



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية
جاليري مول
شركة أول الملقا العقارية

مدينة تبوك
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمنفعة عقار جاليري مول في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

سرية معلومات عملائنا هي أولويتنا القصوى. لضمان سرية وسلامة جميع بيانات العملاء، تأكد من أننا نلتزم ببروتوكولات سرية صارمة لحماية خصوصية جميع بيانات العملاء. علاوة على ذلك، التزامنا بالنزاهة الكاملة يضمن عملية تقييم غير متحيزة. فيما يتعلق بعملية التقييم، لا توجد مصالح مشتركة بين شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية والعميل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي
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
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 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	4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
23	4.3 القيمة النهائية للعقار
23	4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
23	4.5 ملاحظات
25	5. الملحقات
25	5.1 صورة من رخصة البناء
26	5.2 المخططات
28	5.3 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0907	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مجمع تجاري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
----	رقم صك الملكية
----	تاريخ صك الملكية
عقد منفعة	نوع الملكية
----	القيود
أفادنا العميل بأن الأرض هي ملك لأمانة تبوك، ولكن تملك شركة أول الملقا حق الاستثمار والانتفاع من الأرض وتملك المباني طيلة فترة حق الانتفاع.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 43,624.95 م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 35,868 م ² .	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
149,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/31 م	تاريخ التقرير
2023/11/30 م	تاريخ التقييم
2023/11/20 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. 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

القيمة العادلة: 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، 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

يلعب البحث دورًا حاسمًا في عملية التقييم حيث يمكن من إجراء تحليل شامل للعوامل المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار أو الأصل. يتضمن نهجنا في التقييم إجراء بحوث وتحليلات موسّعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/11/20 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح شامل في الموقع من قبل فريقنا بهدف التحقق من دقة المعلومات السوقية الحاسمة الضرورية لعملية التقييم. وقد تضمن ذلك جمع البيانات حول عوامل مختلفة مثل أسعار الأصول القريبة ومعدلات الاحتلال وتفصيل محددة تتعلق بالأصل المعني بالتقييم. تم استخدام المصادر التالية بدقة خلال البحث الميداني الشامل:

1. **وثائق الملكية:** وثائق ملكية العقار مثل صك الملكية ورخصة البناء.
 2. **اتجاهات السوق:** تحليل مفصل لاتجاهات السوق السائدة لفهم الديناميات والعوامل التي تؤثر على قيمة الأصل داخل قطاعه المحدد.
 3. **تحليل الدخل:** تقييم دقيق لعوامل الدخل، بما في ذلك مصادر الإيرادات ونفقات التشغيل وتدفقات النقد المحتملة، لقياس الأداء المالي والجدوى للأصل.
 4. **المعاينة:** المراقبة المباشرة والفحص المتأنى للأصل، بما يشمل حالته الفعلية ووسائل الراحة المتاحة وأي عوامل ملحوظة قد تؤثر في قيمته السوقية.
 5. **قاعدة البيانات التاريخية:** الرجوع إلى قاعدة البيانات التاريخية الشاملة التي تحوي معلومات عن الأصول المماثلة لاستخلاص مقارنات حول اتجاهات السوق وأنماط التسعير وتقلبات القيمة عبر الزمن.
 6. **وكلاء متخصصون:** التشاور والتعامل مع خبراء ووكلاء متخصصين في نفس نوع الأصل للاستفادة من رؤى قيمة وآراء الخبراء ومعلومات السوق الحديثة.
- من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

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 عقد اجار لبلدية تبوك حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق 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 الخصم 11.3٪ 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.

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الملك خالد من الجهة الشمالية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

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 للتقييم.



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 (م2)
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

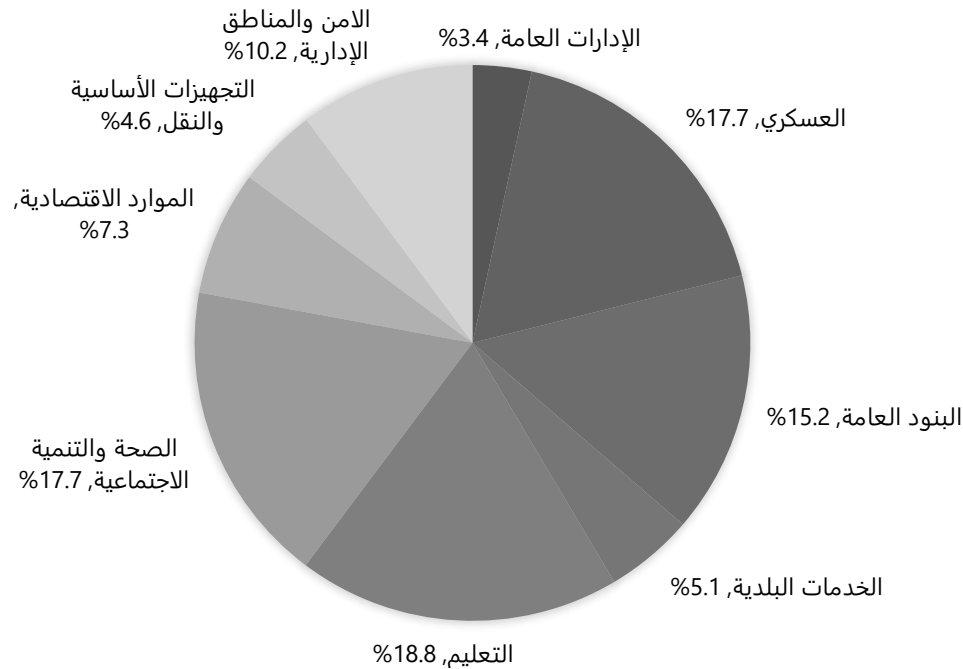
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 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	الأمن 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.

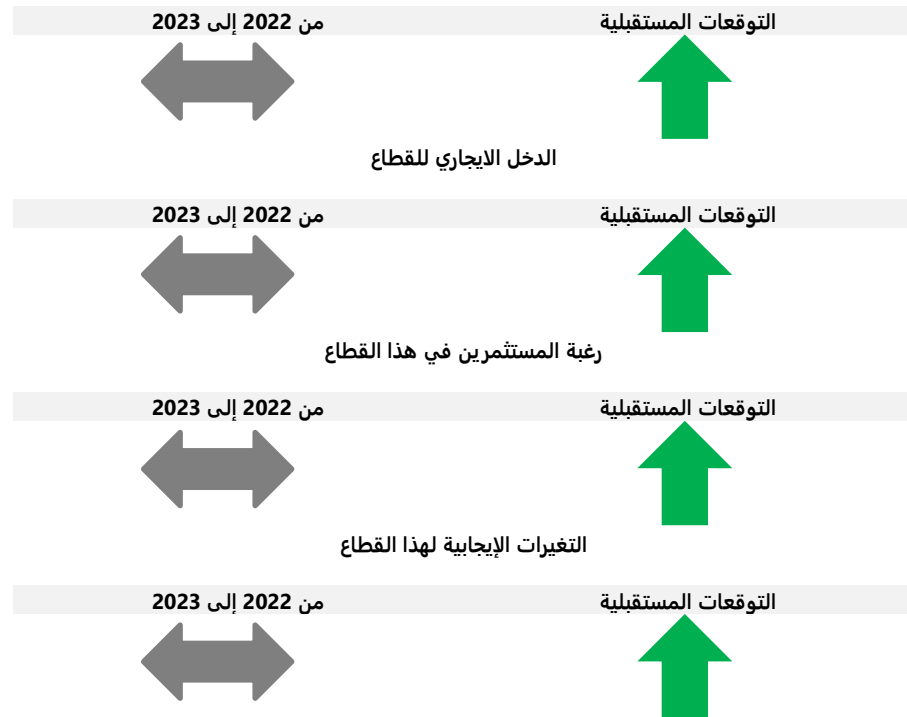
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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 العادلة للأصل

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

التدفقات النقدية المخصصة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	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 جودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

معدلات الإشغال في المشروع

استنادًا إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا، تبلغ معدلات الإشغال لمشروع مماثل 60% إلى 70% والتي سنبنّي عليها تحليل التقييم.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

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%
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)،

2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		تدفقات النقدية
7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%		معدل النمو
									الإيرادات المتوقعة
22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	م2	المعارض
1,950	1,950	1,950	1,930	1,930	1,930	1,902	1,902	ر.س	الايجار
44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,370,990	44,370,990	44,370,990	43,715,261	43,715,261	ر.س	اجمالي
300	300	300	300	300	300	300	300	م2	مطاعم
178.35	178.35	178.35	176.58	176.58	176.58	173.97	173.97	ر.س	الايجار
53,504	53,504	53,504	52,974	52,974	52,974	52,191	52,191	ر.س	اجمالي
63	63	63	63	63	63	63	63	م2	كشك
3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,427.73	3,427.73	3,427.73	3,377.07	3,377.07	ر.س	الايجار
218,106	218,106	218,106	215,947	215,947	215,947	212,755	212,755	ر.س	اجمالي
0	0	0	0	0	0	0	0	م2	بالون
1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,461.60	1,461.60	1,461.60	1,440.00	1,440.00	ر.س	الايجار
1,476	1,476	1,476	1,462	1,462	1,462	1,440	1,440	ر.س	اجمالي
45,087,785	45,087,785	45,087,785	44,641,372	44,641,372	44,641,372	43,981,647	43,981,647		اجمالي الدخل
									نسب الشواغر
30%	30%	30%	35%	35%	40%	40%	45%	%	نسبة الشواغر
13,526,336	13,526,336	13,526,336	15,624,480	15,624,480	17,856,549	17,592,659	19,791,741	ر.س	اجمالي
31,561,450	31,561,450	31,561,450	29,016,892	29,016,892	26,784,823	26,388,988	24,189,906		الدخل الفعلي
									نسب الشواغر
9,468,435	9,468,435	9,468,435	8,705,067	8,705,067	8,035,447	7,916,696	7,256,972	30.0%	مصاريف تشغيلية
4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,352,534	4,352,534	4,017,723	3,958,348	3,628,486	15.0%	مصاريف رأسمالية
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000		أجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930		تأمين
15,877,582	15,877,582	15,877,582	14,732,531	14,732,531	13,728,100	13,549,975	12,560,388	ر.س	اجمالي المصاريف
15,683,867	15,683,867	15,683,867	14,284,360	14,284,360	13,056,723	12,839,014	11,629,518	ر.س	صافي الدخل التشغيلي
								9.5%	معدل التخارج
0.47	0.53	0.58	0.65	0.72	0.81	0.90	1.00	11.32%	معدل الخصم
7,403,563	8,241,646	9,174,601	9,301,822	10,354,788	10,536,292	11,533,429	11,629,518		القيمة الحالية
									صافي القيمة الحالية

2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031		تدفقات النقدية
15	14	13	12	11	10	9	8		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو
									الإيرادات المتوقعة
22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	م2	المعارض
1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	ر.س	الايجار
44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	ر.س	اجمالي
300	300	300	300	300	300	300	300	م2	مطاعم
178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	ر.س	الايجار
53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	ر.س	اجمالي
63	63	63	63	63	63	63	63	م2	كشك
3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	ر.س	الايجار
218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	ر.س	اجمالي
0	0	0	0	0	0	0	0	م2	بالون
1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	ر.س	الايجار
1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	ر.س	اجمالي
45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785		اجمالي الدخل
									نسب الشواغر
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	%	نسبة الشواغر
13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	ر.س	اجمالي
31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450		الدخل الفعلي
									نسب الشواغر
9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	30.0%	مصاريف تشغيلية
4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	15.0%	مصاريف رأسمالية
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000		أجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930		تأمين
15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	ر.س	اجمالي المصاريف
15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	ر.س	صافي الدخل التشغيلي
165,093,341								9.5%	معدل التخارج
0.20	0.22	0.25	0.28	0.31	0.34	0.38	0.42	11.32%	معدل الخصم
36,186,428	3,494,849	3,890,466	4,330,866	4,821,121	5,366,871	5,974,401	6,650,703		القيمة الحالية
148,891,364									صافي القيمة الحالية

4.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 149,000,000 ريال سعودي
مئة وتسعة وأربعون مليون ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

4.5



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.6 ملاحظات

في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

من المهم الإشارة إلى أن القيمة المقدمة في هذا التقرير تعتمد على المعلومات المتاحة والخبرة المهنية. ولكنها تخضع للقيود والعوامل الخارجية التي قد تؤثر على قيمة العقار.



WHITE CUBES

ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة تبوك

رقم الرخصة: ٥٨٤٥٧
تاريخ صدورها: ١٤٢٤/٧/١
تاريخ انتهائها: ١٤٢٤/٧/١

رخصة بناء

اسم صاحب الرخصة: أمانة منطقة تبوك (المستاجر شركة أبناء القيس للمقاولات)
رقم المصك: --- تاريخه: --- مصدره: تبوك
رقم قطعة الأرض: --- بدون رقم المخطط: --- تاريخه: --- بحي: --- الصالحيه
رقم الكروكي التنظيمي: ١٢٧٤ تاريخه: ١٤٢٤/٦/١٤ نوع البناء: هـ - هـنجر

كروكي قطعة الأرض والمبنى الأصلي
كروكي الموقع العام

المرحلة النطاق العمراني:
الحدود والأبعاد والارتفاعات والبروز (للمتكور)

الجهة	الحدودها	الارتفاع (م)	الامتداد (م)	البروز (م)
الشمال	شارع عرض ٢٠ متر	١٣٢٠ م	١٤٦٠ م	١٤٦٠ م
الشرق	شارع عرض ٢٠ متر	١٤٦٠ م	١٣٢٠ م	١٣٢٠ م
الجنوب	شارع عرض ٢٠ متر	١٣٢٠ م	١٤٦٠ م	١٤٦٠ م
الغرب	شارع عرض ٢٠ متر	١٤٦٠ م	١٣٢٠ م	١٣٢٠ م

الرسوم المستحقة على الرخصة: ريال ٤٩٠٨٠
وتم سدادها بموجب الإيصال رقم: ١٩٠٩٩٤
بتاريخ: ١٤٢٤/٦/١٤
اسم المساح / المكاتب: محمد عبد الله العنزي
التوقيع: محمد عبد الله العنزي

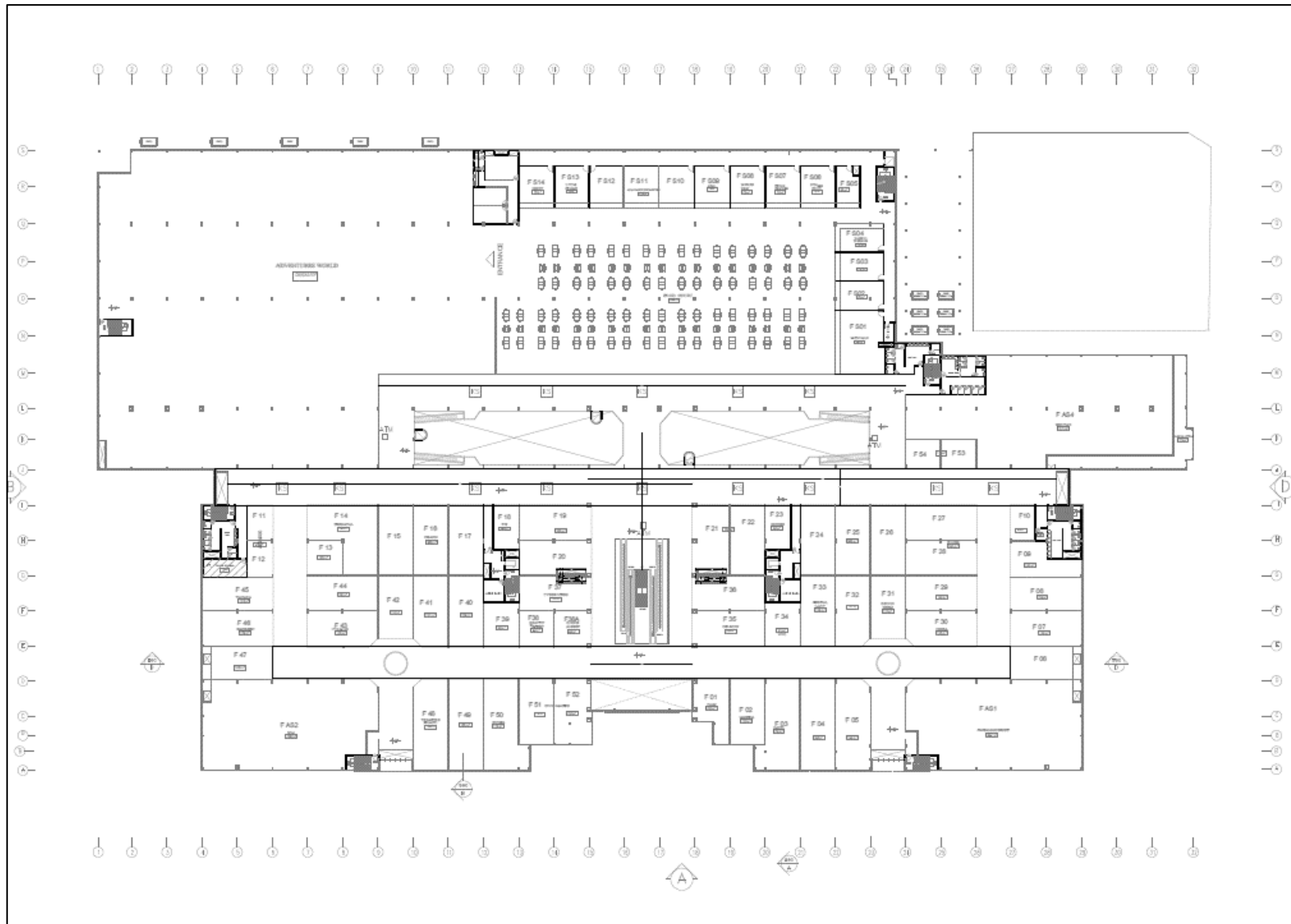
مهندس الترخيص: محمد عبد الله العنزي
الاسم: محمد عبد الله العنزي
التوقيع: محمد عبد الله العنزي

مهندس الترخيص: محمد عبد الله العنزي
الاسم: محمد عبد الله العنزي
التوقيع: محمد عبد الله العنزي

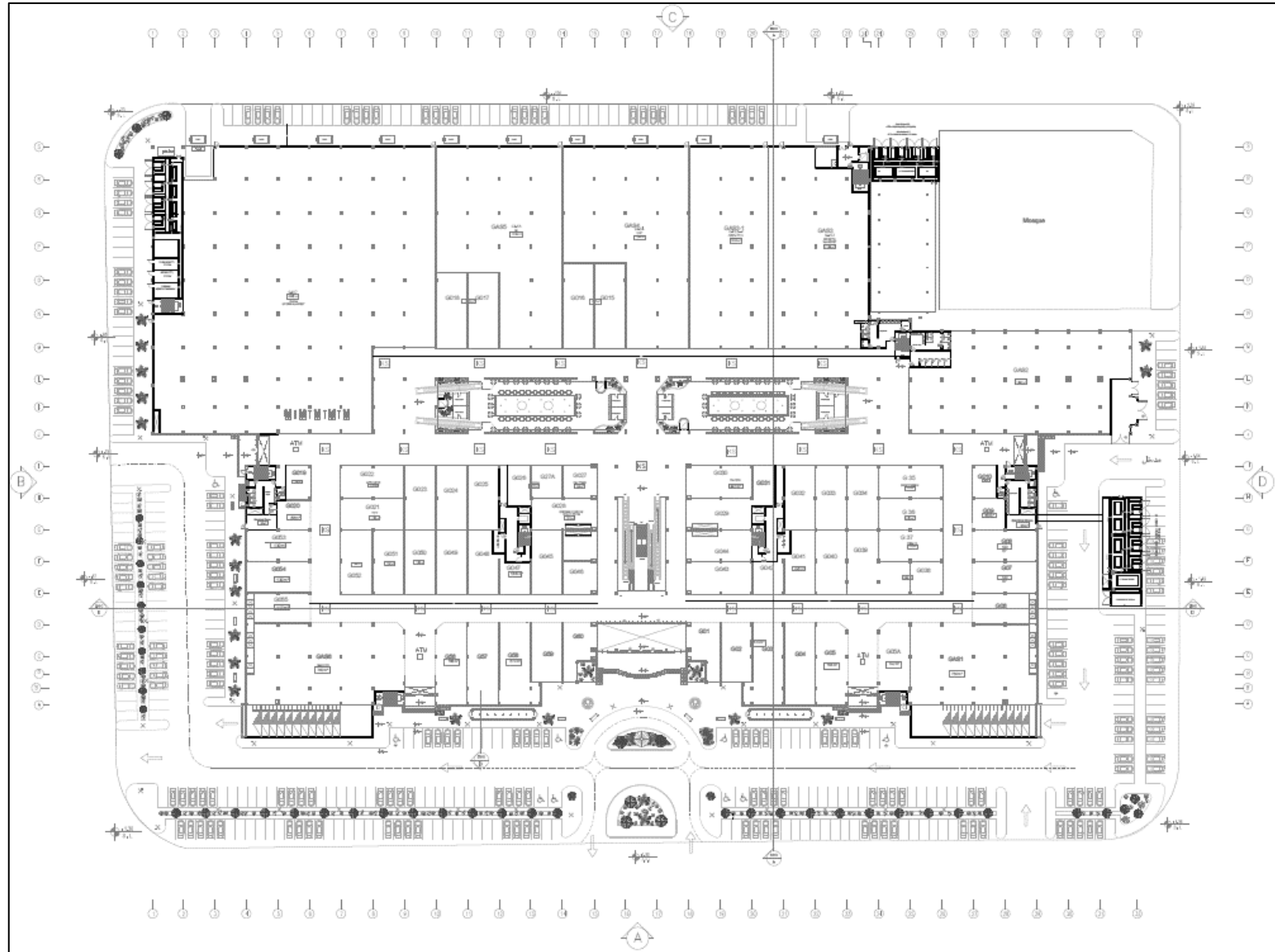
نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض: ٢٨,٣٦ %

منسوب الشارع: ---
تشطيب الواجهة: ---
البسوزات: ---
إستخدام المبنى: ---

First Floor



Ground Floor





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



