

تقرير تقييم :
مركز تجاري
حفر الباطن - المكان مول

لصالح :
(swicorp)

رقم التقرير :
71392520201

التاريخ :
2020/07/01

بارکود
Barcode
92 000 5564
Assets Valuation
تقييم الأصول



6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكفي غرض ووقت التقييم .

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناء على هذا ونخلص مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان .

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة .

13 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



الافتراضات والإفتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم "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 التقييم أو المشورة المقدمة .
و الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم".
وفي مهمة التقييم هذه تم إفتراض التالي :

- 1 - تم افتراض الإهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل
- 2 - تم افتراض أن إجمالي مصاريف العقار 20 %
- 3 - حسب العقد المزود من العميل الخاص يتغير موقع الدعاية والإعلان ضمن المجمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة (3,000,000 ريال) حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020
- 4 - العقود التي ستنتهي والتي أنتهت خلال العام 2020 م بقيمة (9,291,496 ريال) تقريباً وتم افتراض أنه سيتم تجديدها تلقائياً.

الملاخص التنفيذية:

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصلنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	(swicorp) سويكورب
المستفيد (مستخدم التقرير)	(swicorp) سويكورب
الغرض من التقييم	الرهن
عنوان العقار	صفر الباطن ، حي الريان ، مخطط رقم 138/ج ، قطعة رقم 1 - 2
نوع العقار	مركز تجاري
مساحة الأرض	2م 127,000.00
إسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم الصك	332509008666 - 532502002325
تاريخ الصك	22/09/1439 هـ & 1439/11/10
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	م 2020/05/06
تاريخ المعاينة	م 2020/05/07
تاريخ القيمة	م 2020/05/20
القيمة النهائية رقماً	397,521,621 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثلاثمائة وسبعة وتسعون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وستمائة ووادع وعشرون ريال وثمانية وثلاثون هلة فقط لغير

: ملاحظات

باركود
BARCODE

9 من 18

صفحة

م 2020/07/01

التاريخ

71392520201

رقم التغريب

بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
2 م 127,000.00	مساحة الأرض حسب المتر
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
غير مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الطلع	الجهة
-	م30	شارع	م 254	شمالاً
-	م 30	شارع	م 254	جنوباً
-	م 60	شارع	م 500	شرقاً
-	م 25	مواقف سيارات	م 500	غرباً

ملاحظات





وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفر	متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دواوير حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
✓		شبكة صرف صحي
✓		شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
✓		شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
✓		حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارات
✓		الرصيف
	✓	الإنارة
✓		التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

ملحوظات



باركود
BARCODE

18 من 13

صفحة

م 2020/07/01

التاريخ

71392520201

رقم التقرير



مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سوادة عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المنسج :

م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	معارض	100	200,000	2,000	عرض للإيجار - حد	المشرق مول (العثيم) تبدأ أسعار التأجير من 1000 ريال للمتر وحتى 4000 ريال للمتر وتحتله باختلاف موقع وحجم المعرض
2	محل تجاري	50	20,000	400	عرض للإيجار - حد	
3	معارض	800	120,000	150	عرض للإيجار - حد	



صورة جوية لمنطقة المسح

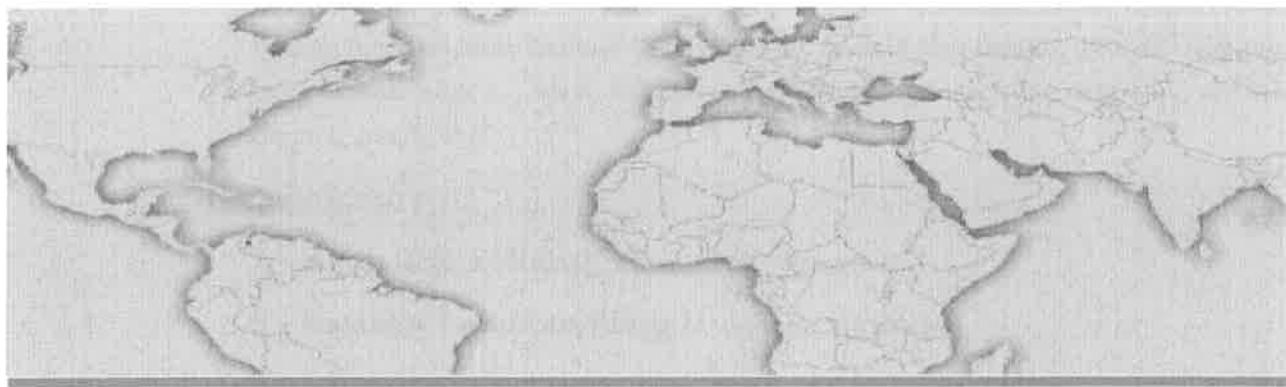
	باركود BARCODE	18 من 17	صفحة	م 2020/07/01	التاريخ	71392520201	رقم التغريب
--	-------------------	----------	------	--------------	---------	-------------	-------------

نوع الدفعات	2025/06/01	2025/06/01	2024/06/01	2023/06/01	2022/06/01	2021/06/01	2020/06/01
القيمة المخبرة	6	5	4	3	2	1	الفترة
-	44,458,852	38,998,993	38,234,307	35,279,637	30,264,395	24,211,516	صافي التدفقات المتقدمة
477,347,675							القيمة المخبرة
230,081,579	23,785,486	23,126,403	25,196,408	25,789,415	25,482,620	22,201,960	المهمة الحالية للدفعات
						397,521,621	القيمة النهائية

إجمالي قيمة العقار

ثلاثمائة وسبعة وتسعون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف
وستمائة وواحد وعشرون ريال وثمانية وثلاثون هلة فقط لغير

397,521,621



تقرير تقييم :
مركز تجاري
الرياض - المكان مول

لصالح :
(swicorp)

رقم التقرير :
71390520201

التاريخ :
2020/07/01



باركود BARCODE	3 من 19	صفحة	2020/07/01 م	التاريخ	71390520201	رقم التقرير
-------------------	---------	------	--------------	---------	-------------	-------------

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تك足غ غرض ووقت التقييم .

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناء على هذا ونخلص مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعدد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة .

13 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

الافتراضات والإفتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم "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 التقييم أو المشورة المقدمة .
و الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم".
وفي مهمة التقييم هذه تم إفتراض التالي :

1 - حسب العقد المزود من العميل الخاص يتغير موقع الدعاية والاعلان ضمن المجمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة (3,000,000 ريال) حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020

2 - عقود تحت التوقيع وهي بقيمة (750,400 ريال) وتم افتراضها كشوااغر

3 - العقود التي ستنتهي والتي أنهت خلال العام 2020 م بقيمة (1,303,276 ريال) تقريباً وتم افتراض أنه سيتم تجديدها تلقائياً.

4 - تم افتراض أن إجمالي مصاريف العقار 20 %

5 - تم افتراض الإهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل

الملخص التنفيذي:

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصلنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، وللمزيد تأملون منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	(swicorp)
المستفيد (مستخدم التقرير)	(swicorp)
الغرض من التقييم	الرهن
عنوان العقار	الرياض ، حي الملقا ، مخطط رقم 3176 ، قطعة رقم 43
نوع العقار	مركز تجاري
مساحة الأرض	2,5 37,293.00
إسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم الصك	410123034700
تاريخ الصك	1439/09/20 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	م 2020/05/06
تاريخ المعاينة	م 2020/05/07
تاريخ القيمة	م 2020/05/20
القيمة النهائية رقماً	215,271,487 ريال
القيمة النهائية كتابة	مائتان وخمسة عشر مليون ومئتان وواحد وسبعون ألف وأربعين ألف وستة وثمانون ريال و واحد وثمانون هلة فقط لغير

ملاحظات :

بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
2م 37,293.00	مساحة الأرض حسب المتر
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والطوال

الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمالا	185.07 م	شارع	15 م	-
جنوبا	185.07 م	شارع	15 م	-
شرقا	201.5 م	شارع	20 م	-
غربا	201.5 م	طريق	60 م	-

ملاحظات



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفر	متوفر	المراقب المتواجدة بالموقع
	✓	دواوير حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفلاته
	✓	الرصيف
	✓	الإنارة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفرة بالعقار

صرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



باركود
BARCODE

19 من 13

صفحة

2020/07/01 م

التاريخ

71390520201

رقم التغريب



مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المنسح :

نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات	م
1 معارض	100	210,000	2,100	مؤجر	الحياة مول حي الملك فهد عمر العقار / 11 سنة، متوسط المساحات التأجيرية للأدوار كاملة 1400 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 2000 ريال إلى 2200 ريال واسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 400 ريال إلى 600 ريال للمتر	
2 معارض	100	210,000	2,100	مؤجر	الفيصلية مول حي العليا عمر العقار / 18 سنوات، متوسط المساحات التأجيرية للأدوار كاملة 450 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 1500 ريال إلى 2700 ريال واسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 600 ريال إلى 700 ريال للمتر	
3 معارض	100	180,000	1,800	مؤجر	بانوراما مول حي المعذر الشمالي عمر العقار / 10 سنوات ، متوسط المساحات التأجيرية للأدوار كاملة 500 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 1500 ريال إلى 2000 ريال واسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 450 ريال إلى 600 ريال للمتر	
4 معارض	100	85,000	850	مؤجر	روبيان بلداز الدائري الشمالي حي الملقا عمر العقار / 5 سنوات، متوسط المساحات التأجيرية للأدوار للأدوار كاملة 400 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 650 ريال إلى 850 ريال واسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 400 ريال إلى 600 ريال للمتر	
5 معارض	100	85,000	850	مؤجر	عاليها بلداز طريق الثمامنة حي الربيع عمر العقار / 4 سنوات، متوسط المساحات التأجيرية للأدوار كاملة 550 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 650 ريال إلى 850 ريال واسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 400 ريال إلى 600 ريال للمتر	
6 أرض تجارية	900	4,500,000	5,000	عرض للبيع - دد	طريق محمد بن سعد . الملقا الشوارع : 60.30. 24.816071, 46.598051	
7 أرض تجارية	900	4,950,000	5,500	عرض للبيع - دد	طريق الامير محمد بن سعد . الملقا الشوارع : 15.60. 24.815314, 46.598384	
8 أرض تجارية	2,100	12,600,000	6,000	عرض للبيع - دد	طريق الامير محمد بن سعد . الملقا الشوارع : 60.15.15. 24.814674, 46.598735	
9 معارض	338	243,360	720	عرض للإيجار - دد	طريق الامير محمد بن سعد . العقيق 24.758689, 46.626949	
10 معارض	1,000	850,000	850	عرض للإيجار - دد	طريق الامير محمد بن سعد . حطين 24.772581, 46.620013	

تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات لعقارات في نفس قطاع العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر ، وبعد تحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود والافتراضات المزودة من العميل كانت نتائج التحليل كالتالي :

- قيمة الشواغر هي بقيمة تأجيره (853,8000 ريال) حسب البيانات الواردة من العميل.
- العقود التي ستنتهي والتي أنتهت خلال العام 2020 م بقيمة (1,303,276 ريال) تقريباً وتم افتراض أنه سيتم تجديدها تلقائياً.
- عقود تحت التوقيع وهي بقيمة (750,400 ريال) وتم افتراضها كشواغر .
- عقد تأجير موافق الدعاية والاعلان بقيمة (1,500,000 ريال) حسب العقد المزود من العميل ومتبقى منه 6 شهور

إجمالي الدخل :

هو الدخل الإجمالي (24,871,165 ريال) الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % حسب البيانات المستلمة من العميل مع مطابقة سعر المتر التاجيري مع السوق

الإشغال :

نسبة الشواغر في العقار 5 % حسب البيانات الواردة من العميل

إجمالي المصروفات :

تم افتراض إجمالي المصروفات بـ 20 % حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة

التقييم في حالة عدم اليقين:

تعد أزمة كورونا أزمة طارئة لا يوجد لها مثيل سابق مما يزيد من حالة عدم اليقين في التقييم وبناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وذلك وفقاً لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخيتنا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ بما هو معتمد، نظراً لعدم وجود واضح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية.

معدل الرسمة للقيمة الأخيرة	معدل الفصم	معدل الفصم الصندام	معدل الرسمة
% 9.00	% 10.00	% 2.00	% 8.00

: خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ،
وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .

الرياض :
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :
شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :
الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

. نهاية التقرير .

مقدمة :

بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 6/5/2020 م لتقدير مركز تجاري في الدوادمي للصك رقم (لم يتم استلام الصك) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية:

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : سويكورب (swicorp)
- 2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : سويكورب (swicorp)
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : وزارة الشؤون البلدية والقروية
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (سويكورب (swicorp)) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 6/5/2020 لغرض الرهن ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 20/05/2020 م

المبادئ الفنية والقانونية:

1 - القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناءً على ذلك قبلت المهمة .

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار "

5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على إعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقررون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدرجة
أسمائهم كالتالي :

الاسم	بطاقة العضوية	التوقيع
عبد الكريم أيامي 1210000001		
سلطان أحمد الحذيفي 1220000056		
بسام عبد الواحد الحذيفي 1220000019		
عمار الزغبي 1210001423		

العرض والطلب والمخاطر المؤثرة على العقار:

يصف العديد من الاقتصاديين جائحة فايروس كورونا بأنها أقسى أزمة تمر على الاقتصاد منذ الحرب العالمية الثانية ولا شك بأننا ما زلنا غير مدركين لكافة ما تحمله من مخاطر وآثار على السوق سواء العالمي أو السعودي بشكل خاص. وسيكون لها تأثير على سلوكيات المستهلكين والمستثمرين وذلك حتى بعد انكشفها. ويعد التباعد الاجتماعي والحجر المنزلي وتوجيهه الإنفاق الحكومي إلى القطاع الصحي من أبرز الإجراءات المؤثرة على الاقتصاد في تلك الأزمة.

ومن أبرز المخاطر المتوقعة على قطاع التجزئة ومراكز التسوق التالي:

- 1 - تغير سلوك المستهلك: أدى الحجر المنزلي إلى تحول العديد من المستهلكين إلى سوق التجارة الإلكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغني عنه بالتسوق الإلكتروني. وذلك يشكل خطراً على المدى الطويل على قطاع التجزئة التقليدي وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على الأصول العقارية وانخفاض قيمتها الإيجارية.
- 2 - زيادة نسبة الشواغر في العقارات: وذلك بسبب خروج العديد من المستأجرين الحاليين نظراً لانخفاض الدخل، مع عدم سهولة التعاقد مع مستأجرين جدد لانخفاض الطلب.
- 3 - رفع نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥% إلى ١٥% سيؤدي إلى رفع التكلفة على المستأجرين. وقد يؤدي ذلك إلى المطالبة بخفض القيمة الإيجارية لمعادلة ارتفاع نسبة الضريبة.
- 4 - مخاطر توقف العديد من الأنشطة عن العمل والتي يعتبر أصحابها من المستأجرين الرئيسيين مثل صالات السينما والأندية الرياضية مما سيؤدي إلى توقف دخلهم وذلك حتى السماح للعودة بمزاولة النشاط.
- 5 - انخفاض دخل المستأجرين: أدت الأزمة إلى انخفاض عوائد المستأجرين وذلك لعدة أسباب منها:-
تقليص ساعات العمل نظراً لظروف الحجر الكلي أو الجزئي ، ب - اشتراطات التباعد الاجتماعي والتي حدّت من عدد المتسوقين في المعرض في نفس الوقت ، ج - قلة المعروض وذلك بسبب تراجع الإنتاج العالمي مما أدى إلى عدم توفر العديد من البضائع الكمالية & سيؤدي انخفاض دخل المستأجرين إلى المخاطر المتوقعة التالية: أ - التعرض عن السداد لدى العديد من المستأجرين ، ب - طلبات خفض القيمة الإيجارية من قبل العديد من المستأجرين ، ج - تعتمد العديد من العقود على تحديد الأجرة بنسبة معينة من الدخل، وسيؤدي انخفاض الدخل إلى انخفاض الأجرة



بيانات العقار

نوع العقار

بيانات الملكية

ملاحظات

وزارة الشؤون البلدية والقروية

اسم المالك

-

رقم هوية المالك

لم يتم استلام الصك

رقم الصك

لم يتم استلام الصك

تاريخ الصك

غير واضح

رقم رخصة البناء

١٤٣٤/٠٣/١٦

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

-

رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الدواوين

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

الريان

الحي

-

اسم المخطط

1575

رقم المخطط

-

رقم البلوك

248 / م

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.54394 E44.43969

إحداثيات الموقع

بيانات المبني والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	م² 37,318	مساحة البناء حسب إفادة مالك العقار
جبس مستويات -	تشطيب الأسقف تشطيب الأرضيات	4 سنوات	عمر المبني حسب المعاينة
سيillet وحدات + مركزي	نوع التكييف	دور 2	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصاعد سلالم كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

✓ □ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من	% 100	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب	0	إلى 0	تقريبا

ملاحظات



باركود
BARCODE

18 من 12

صفحة

2020/07/01 م

التاريخ

71391520201

رقم التقرير

صور العقار



باركود Barcode	14 من 18	صفحة	2020/07/01 م	التاريخ	71391520201	رقم التقرير
-------------------	----------	------	--------------	---------	-------------	-------------

الصور الفضائية



صورة جوية كروكية لموقع العقار



صورة جوية على مستوى المدينة

تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات لعقارات في نفس قطاع العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر ، وبعد تحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود والافتراضات المزودة من العميل كانت نتائج التحليل كالتالي :

- قيمة الشواغر هي بقيمة تأجيره 8,507,536 ريال حسب البيانات الواردة من العميل
- العقود التي ستنتهي والتي أنتهت خلال العام 2020 م بقيمة (405,000) ريال تم افتراض أنه سيتم تجديدها تلقائياً.
- العقود المؤجرة وهي بقيمة (13,881,361) ريال حسب البيانات الواردة من العميل .
- حسب العقد المزود من العميل الخاص يتاجر موقع الدعاية والاعلان ضمن المجتمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة (3,000,000) ريال حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020 .

إجمالي الدخل :

هو الدخل الإجمالي (23,888,897 ريال) الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقة اسعار المتر التأجيرى مع اسعار السوق

الإشغال :

نسبة الشواغر في العقار 38 % حسب البيانات الواردة من العميل

إجمالي المصروفات :

تم افتراض إجمالي المصارييف بـ 20 % حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة .

القيمة الإيجارية السنوية للأرض هي 650,000 ريال

التقييم في حالة عدم اليقين:

تعد أزمة كورونا أزمة طارئة لا يوجد لها مثيل سابق مما يزيد من حالة عدم اليقين في التقييم وبناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وذلك وفقاً للتعریف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين " والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخيـنا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر وتحفظـنا عما هو معـتاد، نظرـاً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببـها وباء كورونـا COVID-19 على سوق العـقارات، ونوصـي بإعادة تقييم العـقار ومراجعة الـقيمة مستقبـلاً عند تغيـر الـظروف الـحالـية.

معدل الرسـالة	معدل النـمو المـسـتـدام	المـعـرـفـيـة الـخـاصـة	مـعـدـل الـإـقـضـادـيـة الـعـنـبـقـةـ	مـعـدـل الـإـسـتـدـادـ	مـعـدـل الـإـسـتـدـادـ
% 17.364	% 7.36	16	% 12.00	% 2	% 10.0

باركود BARCODE	18 من 18	صفحة	2020/07/01 م	التاريخ	71391520201	رقم التقرير
-------------------	----------	------	--------------	---------	-------------	-------------

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ،
وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

. نهاية التقرير .

مقدمة :

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 6/5/2020 م لتقدير مركز تجاري في تبوك للصك رقم (950104008455) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقدير ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقدير . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقدير هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : سويكورب (swicorp)
- 2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : سويكورب (swicorp)
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة صندوق وابل
- 4 - غرض التقدير : كلف العميل (سويكورب swicorp) شركة باركود بتقدير الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقدير الدولية بتاريخ 6/5/2020 لغرض الرهن ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2020/05/20 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

2 - المعايير المهنية لمهمة التقدير :

نفذت مهمة التقدير هذه استناداً على معايير التقدير الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقدير الدولي (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقدير للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقدير .

3 - أسلوب التقدير :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقدير الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقدير بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمٍ دون قسر أو إجبار"

5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقدير وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على إعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفتحات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقررون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدرجة أسمائهم كالتالي :

الاسم	بطاقة العضوية	التوقيع
عبد الكريم أيامى 1210000001		
سلطان أحمد الحذيفي 1220000056		
بسام عبد الواحد الحذيفي 1220000019		
مغوض موسى الغسيري 1210000134		

العرض والطلب والمخاطر المؤثرة على العقار:

يصف العديد من الاقتصاديين جائحة فايروس كورونا بأنها أقسى أزمة تمر على الاقتصاد منذ الحرب العالمية الثانية ولا شك بأننا ما زلنا غير مدركين لكافة ما تحمله من مخاطر وآثار على السوق سواء العالمي أو السعودي بشكل خاص. وسيكون لها تأثير على سلوكيات المستهلكين والمستثمرين وذلك حتى بعد انكشافها. وبعد التباعد الاجتماعي والحجر المنزلي وتوجيهه الإنفاق الحكومي إلى القطاع الصحي من أبرز الإجراءات المؤثرة على الاقتصاد في تلك الأزمة.

ومن أبرز المخاطر المتوقعة على قطاع التجزئة ومراكز التسوق التالي:

- 1 - مخاطر توقف العديد من الأنشطة عن العمل والتي يعتبر أصحابها من المستأجرين الرئيسيين مثل صالات السينما والأندية الرياضية مما سيؤدي إلى توقف دخلهم وذلك حتى السماح للعودة بمعاولة النشاط.
- 2 - انخفاض دخل المستأجرين: أدت الأزمة إلى انخفاض عوائد المستأجرين وذلك لعدة أسباب منها:-
تقليص ساعات العمل نظراً لظروف الحجر الكلي أو الجزئي ، ب - اشتراطات التباعد الاجتماعي والتي حدّت من عدد المتسوقين في المعرض في نفس الوقت ، ج - قلة المعروض وذلك بسبب تراجع الإنتاج العالمي مما أدى إلى عدم توفر العديد من البضائع الكمالية & سيؤدي انخفاض دخل المستأجرين إلى المخاطر المتوقعة التالية: أ - التعرّض عن السداد لدى العديد من المستأجرين ، ب - طلبات خفض القيمة الإيجارية من قبل العديد من المستأجرين ، ج - تعتمد العديد من العقود على تحديد الأجرة بنسبة معينة من الدخل، وسيؤدي انخفاض الدخل إلى انخفاض الأجرة
- 3 - تغير سلوك المستهلك: أدى الحجر المنزلي إلى تحول العديد من المستهلكين إلى سوق التجارة الإلكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغني عنه بالتسوق الإلكتروني. وذلك يشكل خطراً على المدى الطويل على قطاع التجزئة التقليدي وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على الأصول العقارية وانخفاض قيمتها الإيجارية.
- 4 - زيادة نسبة الشواغر في العقارات: وذلك بسبب خروج العديد من المستأجرين الحاليين نظراً لانخفاض الدخل، مع عدم سهولة التعاقد مع مستأجرين جدد لانخفاض الطلب.
- 5 - رفع نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٠٪ سيؤدي إلى رفع التكاليف على المستأجرين. وقد يؤدي ذلك إلى المطالبة بخفض القيمة الإيجارية لمعادلة ارتفاع نسبة الضريبة.

**بيانات العقار**

نوع العقار	بيانات الملكية	ملحوظات
مركز تجاري	اسم المالك	شركة صندوق وابل
	رقم هوية المالك	1010929653
	رقم الصك	950104008455
	تاريخ الصك	١٤٣٩/٠٩/٠١
	رقم رخصة البناء	60273
	تاريخ رخصة البناء	١٤٣٥/٠٤/٠٤
	رقم محضر التجزئة	-
	تاريخ محضر التجزئة	-
	رقم قرار ذرعة	-
	رقم القرار المساحي	-
موقع العقار	الدولة	ملحوظات
المملكة العربية السعودية	الدولة	-
منطقة تبوك	المنطقة	-
تبوك	المدينة	-
داخل النطاق	الموقع العام	-
الراجحي	الحي	-
-	اسم المخطط	-
١٥٧ / ٣٨	رقم المخطط	-
-	رقم البلوك	-
-	رقم القطعة	-
-	رقم الوحدة	-
N28.40555 E36.54475	إحداثيات الموقع	-

بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	44,198 م ²	مساحة البناء حسب إفادة مالك العقار
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	4 سنوات	عمر المبني حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصاعد سلم كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب	100 % تقريبا

ملاحظات



باركود
BARCODE

18 من 12

صفحة

2020/07/01 م

التاريخ

71393520201

صور العقار



	باركود BARCODE	14 من 18	صفحة	2020/07/01 م	التاريخ	71393520201	رقم التغريب
--	-------------------	----------	------	--------------	---------	-------------	-------------

الصور الفضائية



صورة جوية كروكية لموقع العقار



صورة جوية على مستوى العقار

تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات لعقارات في نفس قطاع العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر، وبعد تحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود والافتراضات المزودة من العميل كانت نتائج التحليل كالتالي:

- قيمة الشواغر هي بقيمة تأجيرية (5,368,001 ريال) حسب البيانات الواردة من العميل.
- العقود التي ستنتهي والتي أنتهت خلال العام 2020 م بقيمة (2,211,110 ريال) وتم افتراض أنه سيتم تجديدها تلقائياً.
- العقود المؤجرة وهي بقيمة (13,944,135 ريال) حسب البيانات الواردة من العميل.
- حسب العقد المزود من العميل الخاص يتغير موقع الدعاية والإعلان ضمن المجمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة (3,000,000 ريال) حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020.

إجمالي الدخل :

هو الدخل الإجمالي (20,812,136 ريال) الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقة سعر المتر التأجيرى مع السوق

الإشغال :

نسبة الشواغر في العقار 28 % حسب البيانات الواردة من العميل

إجمالي المصروفات :

تم افتراض إجمالي المصروفات بـ 20 % حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة

التقدير في حالة عدم اليقين:

تعد أزمة كورونا أزمة طارئة لا يوجد لها مثيل سابق مما يزيد من حالة عدم اليقين في التقدير وبناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقدير في حالة عدم اليقين" وذلك وفقاً للتعریف مجلس معايير التقدير الدولي، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقدير في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخيتنا في نتيجة التقدير أعلى درجات الحذر والتحفظ عما هو معتمد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية.

معدل الرسمالة للقيمة الأخيرة	معدل الخصم	معدل التموي المستدام	معدل الرسمالة
% 9.50	% 10.50	% 2.00	% 8.50

باركود BARCODE	18 من 18	صفحة	2020/07/01 م	التاريخ	71393520201	رقم التقرير
-------------------	----------	------	--------------	---------	-------------	-------------

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموضع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ،
وفي حال وجود أي استفسارات تأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .

رقم التقرير : 496657-1
تاريخ المعاينة : 2020/05/13
تاريخ التكليف : 2020/05/07

نارخ التقرير : 2020/07/05
نارخ التقييم : 2020/05/18
الموضوع : تقرير تقييم مول
السادة / شركة سويكورب
المعتمدين ،

بعد التجربة ..

نحن شركة بسمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياراتكم لنا ومنحتنا ثقتكما الغالية للتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض استخدام الإدارة الداخلية بالشركة بموجب تكليفكما، وبناء على التزكيص المنوو لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير وطرق التقييم المتعارف عليها، وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي العيادي من خلال فريق عمل مدرب علمياً، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري، يغطي جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة متطلبة السوق المحايدة للتوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، وأسس القيمة، ونوعية العقار، واستخدامه.

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة أدناه (١)

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة بسمة وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفة عامة وللنطئة السوق موضوع التقييم بصفة خاصة نرى أن القيمة السوقية للمول

بمساحة قدرها 127,000.00 م² الواقع بحي الريان
بإجمالي مسطحات بناء قدرها 86,228.00 م² الواقع بمدينة حفر الباطن
تقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم يبلغ 437,900,000 ريال سعودي
أربعمائة وسبعين مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي
أحمد سعيد الملاكي
1210001217
فرع العقار



شركة بسمة وشريكه
للتقييم العقاري
Bussma Company & Partners
For Real Estate Valuation
العنوان: ٦٤٣٩، البريد ١٢٥١٣ الرياض
Post Box ١٢٥١٣ Riyadh ٦٤٣٩



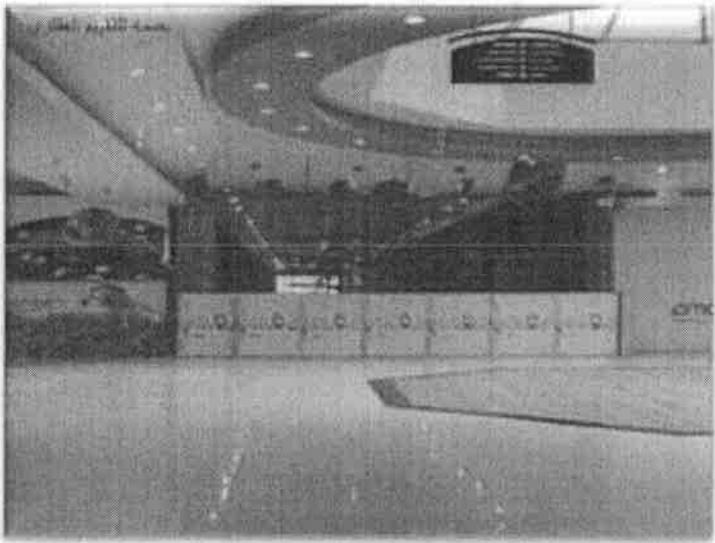
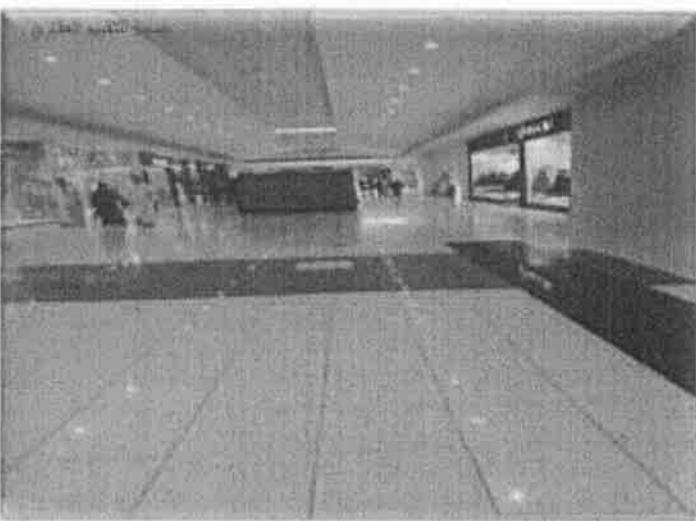


بصمة
Bussma
Valuation ١٤٤٣

صور للمحلات التجارية المتاحة للإيجار

٢٠٢٠/٦/١٣

للمزيد



٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧

٩٦٦ ٥٨ ٥٠٥٦ ٥٦٦

care@bussma.app

www.bussma.app

٦٤٣٩ برج البرج ١٢٥١٣ البريد

PostBox 12513 Riyadh 6439

١٢/١٤





"مختصر"

المكان: مول - الرياض

تقرير تقييم

2020/07/05



المسادة / شركة سوريكورب
المحترمين ،

بعد التحية ..

بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلاه المملوک حسب ما ورد بمحك الملكية دون وجود أي تزاعات، مرافق لكم تقرير التقييم، ويشتمل على القيمة بناء على المسing الميداني، والدراسة لمنطقة العقار موضوع التقييم.

القريش من إعداد

التقرير هو :

لاستخدام الادارة الـ داخل
بالشركة





٩٦٥٥٣٤

للمزيد من التفاصيل

اطلب تقييم عن العقار ووضع التقرير

١٦٢٠٧٣٦

للتواصل

تحصل المغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري العدالة في التقييم

تم التقييم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم وأشرطة الهدى السعودية للمقيمين المعتمدين "تقديم"

بيانات العقار ووضع التقييم

١- العقار يقع شمال مدينة الرياض بمنطقة الملقا الذي يعتبر منطقه جذب سكان

٢- يضم الملوأ أكبر وأهم المراكز العالمية ذات العطاء المرتفع مما يخلق منطقه سوق كبيرة، ويشمل قطاع حجم من المستثمرين العقار

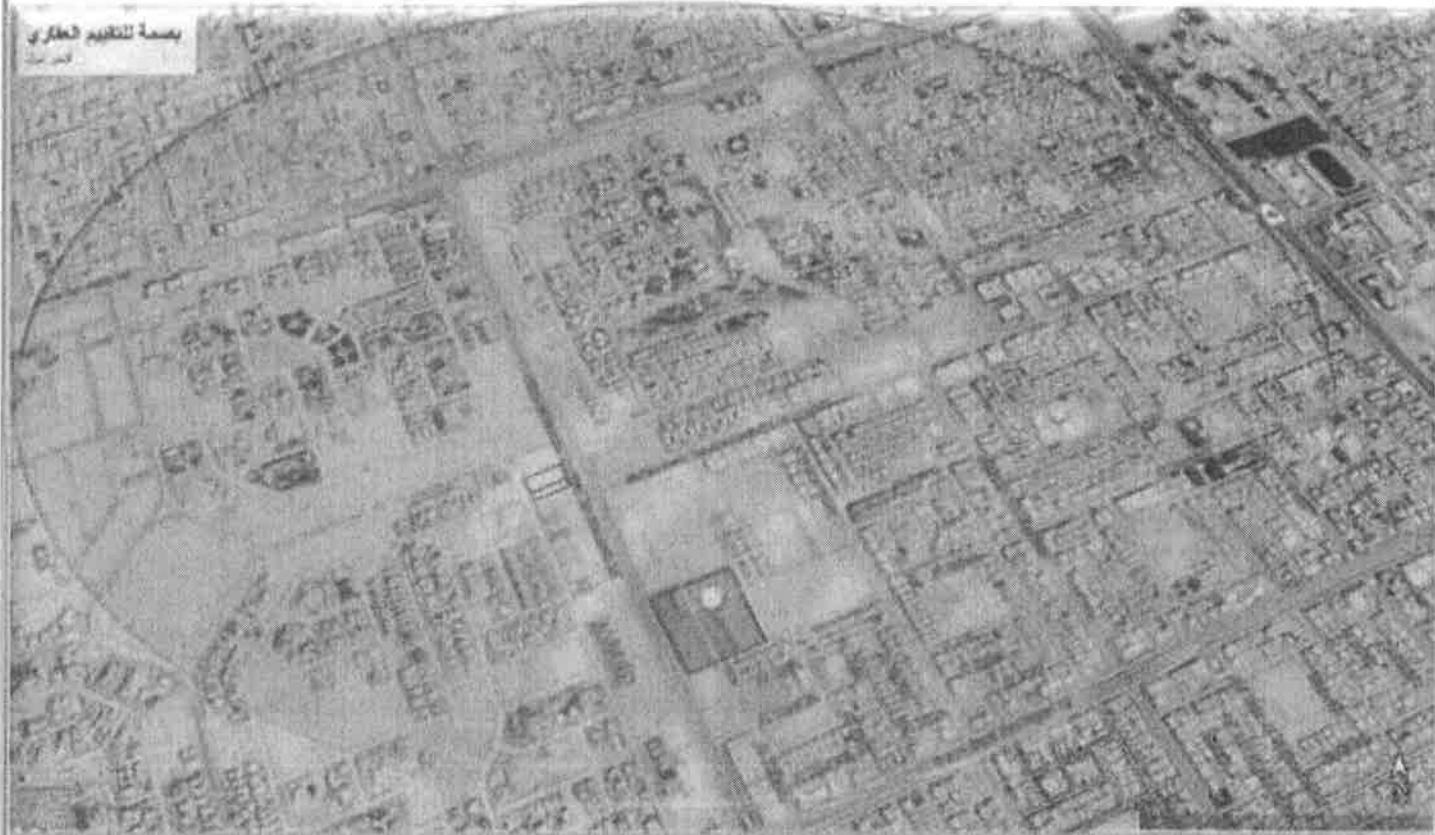
عيوب العقار ووضع التقييم

١- لا يوجد عيوب جوهرية تؤثر على تقييم قيمة العقار وقت التقييم

نطاق البحث / منطقة السوق لعمارة ووضع التقييم

تم تحديد منطقة السوق العقاري للعقار، ووضع التقييم بالعقارات ذات الاستخدام التجاري الواقعة بالمنطقة المحيطة بالعقار بمنطقة الملقا بمحافظة الرياض.

بصمة للتقييم العقاري
للمزيد



العرض والطلب على العقار ووضع التقييم

يعتبر قطاع التجزئة بالعمل بشكل جيد عند مقارنته بالقطاعات العقارية الأخرى خلال السنوات الأخيرة، وفقاً لمساريات الأخيرة عن طريق دعم الدولة، والتي اشتملت على إنشاء الائتمان العقاري المقاولة (إيت)، وارتفاع الكلير عن المستثمرين والمطورين إلى قرر جديدة وإعلان مشروع جديدة لومها، فضلاً عن التوسيع في المشاريع التجارية الفاتحة

ونقصان منطقة السوق العقاري، أنسح أن العطلب متربع على العقارات التجارية والعرض المتوفى بمتوسط





بصمة
Bussma
Valuation. Consulting. Audit.

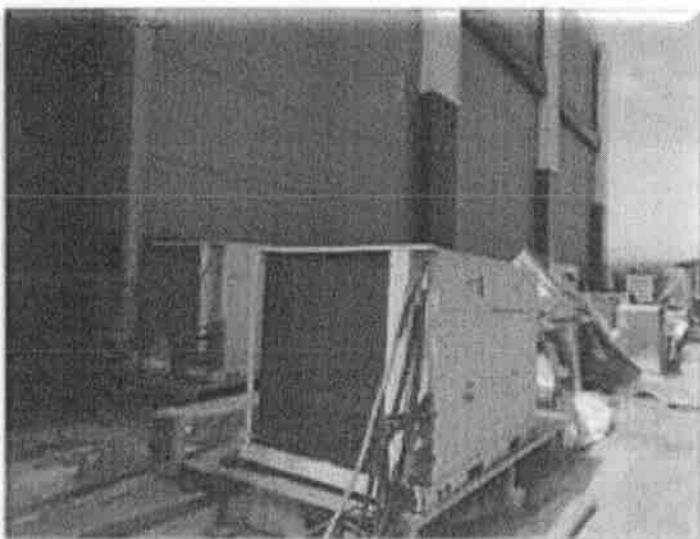
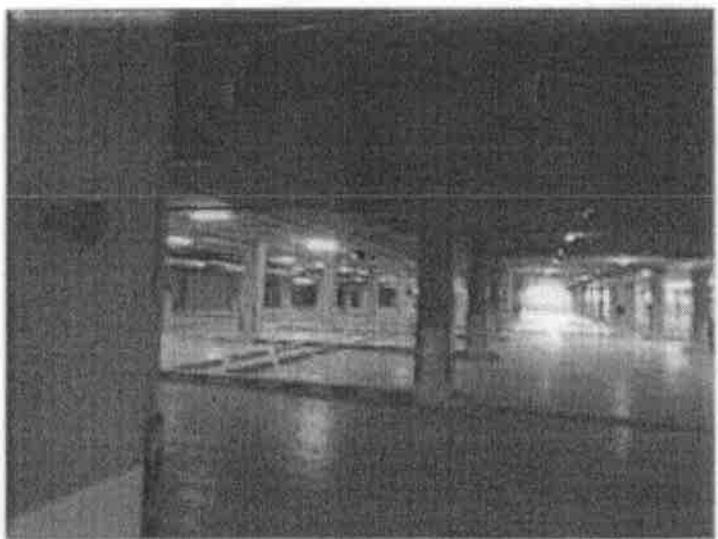
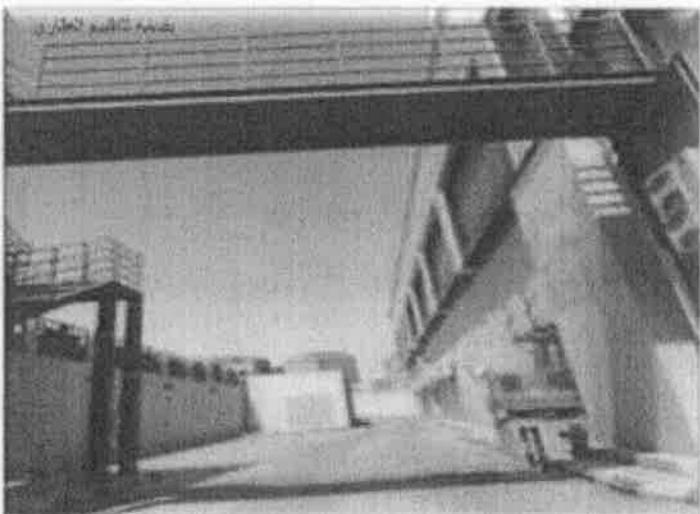
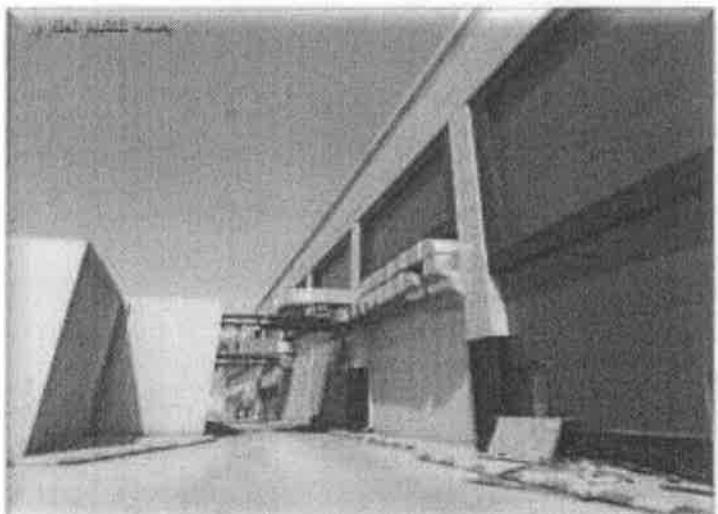
٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧

للنشر والتوزيع

مقر الشركة الرئيسي: ١٢٦١٣ - الرياض - المملكة العربية السعودية

٢٠٢٠

الطبعة الأولى



٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧

٩٦٦ ٥٩ ٦٠٦ ٥٨٦

care@bussmaapp.com

www.bussmaapp.com

مقر الشركة الرئيسي: ١٢٦١٣ - الرياض - المملكة العربية السعودية
Post Box 12613 Riyadh 8439 - ٤٤٢٤





بسمة
Bussma

ификациه فوريه ٢٠٢٠



رقم التقرير : 496658-1

نارخ المعاينة : 2020/05/10

نارخ التكليف : 2020/05/07

نارخ التقرير : 2020/07/05

نارخ التقييم : 2020/05/18

الموضوع : تقرير تقييم مول

المحترمين،

السادة / سويكورب

بعد التجربة،

تحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري تقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحتنا ثقتكما الغالية للتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض استخدام الإدارة الداخلي بالشركة بموجب تكليفكم، وبناء على الترخيص المنحون لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير وطرق التقييم المتعارف عليها، وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي من خلال فريق عمل مدرب علمياً، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري، يغطي جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصيل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، وأساليب القيمة، ونوعية العقار، واستخدامه.

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة أدناه (١)

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفة عامة
ومنطقة السوق موضوع التقييم بصفة خاصة نرى أن قيمة المنفعة للمول

بمساحة مبنية قدرها 72,678.43 م² الواقع بحي الريان

بأجمالي مساحات بناء قدرها 36,070.00 م² الواقع بمدينة الدوادمي

تقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 110,600,000.00 ريال سعودي
مائة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي
أحمد الملاكي
فرع العقار
1210001217



شركة بصمة وشريكه
للتقييم العقاري
Bussma Company & Partner
For Real Estate Valuation
0559188888 - 0559188889





بيان المحتوى

تعبر شركة بصمة بتصريح العقاري شفر باستقلاليتها، وبحكم وجودها لها مصالح مع أي من أطرافه، عن عدم التزامها بالتزام لوكالها ببيانها التقديمي للعقار موضوع التقييم عمارة عن مول نجاري (المكان مول) ملحوظ العقار موضوع التقييم عبارة عن مول نجاري (المكان مول) ملحوظ المملكة العربية السعودية - الدوادمي - مجمع نجاري - طريق: نجاري - ملك: عبد العزيز - محلول رقم ٩٦٠ قطعة رقم ٢٤٤٧م
لاستخدام الأدلة الفنية على الشريحة

القيمة السوقية لحق الملكية وهي المبلغ المقدر الذي يتطلب عرض أساساً ميزانية الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترى وأuchs وبياع زبون في إطار معاملة على أساس معايير بعد السوق مثالية حيث يتصدر كل ملحوظ من الأطراف بمعرفة وحكمة دون سر أو إجراء لهذا تقييم معلومات مفصلة عن مبيعات حديثة لعقارات مثالية، ومقارنة لملحوظ محل التقييم في المتطلبة، تم استخدام أسلوب السوق، ولكن المفتر مؤجر حق الملكية، وغير مملوك تم استبعاد أسلوب التكلفة، وتم التقييم باستخدام أسلوب، التدخل بمتطلبات التقييم النهائية للفترة المتقدمة من العقد، مؤسساً للقيمة من طريق تحويل المتطلبات التقديرية المستدامة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيجارات والتقييمات التقديرية التي يوصلها الأصل إلى التكاليف التي يوفرها.

في طريقة المتطلبات التقديرية المختومة يتم خصم المتطلبات التقديرية المتقدمة إلى تاريخ التقييم مما ينبع منه قيمة حالية الأصل.
معايير التقييم الدولية (IFSC) الصادرة في يناير 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)
معايير التقييم الدولي (IFSC) الصادرة في يناير 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)
الروابط المعمولية
الاستخدام الحال

تم استخدام التقرير التقديمي لتوضيح لهم هم الجهة المسئولة عن هذا التقرير فقط، ولم يتم التزور من وجود أي مستندات من غيرهن تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل، والذراهن صحفها، وتم استخدام المذكرة البيانات العامة بالشريك مع الدراسة لميadiana لحق الملكية لحق الملكية العقار موضوع التقييم لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله، ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بمحض مراجعته خطيرة،
رقم التواصل ومتطلبات الأمانة
الأدلة الدلال على الواقع

بيان المحتوى: العقاري شفر باستقلاليتها، وبحكم وجودها لها مصالح مع أي من أطرافه، عن عدم التزامها بالتزام لوكالها ببيانها التقديمي

لم يتم الاطلاع على صك الملكية للعقار

العقار مستأجر

لا يوجد حقوق التأجير فترة إيجار العقار

غير مطابق

أقل من ٦٥%

مطابق

٢٩٣

محاصصات الملكية

حقوق الغير في العقار

متطلبات العقار لنسخ البناء

نسبة أنظمة البناء

الالتزام العقاري بأنظمة البناء

نظام الأدوار المسموح بها





٤٥٦٣٠١

رقم العقد

استحقاق العقد من المدين

٢٠٢٠/٠٦/١٠

رقم العقد

عقد الإيجار

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم العقد /.....٨٧٨.....
الموضوع / إبرام عقد

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة الدوادمي
وحدة تنمية الاستثمار

عقد إيجار

مقدمة العقد

البوز الأول

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول لاستئجار العقار المملوك للطرف الأول والمحدد وصفه في الجزء الثاني من هذا العقد وحيث قبل الطرف الأول عرض الطرف الثاني فقد تم بعون الله الاتفاق بين الطرفين على الأمور التالية

*** رقم العقد (٨٧)

*** تاريخ العقد ١٤٣٣/١٠/٢٢

اطراف العقد

(الطرف الأول)

وزارة الشؤون البلدية والقروية (بلدية محافظة الدوادمي)

بلدية محافظة الدوادمي ويعتبرها ثابتاً بهذا العقد المعندين / عبد الله محمد الجاسو وبصفته رئيس البلدية
والعنوان ١٦٤٢٦٢٨٠٠٠٩٧٦٢١١٤٠ ، فاكس (١١٩١١) (الرمز البريدي ١١٩١١)

(الطرف الثاني) المستأجر

اسم المستأجر: شركة وابل العربية للاستشارات

سجل مدني رقم: ١ ٢ ٣ ٤ ٥ ٦ ٧ ٨ ٩ ١٠ ١١ ١٢ ١٣ ١٤ ١٥ ١٦ ١٧ ١٨ ١٩ ٢٠ ٢١ ٢٢ ٢٣ ٢٤ ٢٥ ٢٦ ٢٧ ٢٨ ٢٩ ٢٩ ٣٠

صادر عن ————— بتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٢

الإقامة والعنوان: الرياض

هاتف / ٠١٤٦٢٩٨٩٦
فاكس / ٠١٤٦٢٧٦٧٩

الرمز البريدي / ١١٣٢١ ، المدينة/ الرياض

ص. ب/ ٦٤٠

(١)

المرفقة





بصمة
Bussma
Validation

اللتام



٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧

٩٦٦٦ ٨٨ ٨٠٠٦ ٥٤٤

٩٦٦ ٩٤٤@bussma.app

٩٦٦ ٩٤٤@bussma.kapp

٩٤٤ ١٢٨١٣ الرِّيَاضٌ
PostBox 12813 Riyadh ٩٤٤ ٩٣٣ ١٠/١٤





بصمة
Bussma
Valuation | Research | AXI



٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧

٩٦٥ ٣٤ ٨٠٤ ٨٠٤

care@bussma.app

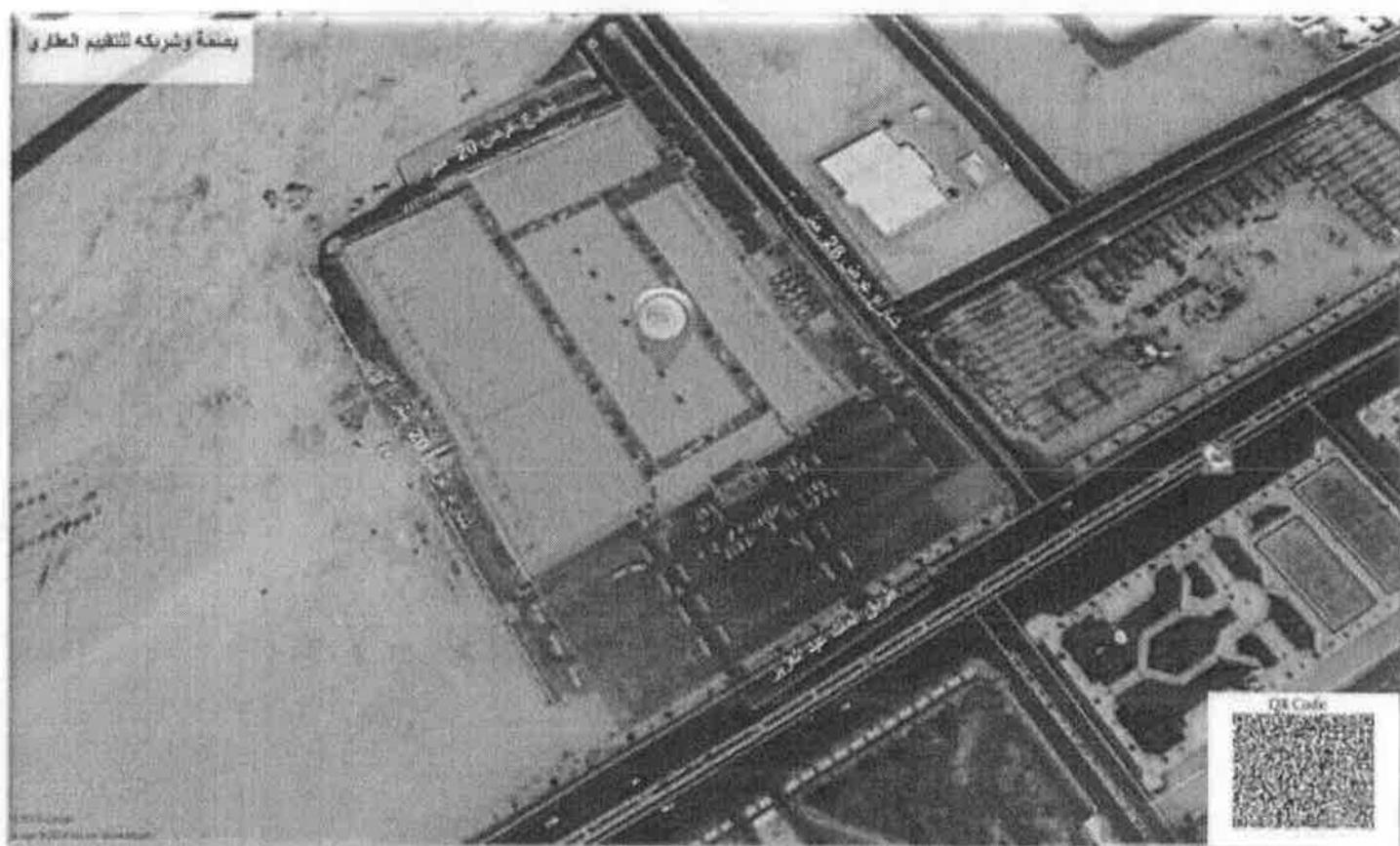
٩٦٥ ٣٤ ٨٠٤ ٨٠٤

مكتب التقييم والتوصيات
Postbox 12013 Riyadh ٢٤٢٩
12/14





بصمة
Bussma
Valuation — انتداب



٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧
+٩٦٦ ٨٩ ٦٠٠٦ ٥٦٦
care@bussma.app
00000000000000000000000000000000

منفذ البريد ١٢٦١٣ الرياض
PostBox 12613 Riyadh 8430 14/14



رقم التقرير : 496656-1
 تاريخ المعاينة : 2020/05/12
 تاريخ التكليف : 2020/05/07

ناریخ التقریر : 2020/07/05
 ناریخ التقييم : 2020/05/18
 الموضوع: تقریر تقييم مول
 المسادة/ شركة سويكورب المحترمين،

بعد التحية ،

نعن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري تتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكם الغالية لتقييم العقار المشار اليه أدناه لغرض استخدام الادارة الداخلي بالشركة بموجب تكليفكم، وبناء على التفاصيل الممنوع لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير وطرق التقييم المتعارف عليها، وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي العجمادي من خلال فريق عمل مدرب على اعليه، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري. يقطع جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة مختلفة السوق المحلية للتوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، وأسابيع القيمة، ونوعية العقار، واستخدامه.

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة أدناه ()

تقریر تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفة عامة وللنطاق المأهولة بالمقيمين موضوع التقييم بصفة خاصة، ترى أن القيمة السوقية للمول

بمساحات قدرها 21,428.13 م² الواقع بعني الراجحي

بأجمال مسطحات بناء قدرها 45,018.13 م² الواقع بمدينة تبوك

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 181,700,000 ريال سعودي
مائة وواحد وثمانون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي
احمد سعيد المالكي
فرع العقار
1210001217
0200 35 777
+966 12 6006 088
e-mail@bussma.com.sa
www.bussma.app



شركة بصمة وشريكه
للتقدير العقاري
Bussma Company & Partner
For Real Estate Valuation
0200 35 777
+966 12 6006 088
Post Box 121012 Riyadh 6430





صك الملكية



الملكية المدعاة

صلحة العدل

كتاب العدل الأعلى ببورق

بيان

المحمد الله رب العالمين والصلاة والسلام على من لا يحيى بغيره ربنا رب العالمين
 فإن الملكة الأرضية ١٠٧ و الملكة الأرضية ١٠٨ و الملكة الأرضية ١٠٩ و الملكة الأرضية ١١٠ و الملكة الأرضية ١١١ و الملكة
 الأرضية ١١٢ و الملكة الأرضية ١١٣ و الملكة الأرضية ١١٤ و الملكة الأرضية ١١٥ و الملكة الأرضية ١١٦ و الملكة الأرضية ١١٧ و الملكة
 الأرضية ١١٨ و الملكة الأرضية ١١٩ و الملكة الأرضية ١٢٠ و الملكة الأرضية ١٢١ و الملكة الأرضية ١٢٢ و الملكة الأرضية ١٢٣ و الملكة الأرضية ١٢٤ و الملكة الأرضية ١٢٥ من الملكة رقم ١٤٧ / ٣٨ ت الواقع في سنجارا الزراعي بمدينة تلوك
 و محيطها وأطرافها ملكيتها
 تمتلاً شارع عرض عشرون متراً ، ام
 بطول (٢١,٣) أربعة وعشرين متراً وخمسون متراً تتملكه شرقياً بطول (٤)
 بطول (٣٤) أربعة وعشرين متراً تتملكه غربياً بطول (٤)
 بطول (٣٣) خمسة وعشرين متراً ، ام
 شرقاً شارع عرض عالة متراً (١٠)
 بطول (٣٢) مائتين وخمسين متراً
 غرباً شارع عرض خمسة وعشرين متراً ، ام
 بطول (٣١) سبعة عشر متراً تتملكه بمنطقة الكنديه
 بطول (٣٠,٥) ام حيث يوجد شقة شبابيك شرقية بطول (٢,٩٧) ام وشقة جنوبية شرقية بطول (١,٣٢) ام
 ومساحتها (٣٢,٤٢٨,١٣) واحد وعشرين ألفاً واربعين وثمانين وسبعين متراً مربعها و (٣٥٣) متراً مربع ملكيتها
 الملك بمحضه هذه الكثيب وفهر ٣٧٤١٢٢٤٩ بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٥
 وأليست على إفرادها على الصك الصادر عن هذه الإدارة برقم
 قد اتفقت ملوكها أن شرطة مستوى واحد بموجب سجل تجاري رقم ٣٧٤١٢٢٤٩ / ٦ / ٣٧٤١٢٢٤٩
 وقدره ١٩٤١٧٦٧ ملدين وسبعين متراً مربعها واربعين وسبعين وسبعين ريال وعشرين جرى
 التصديق لقرار رقم ٣٧٤١٢٢٤٩ / ٦ / ٣٧٤١٢٢٤٩ ، وبياناته عامة محمد وآله وسلسه وسلسله

مختار العدل
 محمد بن موسى بن الحسين الزبيدي
 ٢٠٢٠

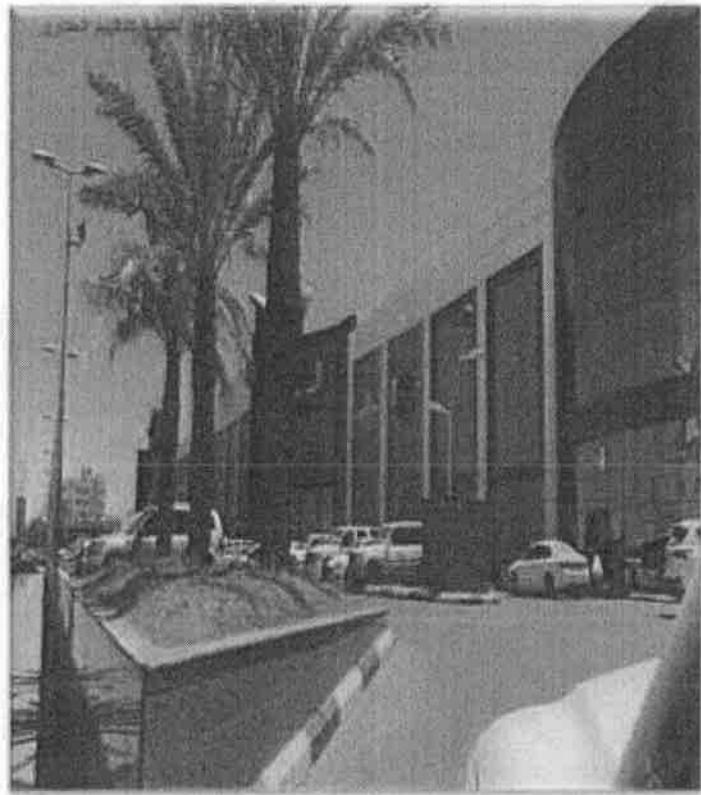
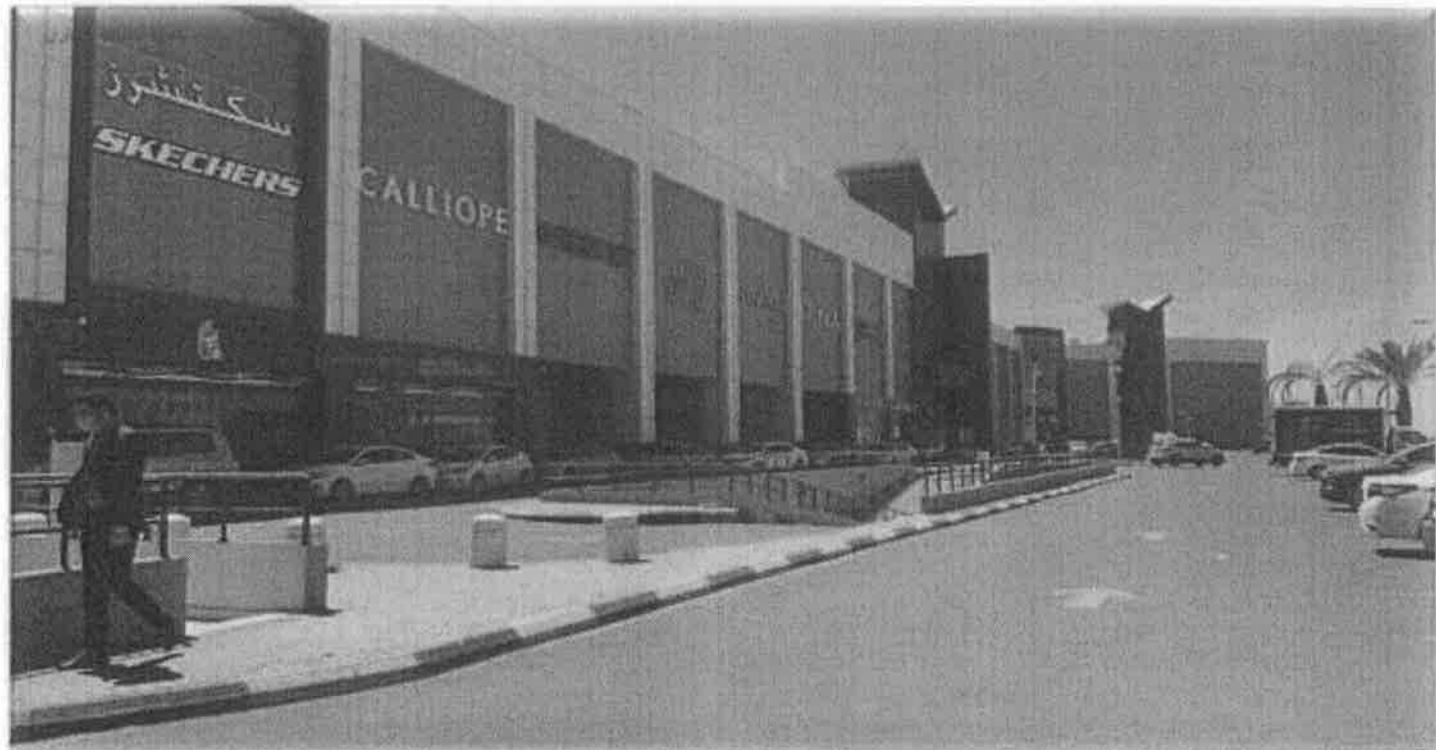




بصمة
Bussma
Valuation ————— انتداب

٢٠١٥/٦/٣٠

بيان تقييم و Bewertung und Preisbericht



٩٢٠٠ ٣٥ ٧٧٧

٩٠٦٦ ٥٩ ٦٠٠٨ ٥٢٢

info@bussma.kw

00000000000000000000

مكتب بصمة البحرين ١٢٥١٣

Postbox 12513 Manama ٢٤٣٩

٢٤٣٩



