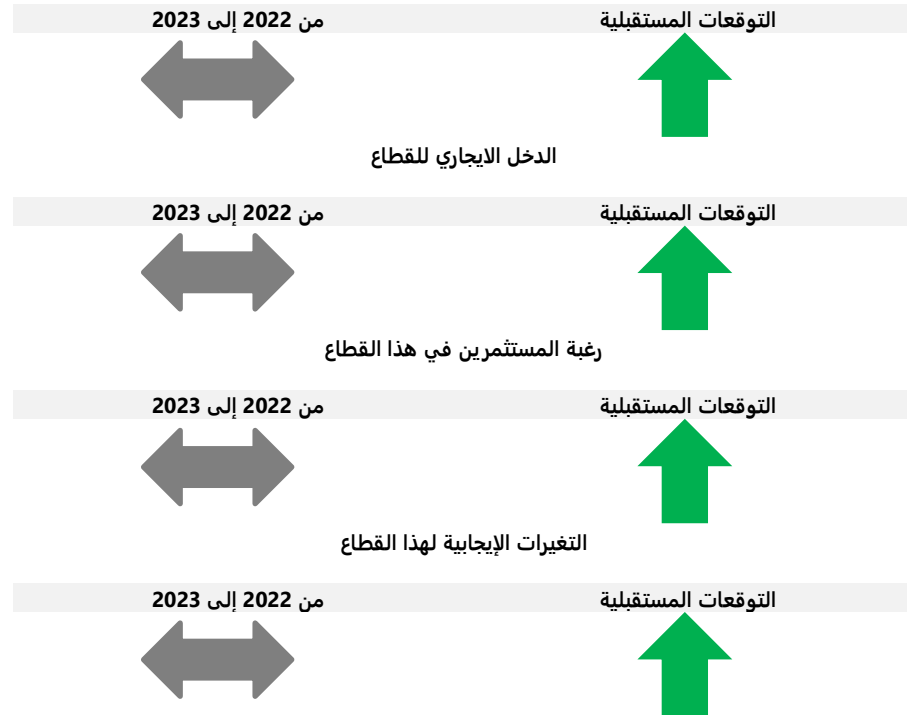
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



#### اداء القطاع بشكل عام



#### استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

### 3.4 تحليل المخاطر

#### -تحليل القطاع

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>6-1 | خطر حد أدنى (2)<br>12-7 | متوسط الخطورة (3)<br>19-13 | خطر مرتفع (4)<br>24-19 | خطر مرتفع جدا (5)<br>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)<br>5-1 | خطر حد أدنى (2)<br>10-6 | متوسط الخطورة (3)<br>15-11 | خطر مرتفع (4)<br>20-16 | خطر مرتفع جدا (5)<br>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)<br>3-1 | خطر حد أدنى (2)<br>6-4 | متوسط الخطورة (3)<br>9-7 | خطر مرتفع (4)<br>12-10 | خطر مرتفع جدا (5)<br>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 العادلة للأصل

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

### 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 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 وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| مصاريف الإدارة               | 3% إلى 5% |
| مصاريف التشغيل والصيانة      | 3% إلى 5% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% إلى 5% |
| 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 60% إلى 70% والتي سنبنّي عليها تحليل التقييم.

##### تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

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%

| CAPM                      |               |
|---------------------------|---------------|
| 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%         |
| <b>معدل الخصم</b>         | <b>11.00%</b> |

##### طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد- السوق

أرض العقار مملوكة لبلدية تبوك ومستأجرة لشركة القضيبى وأولاده التي قامت بتحويلها إلى شركة "شركة أول الملحق 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)،

| 2030<br>7  | 2029<br>6  | 2028<br>5  | 2027<br>4  | 2026<br>3  | 2025<br>2  | 2024<br>1  | 2023<br>0  | التدفقات النقدية |                                                    |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|----------------------------------------------------|
| 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       |                  | معدل النمو                                         |
|            |            |            |            |            |            |            |            |                  | الإيرادات المتوقعة                                 |
| 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | م                | المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي) |
| 1,318      | 1,318      | 1,318      | 1,286      | 1,286      | 1,286      | 1,255      | 1,255      | ريال             | الايجار                                            |
| 9,352,528  | 9,352,528  | 9,352,528  | 9,125,456  | 9,125,456  | 9,125,456  | 8,905,480  | 8,905,480  | ريال             | اجمالي                                             |
| 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | م                | المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)  |
| 1,096      | 1,096      | 1,096      | 1,070      | 1,070      | 1,070      | 1,044      | 1,044      | ريال             | الايجار                                            |
| 6,900,416  | 6,900,416  | 6,900,416  | 6,736,720  | 6,736,720  | 6,736,720  | 6,573,024  | 6,573,024  | ريال             | اجمالي                                             |
| 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | م                | المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)          |
| 1,156      | 1,156      | 1,156      | 1,128      | 1,128      | 1,128      | 1,100      | 1,100      | ريال             | الايجار                                            |
| 1,271,600  | 1,271,600  | 1,271,600  | 1,240,800  | 1,240,800  | 1,240,800  | 1,210,000  | 1,210,000  | ريال             | اجمالي                                             |
| 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | م                | المساحات التأجيرية (ترفيه)                         |
| 394        | 394        | 394        | 384        | 384        | 384        | 375        | 375        | ريال             | الايجار                                            |
| 2,324,600  | 2,324,600  | 2,324,600  | 2,265,600  | 2,265,600  | 2,265,600  | 2,212,500  | 2,212,500  | ريال             | اجمالي                                             |
| 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | م                | المساحات التأجيرية (هايبير ماركت)                  |
| 447        | 447        | 447        | 436        | 436        | 436        | 425        | 425        | ريال             | الايجار                                            |
| 2,150,070  | 2,150,070  | 2,150,070  | 2,097,160  | 2,097,160  | 2,097,160  | 2,044,250  | 2,044,250  | ريال             | اجمالي                                             |
| 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | م                | المساحات التأجيرية (ATM)                           |
| 220,631    | 220,631    | 220,631    | 215,250    | 215,250    | 215,250    | 210,000    | 210,000    | ريال             | الايجار                                            |
| 1,323,786  | 1,323,786  | 1,323,786  | 1,291,500  | 1,291,500  | 1,291,500  | 1,260,000  | 1,260,000  | ريال             | اجمالي                                             |
| 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | م                | المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)            |
| 454        | 454        | 454        | 443        | 443        | 443        | 432        | 432        | ريال             | الايجار                                            |
| 4,682,102  | 4,682,102  | 4,682,102  | 4,568,659  | 4,568,659  | 4,568,659  | 4,455,216  | 4,455,216  | ريال             | اجمالي                                             |
| 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | م                | المساحات التأجيرية (كيوسك)                         |
| 3,602      | 3,602      | 3,602      | 3,514      | 3,514      | 3,514      | 3,429      | 3,429      | ريال             | الايجار                                            |
| 4,307,992  | 4,307,992  | 4,307,992  | 4,202,744  | 4,202,744  | 4,202,744  | 4,101,084  | 4,101,084  | ريال             | اجمالي                                             |
| 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | م                | المساحات التأجيرية (اخرى)                          |
| 1,281,763  | 1,281,763  | 1,281,763  | 1,250,500  | 1,250,500  | 1,250,500  | 1,220,000  | 1,220,000  | ريال             | الايجار                                            |
| 8,972,341  | 8,972,341  | 8,972,341  | 8,753,500  | 8,753,500  | 8,753,500  | 8,540,000  | 8,540,000  | ريال             | اجمالي                                             |
| 41,285,435 | 41,285,435 | 41,285,435 | 40,282,139 | 40,282,139 | 40,282,139 | 39,301,554 | 39,301,554 | ريال             | اجمالي الدخل                                       |
|            |            |            |            |            |            |            |            |                  | مصاريف                                             |
| 12%        | 15%        | 15%        | 15%        | 30%        | 35%        | 40%        | 45%        | %                | نسبة الشواغر                                       |
| 4,747,825  | 6,192,815  | 6,192,815  | 6,042,321  | 12,084,642 | 14,098,749 | 15,720,622 | 17,685,699 | ريال             | اجمالي                                             |
| 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | %                | نسبة المصاريف التشغيلية                            |
| 8,110,972  | 7,913,144  | 7,720,140  | 7,531,844  | 7,348,141  | 7,168,918  | 6,994,066  | 6,823,479  | ريال             | المصاريف التشغيلية                                 |
| 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     | ريال             | تامين                                              |
| 14,533,727 | 15,780,889 | 15,587,885 | 15,249,095 | 21,107,713 | 22,942,597 | 24,389,618 | 26,184,108 | ريال             | اجمالي المصاريف                                    |
| 26,751,708 | 25,504,546 | 25,697,550 | 25,033,044 | 19,174,426 | 17,339,542 | 14,911,936 | 13,117,446 | ريال             | صافي الدخل التشغيلي                                |
|            |            |            |            |            |            |            |            | %11              | معدل الخصم                                         |
|            |            |            |            |            |            |            |            |                  | صافي القيمة الحالية                                |

| 2038<br>15  | 2037<br>14 | 2036<br>13 | 2035<br>12 | 2034<br>11 | 2033<br>10 | 2032<br>9  | 2031<br>8  | التدفقات النقدية | معدل النمو                                         |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|----------------------------------------------------|
| 0.0%        | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       |                  |                                                    |
| 7,096       | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 7,096      | 2م               | الإيرادات المتوقعة                                 |
| 1,419       | 1,419      | 1,385      | 1,385      | 1,385      | 1,351      | 1,351      | 1,351      | ريال             | المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي) |
| 10,069,224  | 10,069,224 | 9,827,960  | 9,827,960  | 9,827,960  | 9,586,696  | 9,586,696  | 9,586,696  | ريال             | الإيجار                                            |
| 6,296       | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 6,296      | 2م               | اجمالي                                             |
| 1,181       | 1,181      | 1,152      | 1,152      | 1,152      | 1,124      | 1,124      | 1,124      | ريال             | المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)  |
| 7,435,576   | 7,435,576  | 7,252,992  | 7,252,992  | 7,252,992  | 7,076,704  | 7,076,704  | 7,076,704  | ريال             | الإيجار                                            |
| 1,100       | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 1,100      | 2م               | اجمالي                                             |
| 1,245       | 1,245      | 1,214      | 1,214      | 1,214      | 1,185      | 1,185      | 1,185      | ريال             | المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)          |
| 1,369,500   | 1,369,500  | 1,335,400  | 1,335,400  | 1,335,400  | 1,303,500  | 1,303,500  | 1,303,500  | ريال             | الإيجار                                            |
| 5,900       | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 5,900      | 2م               | اجمالي                                             |
| 424         | 424        | 414        | 414        | 414        | 404        | 404        | 404        | ريال             | المساحات التأجيرية (ترفيه)                         |
| 2,501,600   | 2,501,600  | 2,442,600  | 2,442,600  | 2,442,600  | 2,383,600  | 2,383,600  | 2,383,600  | ريال             | الإيجار                                            |
| 4,810       | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 4,810      | 2م               | اجمالي                                             |
| 481         | 481        | 469        | 469        | 469        | 458        | 458        | 458        | ريال             | المساحات التأجيرية (هايبير ماركت)                  |
| 2,313,610   | 2,313,610  | 2,255,890  | 2,255,890  | 2,255,890  | 2,202,980  | 2,202,980  | 2,202,980  | ريال             | الإيجار                                            |
| 6           | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 2م               | اجمالي                                             |
| 237,596     | 237,596    | 231,801    | 231,801    | 231,801    | 226,147    | 226,147    | 226,147    | ريال             | المساحات التأجيرية (ATM)                           |
| 1,425,576   | 1,425,576  | 1,390,806  | 1,390,806  | 1,390,806  | 1,356,882  | 1,356,882  | 1,356,882  | ريال             | الإيجار                                            |
| 10,313      | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 10,313     | 2م               | اجمالي                                             |
| 489         | 489        | 477        | 477        | 477        | 465        | 465        | 465        | ريال             | المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)            |
| 5,043,057   | 5,043,057  | 4,919,301  | 4,919,301  | 4,919,301  | 4,795,545  | 4,795,545  | 4,795,545  | ريال             | الإيجار                                            |
| 1,196       | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 1,196      | 2م               | اجمالي                                             |
| 3,879       | 3,879      | 3,784      | 3,784      | 3,784      | 3,692      | 3,692      | 3,692      | ريال             | المساحات التأجيرية (كيوسك)                         |
| 4,639,284   | 4,639,284  | 4,525,664  | 4,525,664  | 4,525,664  | 4,415,632  | 4,415,632  | 4,415,632  | ريال             | الإيجار                                            |
| 7           | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          | 2م               | اجمالي                                             |
| 1,380,318   | 1,380,318  | 1,346,652  | 1,346,652  | 1,346,652  | 1,313,807  | 1,313,807  | 1,313,807  | ريال             | المساحات التأجيرية (اخرى)                          |
| 9,662,226   | 9,662,226  | 9,426,564  | 9,426,564  | 9,426,564  | 9,196,649  | 9,196,649  | 9,196,649  | ريال             | الإيجار                                            |
| 44,459,653  | 44,459,653 | 43,377,177 | 43,377,177 | 43,377,177 | 42,318,188 | 42,318,188 | 42,318,188 | ريال             | اجمالي الدخل                                       |
| 10%         | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        | %                | مصاريف                                             |
| 4,445,965   | 4,445,965  | 4,337,718  | 4,337,718  | 4,337,718  | 4,231,819  | 4,231,819  | 4,231,819  | ريال             | نسبة الشواغر                                       |
| 3%          | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | %                | اجمالي                                             |
| 9,882,432   | 9,641,397  | 9,406,241  | 9,176,821  | 8,952,996  | 8,734,630  | 8,521,590  | 8,313,747  | ريال             | نسبة المصاريف التشغيلية                            |
| 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             | المصاريف التشغيلية                                 |
| 95,930      | 95,930     | 95,930     | 95,930     | 95,930     | 95,930     | 95,930     | 95,930     | ريال             | ايجار الأرض                                        |
| 16,003,327  | 15,762,292 | 15,418,889 | 15,189,469 | 14,965,644 | 14,641,379 | 14,428,339 | 14,220,496 | ريال             | تامين                                              |
| 28,456,326  | 28,697,361 | 27,958,288 | 28,187,708 | 28,411,533 | 27,676,809 | 27,889,849 | 28,097,692 | ريال             | اجمالي المصاريف                                    |
|             |            |            |            |            |            |            |            | %11              | صافي الدخل التشغيلي                                |
|             |            |            |            |            |            |            |            |                  | معدل الخصم                                         |
| 164,527,214 |            |            |            |            |            |            |            |                  | صافي القيمة الحالية                                |

## 4.2 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 هو كالتالي:

**قيمة العقار:** 164,500,000 ريال سعودي  
مائة وأربعة وستون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي.

#### 4.3 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 للعقار موضوع التقييم.

#### 4.4 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

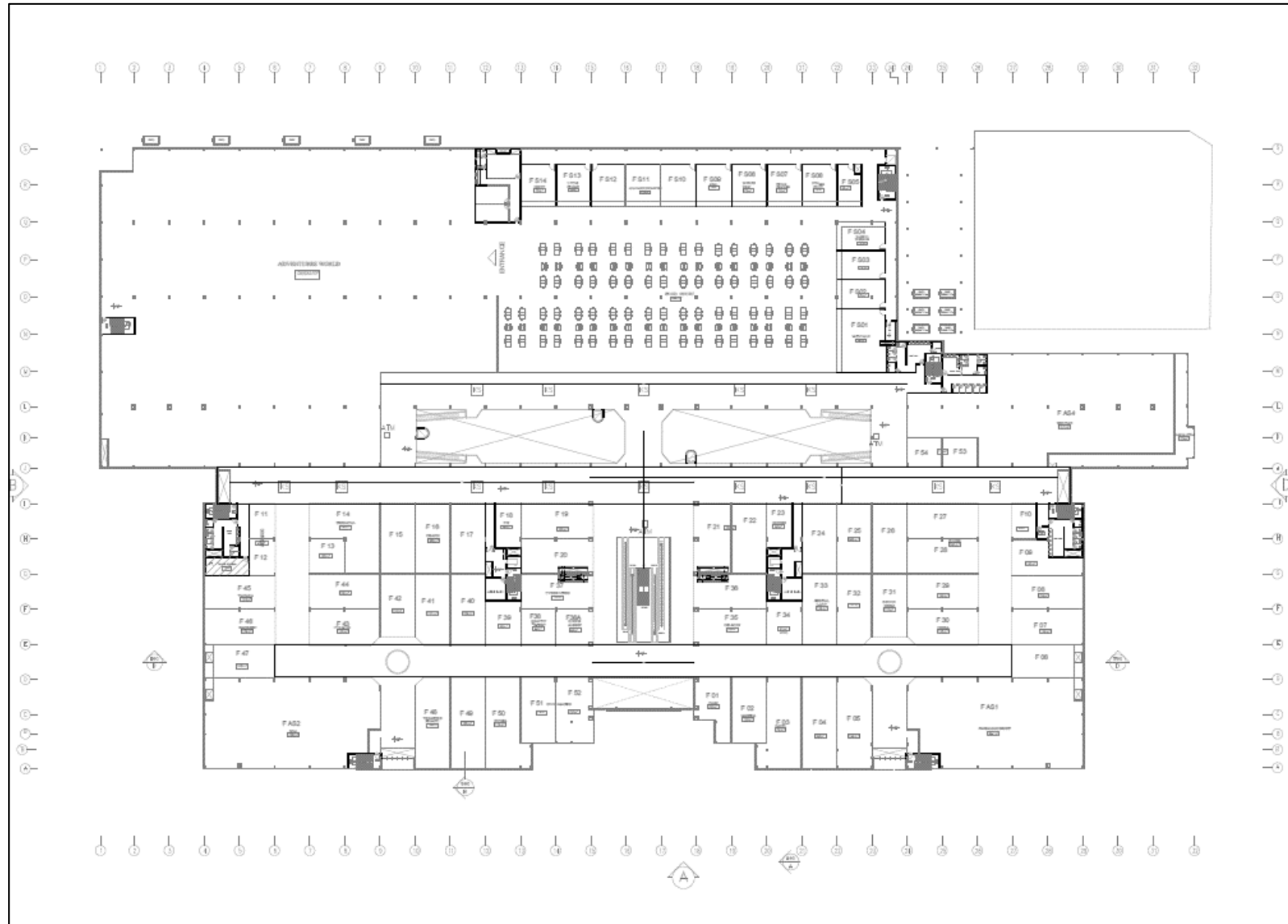


5. الملحات

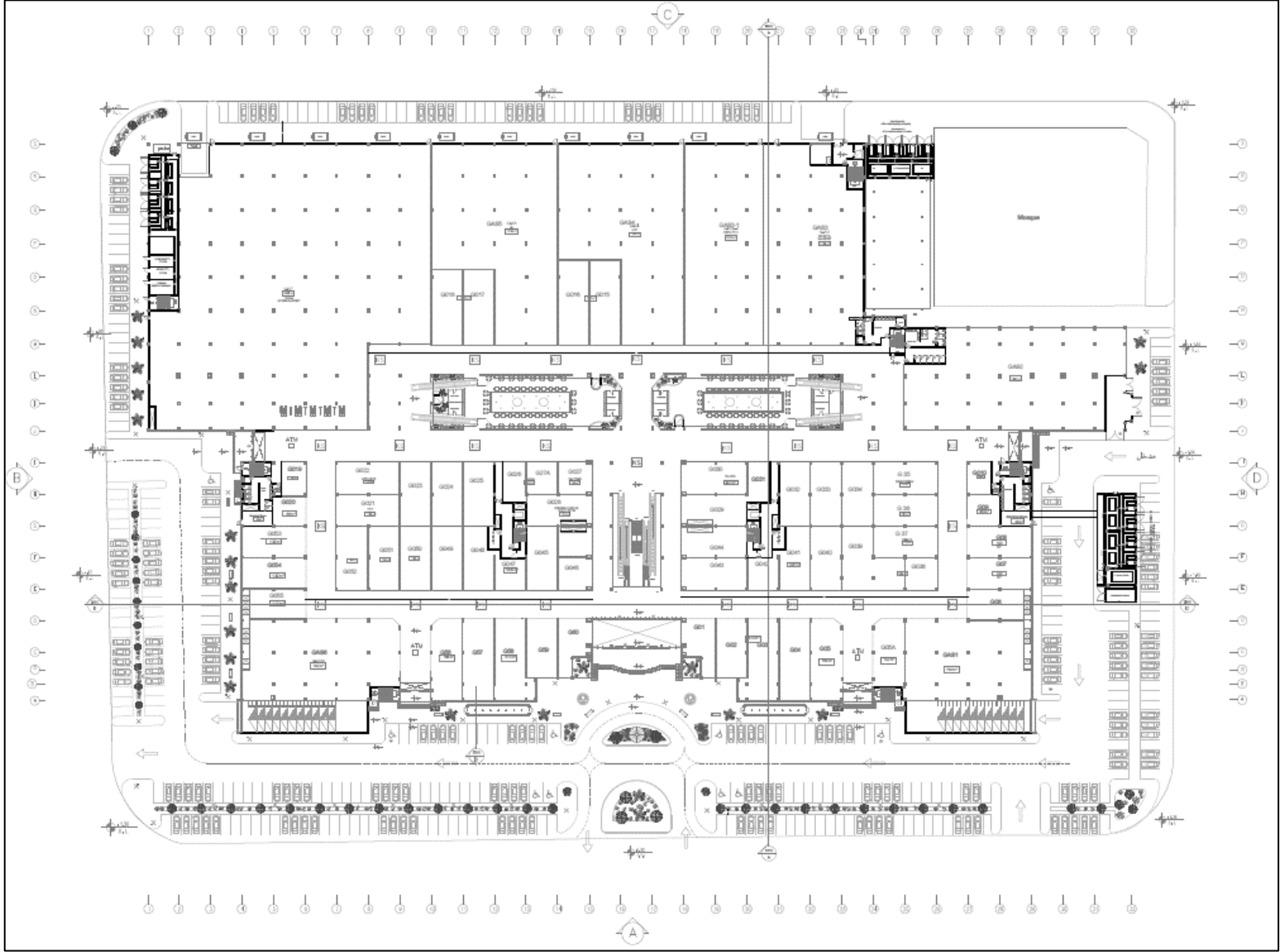
### 5.1 صورة من رخصة البناء

[illegible]

## 5.2 مخططات



الدور الأرضي



### 5.3 ترخيص مزاولة المهنة



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## 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

