



تقرير تقييم :  
مركز تجاري  
حفر الباطن المكان مول

لصالح :  
(swicorp) سويكورب

رقم التقرير :  
**906461220201**

التاريخ :  
**2021/02/21**



باركود Barcode	966 1 4000111	صفحة	3 من 19	التاريخ	2021/02/21 م	رقم التقرير	906461220201
-------------------	---------------	------	---------	---------	--------------	-------------	--------------

## 6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافيء 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 وسكنى

## 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 شكلًا ومضمونًا 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 التتحقق 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 - افتراض الإهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل
- 2 - افتراض إجمالي المصروفات بـ 20 % ( حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة )
- 3 - افتراض أن العقود التي ستنتهي والتي أنهت خلال العام 2020 م والعقود المقاربة للإنتهاء للعام 2021 م أنه سيتم تجديدها تلقائياً.
- 4 - حسب العقد المزود من العميل الخاص بتاجير موقع الدعاية والاعلان ضمن المجمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة 3,000,000 ريال حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020 م ولم يتم ادراجه في الدخل الإجمالي لعدم التجديد .
- 5 - يوجد مساحات إضافية جاري العمل على تأجيرها وهي مساحات من الانشاءات الجديدة المقامة في المركز التجاري والتي تم الانتهاء منها او جاري الانتهاء من تشييدها وهي بمساحة ( 6,219 م ) تقريبا وبقيمة تاجيرية ( 4,942,750 ريال ) تقريبا حسب افادة العميل . وتم اضافة قيمتها في السنة الثانية .
- 6 - افتراض نسبة الشواغر في العقار ( حسب البيانات الواردة من العميل ) 46 % بقيمة 20,933,434 ريال للسنة الأولى ونسبة 30 % للسنة الثانية ونسبة 20 % للسنة الثالثة ونسبة 5 % للسنوات اللاحقة حسب تقدير المقيم .

### الملخص التنفيذي:

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد فيماينا 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 )	سويكورب (swicorp)
المستفيد ( مستخدم التقرير )	سويكورب (swicorp)
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	صفر الباطن ، حي الريان ، مخطط رقم 138/ج ، قطعة رقم 1-2
نوع العقار	مركز تجاري
مساحة الأرض	2م
إسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم الصك	332509008666-532502002325
تاريخ الصك	10/11/1439 هـ 1439/09/22
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	أساليب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
asis	2020/12/13
asis	2020/12/17
asis	2020/12/31
القيمة النهائية رقمًا	411,276,979 ريال
القيمة النهائية كتابة	أربععمائة وإحدى عشر مليون ومئتان وستة وسبعون ألف وتسعمائة وتسعة وسبعون ريال فقط لغير

ملاحظات :



باركود  
BARCODE

9 من 19

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906461220201

رقم التقرير

### بيانات الأرض

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

### الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الخلع	الجهة
-	م30	شارع	م254	شمال
-	م30	شارع	م254	جنوبا
الملك عبدالعزيز	م60	شارع	م500	شرقا
-	م25	موقف سيارات	م500	غربا

### ملاحظات



باركود  
BARCODE

11 من 19

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906461220201

رقم التقرير

966 1 4000111

## وصف العقار

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفر	متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر 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
✓		الرصف
	✓	الإنارة
✓		التشجير
		أخرى

## الخدمات المتوفرة بالعقار

ماء	هاتف	كهرباء	صرف الصحي
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر
ملحوظات			



باركود  
BARCODE

13 من 19

صفحة م 2021/02/21

التاريخ

906461220201

رقم التقرير

966 1 4000111

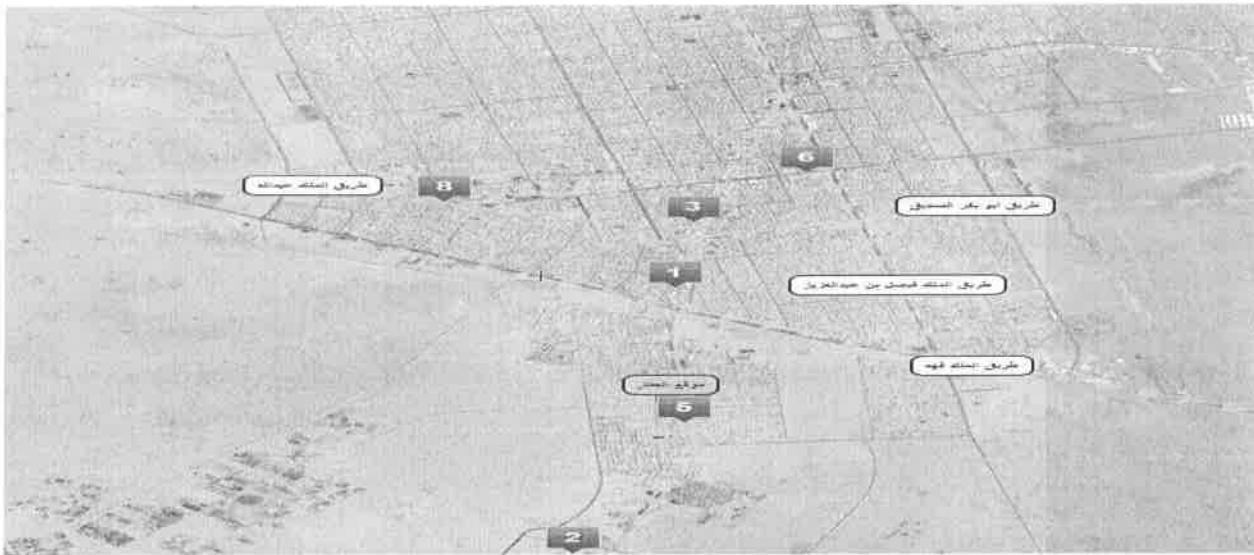


## مسح السوق للعقارات المجاورة

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

نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملحوظات
1 مبني معارض تجارية	1,456	655,200	450	عرض للبيع - سوم	عرض تجاري
2 معارض	100	20,000	200	عرض للبيع - سوم	مجمع المشرق مول اليجار يتراوح من 1000 ريال الى 4000 ريال للمتر دبوس مثبت
3 معارض	728	145,600	200	عرض للبيع - سوم	1- المساحه 14 في طول 52 2- المساحه 13 في طول 52
4 أرض تجارية	3,926	1,963,000	500	عرض للبيع - سوم	على شارعين 60 وظهر شارع 20 الملك عبد العزيز، الفيصلية، حفر الباطن 8238 39951 3790
5 أرض تجارية	504	4,939,200	9,800	عرض للبيع - سوم	دبوس مثبت بالقرب من الفيصلية، حفر الباطن
6 معارض	656	328,000	500	عرض للبيع - سوم	ارض تجاريه للبيع او الاستثمار طريق الملك عبد العزيز رقم الأرض 4 // 5 60 m شارع شرق 15 m شارع غرب المساحة 504 m السوم عليه 5 مليون 200 الف

باركود Barcode	17 من 19	صفحة	٢٠٢١/٠٢/٢١	التاريخ	906461220201	رقم التقرير
966 1 4000111						



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه

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 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](mailto:Info@barcode-sa.com)

[www.barcode-sa.com](http://www.barcode-sa.com)

الرقم الموحد :

920005564

. نهاية التقرير

### مقدمة:

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 13/12/2020 م لتقدير مركز تجاري في الرياض للصك رقم ( 410123034700 ) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة لغرض 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: شركة صندوق وابل

4 - غرض التقييم: كلف العميل (سويكورب swicorp) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 13/12/2020 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة: 2020/12/31 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 التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020 . 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 يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني .

**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	رقم العضوية - فرع التقييم	التوقيع
بسام عبدالواحد الحذيفي	1220000019 - العقار	
سلطان أحمد الحذيفي	1220000056 - العقار	
عبد الكريم أبانمي	1210000001 - العقار	
رقم الترخيص: 1210000001	01/03/1437 تاريخه:	

## العرض والطلب والمخاطر المؤثرة على العقار:

\*\* التقييم في حالة عدم اليقين:

تعد أزمة كورونا أزمة طارئة لا يوجد مثيل لها 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 معايير التقييم الدولية ، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين " و ذلك صدرت في عام 2013. و عليه فإننا توخيانا في نتيجة التقييم 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 .

### حالة عدم اليقين

حالة عدم اليقين يكون في مرحلة زمنية محددة ، اذا كان مرتبطاً بالوقت وهذا مثل ما يحدث حالياً في ظل الظروف الحالية ( كورونا ) والتي قد تمتد لعدة أشهر قادمه أو حتى لمدة سنة من الآن .

يرتبط حالة عدم اليقين في توفر المعلومات اللازمة للمقيم مثل العقارات المقارنة وحركة السوق وتحوله من الحالة النشطة الى حالة راكده أو متوقفه في أنشطة البيع والشراء والتأجير .

حالة عدم اليقين يكون أشمل من المخاطر حيث ان عدم اليقين قد ينطبق على احد مكونات المخاطر مثل معامل الخصم أو العائد ونحو ذلك من العوامل

### ومن أبرز المخاطر المتوقعة على قطاع التجزئة والمكتبي والسكنى التالي:

1 - رفع نسبة ضريبة القيمة المضافة: من ٥ % إلى ١٠ % سيؤدي إلى رفع التكلفة على المستأجرين. وقد يؤدي ذلك إلى المطالبة بخفض القيمة الإيجارية لمعادلة ارتفاع نسبة الضريبة.

2 - 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 خطاً على المدى الطويل على قطاع التجزئة التقليدي وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على الأصول العقارية وانخفاض قيمتها الإيجارية.

3 - زيادة نسبة الشواغر في العقارات: وذلك بسبب خروج العديد من المستأجرين الحاليين نظراً لانخفاض الدخل، مع عدم سهولة التعاقد مع مستأجرين جدد لانخفاض الطلب.



باركود  
BARCODE

966 1 4000111

8 من 19

صفحة

2021/02/21 م

التاريخ

906441220201

رقم التقرير

### بيانات العقار

مركز تجاري	نوع العقار
------------	------------

### ملاحظات

بيانات الملكية	
-	اسم المالك
-	رقم هوية المالك
410123034700	رقم الصك
1439/09/20	تاريخ الصك
1434/771	رقم رخصة البناء
1434/01/17	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
-	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المسائي

### ملاحظات

موقع العقار	
المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة الرياض	المنطقة
الرياض	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي الملقا	الحي
-	اسم المخطط
3176	رقم المخطط
-	رقم البلوك
43	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N24.79074 E46.61165	إحداثيات الموقع

### بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	1
حالة البناء	جيد جدا	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانين	0
استخدام المبني	تجاري	الأدوار المتكررة	1
مساحة البناء حسب إفادة مالك العقار	49,963 م <sup>2</sup>	مستوى التشطيب بشكل عام	ممتاز
عمر المبني حسب المعاينة	4 سنوات	تشطيب الأسقف	جبس + دهان
إجمالي عدد الأدوار	2 دور	تشطيب الأرضيات	بلاط,بورسلان
نوع التكييف	سبيلت وحدات + مركزي		

### خدمات المبني

مصاعد سلالم كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

### أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



باركود  
BARCODE

19 من 12

صفحة

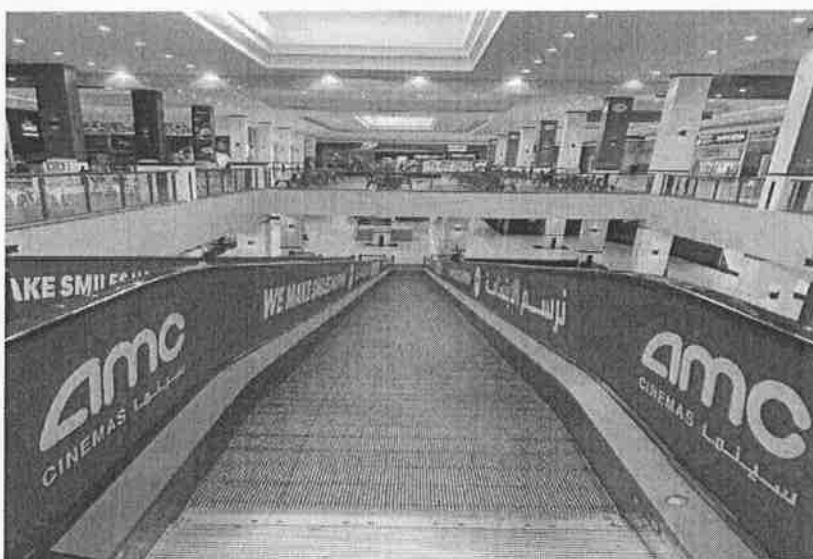
2021/02/21 م

التاريخ

906441220201

رقم التقرير

## صور العقار





باركود  
BARCODE

966 1 4000111

19 من 14

صفحة

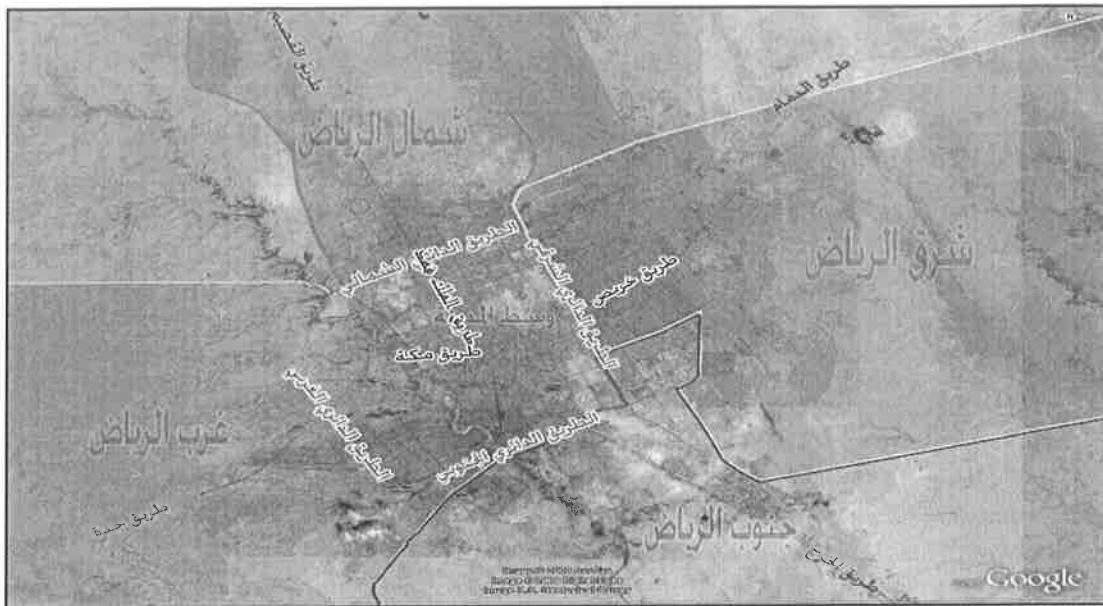
م 2021/02/21

التاريخ

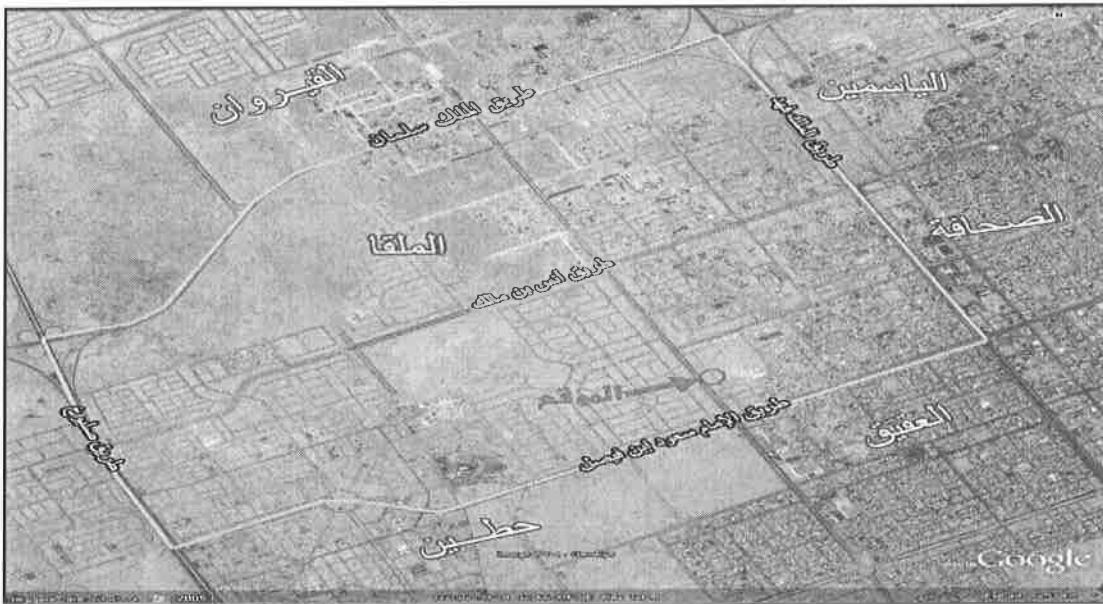
906441220201

رقم التقرير

### الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء المجاورة

	باركود BARCODE	صفحة Page	16 من 19	التاريخ Date	2021/02/21	رقم التقرير Report Number	906441220201
---	-------------------	--------------	----------	-----------------	------------	------------------------------	--------------

عرض للإيجار - حد عرض للإيجار  
شارع / شارع 818  
الموقع /  
<https://goo.gl/maps/kpj1p191w67XH>  
eG8

#### المصدر / تطبيقات

عرض للإيجار - حد عرض للإيجار  
شارع / شارع 651  
الموقع /  
<https://goo.gl/maps/XbFEgALFc8RZ4bfu5>

#### المصدر / تطبيقات

دخل العقار / 000,000 7,000 ريال  
مبيع 0 70,000,000 0 9 مركز تجاري  
معدل الرسملة / 10 %  
تم الاستحواذ عليها من قبل الخبر ريت في  
عام 2019

دخل العقار / 15,646,293 ريال  
مبيع 0 206,000,000 0 10 مركز تجاري  
معدل الرسملة / 7.60 %  
الراشد مول ، جيزان

دخل العقار / 34,824,933 ريال  
مبيع 0 372,000,000 0 11 مركز تجاري  
معدل الرسملة / 15.49 %  
الراشد مول ، أنها تم الاستحواذ عليها من قبل  
بنيان ريت

اجمالي الدخل / 32,824,115 ريال  
مبيع 0 505,500,000 0 12 مركز تجاري  
معدل العائد / 6.5 %  
الراشد مول ، المدينة المنورة

تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت  
اجمالي الدخل / 92,396,115 ريال  
مبيع 0 1,147,279,000 0 13 مركز تجاري  
معدل العائد / 8.05 %  
الأندلس مول ، جدة

تم الاستحواذ عليه من قبل الأهلي ريت  
اجمالي الدخل / 25,000,000 ريال  
مبيع 0 345,000,000 0 14 مركز تجاري  
معدل العائد / 7.25 %  
أجدان ووك ، الخبر  
تم الاستحواذ عليه من قبل سيدكو ريت

## تقدير القيمة

## DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

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:

# إجمالي الدخل :

هو الدخل الإجمالي 24,345,470 ريال الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % (حسب البيانات المزودة من العميل)، معدل النمو 2 % يبدأ من السنة الثالثة.

تم تزويدنا برغبة عميل بإستئجار جزء من المواقف بمساحة 2000 م مدة 15 سنة بقيمة الخمس سنوات الأولى 500 ريال للمتر والخمس سنوات الثانية بقيمة 550 ريال للمتر والخمس سنوات الأخيرة بقيمة 600 ريال للمتر.

# الشواغر :

نسبة الشواغر في العقار (حسب البيانات الواردة من العميل) 11 % بقيمة 2,638,800 ريال للسنة الأولى وتم افتراض نسبة الشواغر للسنوات اللاحقة 5 % حسب تقدير المقيم.

# إجمالي المصروفات :

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

# معدل الرسملة :

بعد الاطلاع على المقارنات العامة للمراكز التجارية في مدن المملكة وجد بأن معدل الرسملة في المراكز التجارية يختلف من مركز تجاري إلى آخر بحسب المدينة والعلامات التجارية المتواجدة في المركز والخدمات المتواجدة وغيرها من الأمور التي تؤثر على نسبة معدل الرسملة وبحسب رؤية فريق باركود فإن معدل الرسملة التي يرى بأنه مناسب للمركز التجارية هو 8 %

	معدل الرسملة للقيمة الأخيرة				
	معدل الرسملة	معدل الخصم	معدل النمو المستدام		
	%	%	%		
تاریخ الدفعات	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
القيمة الأخيرة	5	4	3	2	1
صافي التدفقات النقدية	20,635,062	20,250,061	19,872,608	19,502,557	17,333,975
القيمة الحالية للدفعات	163,790,805	13,103,264	14,094,042	15,142,927	16,869,712
القيمة النهائية	257,938,275				239,121,348

## إجمالي قيمة العقار

مائتان وتسعة وثلاثون مليون ومائة وواحد وعشرون ألف وثلاثمائة وثمانية وأربعون ريال فقط لغير

239,121,348



تقرير تقييم :  
مركز تجاري  
الدوسناني المكان مول

لصالح :  
(swicorp)

رقم التقرير :  
**906451220201**

التاريخ :  
**2021/02/21**

Barcode  
بارکوڈ  
92 000 5564  
Assets Valuation



باركود 966 1 4000111	Barcode	صفحة 3 من 18	التاريخ 2021/02/21 م	رقم التقرير 906451220201
-------------------------	---------	-----------------	-------------------------	-----------------------------

#### 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 :

لم تطلع باركود على الصك للأصل موضوع التقييم ، وسيتم الاعتماد على معلومات الصك الواردة من العميل ، ونحن نفترض صحتها ونخلص مسؤوليتنا من كل ما ينافيها .

#### 8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي مواقع 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 تحفظ فيها أصول الحياة 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 الإطلاع 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 - افتراض الإهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل
- 2 - البند الرابع من عقد الإيجار لن يؤثر على نقل الملكية وسيتم موافقة البلدية على ذلك حيث ذكر بأنه ( لا يحق للمستثمر التنازل للغير عن كل او جزء من هذا العقد او ان يؤجر من الباطن لأي طرف ثالث الى بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية )
- 3 - افتراض إجمالي المصارييف ب 20 % ( حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة )
- 4 - افتراض موافقه البلدية على نقل ملكية الإنتفاع بالأرض والتنازل للغير عن عقد الإيجار وحسب إفاده العميل أنه توجد موافقة من البلدية على تحويل العقد
- 5 - حسب العقد المزود من العميل الخاص بتاجير موقع الدعاية والاعلان ضمن المجمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة ( 3,000,000 ريال ) حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020 م ولم يتم ادراجه في الدخل الأجمالي لعدم التجديد .
- 6 - افتراض أن العقود التي ستنتهي والتي أنهت خلال العام 2020 م والعقود المقاربة للإنتهاء للعام 2021 م أنه سيتم تجديدها تلقائياً.
- 7 - افتراض نسبة الشواغر في العقار ( حسب البيانات الواردة من العميل ) 35 % بقيمة 6,247,453 ريال ونسبة 20 % للسنة الثانية ونسبة 5 % للسنوات اللاحقة حسب تقدير المقيم .

### الملخص التنفيذي :

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 وحده لا يصح أن تجزأ :

### ملخص التقرير

صاحب الطلب ( العميل )	سويكورب (swicorp)
المستفيد ( مستخدم التقرير )	سويكورب (swicorp)
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	الدوادمي ، الريان ، مخطط رقم 1575 ، قطعة رقم 248/م
نوع العقار	مركز تجاري
مساحة الأرض	2,678.00 م²
إسم المالك	وزارة الشؤون البلدية والقروية
رقم الصك	لم يتم استلام الصك
تاريخ الصك	-
نوع الملكية	ملكية مستأجرة (حق استخدام)
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	م 2020/12/13
تاريخ المعاينة	م 2020/12/15
تاريخ القيمة	م 2020/12/31
القيمة النهائية رقم	103,704,839 ريال
القيمة النهائية كتابة	مائة وثلاثة مليون وسبعمائة وأربعة ألف وثمانمائة وثمانية وثلاثون ريال وثمانية وخمسون هللة فقط لغير

ملاحظات : \*\* بداية عقد الاجار 01 / 11 / 1433 هـ & نهاية العقد 01 / 11 / 1458 هـ - عدد السنوات المتبقية لعقد الاجار للأرض 16 سنة و 5 أشهر وقيمة اجار الأرض السنوي ( 650,000 ريال )

باركود  
BARCODE

9 من 18

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906451220201

رقم التقرير

## بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
2م 72,678.00	مساحة الأرض حسب عقد اليجار والإستثمار
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
لا يوجد	بناء القطعة المجاورة

## الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	م20	شارع	م229.64	شمالاً
الملك عبدالعزيز	م50	طريق	م219.85	جنوباً
-	م28	شارع	م364.03	شرقاً
-	م20	شارع	م297.39	غرباً

## ملاحظات



باركود  
BARCODE

18 من 11

صفحة

2021/02/21 م

التاريخ

906451220201

رقم التقرير

## وصف العقار

### الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفر	متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر 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
	✓	الرصف
	✓	الإنارة
	✓	التشجير
		أخرى

### الخدمات المتوفرة بالعقار

صرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملحوظات



باركود  
Barcode

18 من 13

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906451220201

رقم التقرير



## 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 المسح :

نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1 معارض	90	34,920	388	عرض للإيجار - حد	معارض للإيجار الفينو ستر شارع الملك عبدالعزيز /الموقع <a href="https://goo.gl/maps/KbKcS1SbCxx48o">https://goo.gl/maps/KbKcS1SbCxx48o</a> Yb9
2 معارض	900	199,800	222	عرض للإيجار - حد	معارض للإيجار شارع الملك عبدالعزيز /الموقع <a href="https://goo.gl/maps/z3QcR9dnyLNHAL">https://goo.gl/maps/z3QcR9dnyLNHAL</a> pq9
3 معارض	50	20,000	400	عرض للإيجار - حد	محل يليجار طريق الملك عبدالعزيز /الموقع <a href="https://goo.gl/maps/JGef2MBzfWoMkgxD6">https://goo.gl/maps/JGef2MBzfWoMkgxD6</a>
4 معارض	150	49,950	333	عرض للإيجار - حد	محل للإيجار طريق الملك سعود بن عبدالعزيز /الموقع <a href="https://goo.gl/maps/KUhyRiuQARQzB">https://goo.gl/maps/KUhyRiuQARQzB</a> Vn7
5 مركز تجاري	0	70,000,000	0	مباع	دخل العقار / 7,000,000 ريال معدل الرسملة / 10 % تم الاستحواذ عليها من قبل الخبر ريت في عام 2019
6 مركز تجاري	0	206,000,000	0	مؤجر	دخل العقار / 15,646,293 ريال معدل الرسملة / 7.60 % الراشد مول ، جيزان
7 مركز تجاري	0	372,000,000	0	مباع	دخل العقار / 34,824,933 ريال معدل الرسملة / 15.49 % الراشد مول ، أبها تم الاستحواذ عليها من قبل بنيان ريت
8 مركز تجاري	0	505,500,000	0	مباع	اجمالي الدخل / 32,824,115 ريال معدل العائد / 6.5 % الراشد مول ، المدينة المنورة تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت

باركود  
Barcode

17 من 18

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906451220201

رقم التقرير

## تقدير القيمة

### DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

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 :

# إجمالي الدخل :  
هو الدخل الإجمالي 17,970,864 ريال الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % ( حسب البيانات المزودة من العميل )

# الشواغر :  
نسبة الشواغر في العقار ( حسب البيانات الواردة من العميل ) 35 % بقيمة 6,247,453 ريال ونسبة 20 % للسنة الثانية و نسبة 5 % للسنوات اللاحقة حسب تقدير المقيم .

# إجمالي المصروفات :  
تم افتراض إجمالي المصروفات بـ 20 % ( حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة )

# معدل الرسملة :  
بعد الاطلاع على المقارنات العامة للمراكز التجارية في مدن المملكة وجد بأن معدل الرسملة في المراكز التجارية يختلف من مركز تجاري الى اخر بحسب المدينة والعلامات التجارية المتواجدة في المركز والخدمات المتواجدة وغيرها من الأمور التي تؤثر على نسبة معدل الرسملة وبحسب رؤية فريق باركود فأن معدل الرسملة التي يرى بأنه مناسب للمركز التجارية هو 9 %

# عدد السنوات المتبقية للعقد الاجار للارض 16 سنة و 5 شهور و قيمة ايجار الأرض السنوي / 650,000 ريال

معدل الرسملة	معدل النمو المستدام	معدل الخصم	معدل الاقتصادي المتبقى	معدل الإستداد	% 14.386
تاريخ الدفعات	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
الفترة	5	4	3	2	1
صافي التدفقات النقدية	14,249,804	13,970,396	13,696,467	11,307,713	9,007,369
القيمة الأخيرة	99,053,277				
القيمة الحالية للدفعات	58,738,593	8,450,134	9,206,491	10,012,117	9,181,863
القيمة النهائية					103,704,839

### إجمالي قيمة العقار

مائة وثلاثة مليون سبعمائة وأربعة ألف وثمانمائة وثمانية وثلاثون  
 ريال وثمانية وخمسون هلة فقط لغير

103,704,839



تقرير تقييم :  
مركز تجاري  
تبوك المكان مول  
لصالح :

سويكورب (swicorp)

رقم التقرير :  
**906471220201**

التاريخ :  
**2021/02/21**

باركود  
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 تكافئ 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 الحياة 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 - افتراض الإهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل
- 2 - افتراض إجمالي المصروفات بـ 20 % ( حسب متوسط السوق للعقارات المشابهة )
- 3 - افتراض أن العقود التي ستنتهي والتي أنهت خلال العام 2020 م والعقود المقاربة للإنتهاء للعام 2021 م أنه سيتم تجديدها تلقائيا.
- 4 - حسب العقد المزود من العميل الخاص بتغيير موقع الدعاية والاعلان ضمن المجمعات التجارية فإن إجمالي قيمة العقد بالسنة ( 3,000,000 ريال ) حيث أن العقد ينتهي بتاريخ 31 / 12 / 2020 م ولم يتم ادراجة في الدخل الإجمالي لعدم التجديد .
- 5 - افتراض نسبة الشواغر في العقار ( حسب البيانات الواردة من العميل ) 33 % بقيمة 5,800,216 ريال للسنة الاولى ونسبة 20 % للسنة الثانية ونسبة 5 % للسنوات اللاحقة حسب تقدیر المقييم .

**الملخص التنفيذي :**

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	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	- تبوك ، الراجحي ، مخطط رقم 38/157 ث ، قطعة رقم
نوع العقار	مركز تجاري
مساحة الأرض	2,1428.13 م²
إسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم الصك	950104008455
تاريخ الصك	1439/09/01 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين ( تقييم ) - 2020	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين ( تقييم ) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعديل	م 2020/12/13
تاريخ المعاينة	م 2020/12/16
تاريخ القيمة	م 2020/12/31
القيمة النهائية رقمًا	148,991,621 ريال
القيمة النهائية كتابة	مائة وثمانية وأربعون مليون وتسعمائة وواحد وتسعون ألف وستمائة وواحد وعشرون ريال لغير

ملحوظات :

باركود  
BARCODE

9 من 19

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906471220201

رقم التقرير

966 1 4000111

## بيانات الأرض

تجاري

استعمال الأرض حسب النظام

21,428.13 م<sup>2</sup>

مساحة الأرض حسب

الشكل

غير منتظم

شكل الأرض

مستوي

منسوب الأرض

مبني

بناء القطعة المجاورة

## الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	م20	شارع	م96.5	شمالا
-	م20	شارع	م107	جنوبا
-	م100	شارع	م250	شرقا
-	م25	شارع	197.85	غربا

## ملاحظات



باركود  
BARCODE

19 من 11

صفحة

2021/02/21 م

التاريخ

906471220201

رقم التقرير

## وصف العقار

### الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر 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
	✓	الرصف
	✓	الإنارة
	✓	التشجير
		أخرى

### الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملحوظات			



باركود  
BARCODE

19 من 13

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906471220201

رقم التقرير

966 1 4000111



باركود  
BARCODE

15 من 19

صفحة

م 2021/02/21

التاريخ

906471220201

رقم التقرير

## 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	ملحوظات
1 أرض تجارية	1,900	570,000	300	عرض للإيجار - دد	أرض للإيجار طريق الملك خالد /الموقع
2 أرض تجارية	3,400	782,000	230	عرض للإيجار - دد	أرض للإيجار طريق الملك خالد /الموقع
3 معارض	40	60,000	1,500	عرض للإيجار - دد	محل للإيجار طريق الملك خالد /الموقع
4 معارض	2,000	3,600,000	1,800	عرض للإيجار - دد	معارض للإيجار طريق الملك خالد /الموقع
5 معارض	200	100,000	500	عرض للإيجار - دد	عرض للإيجار شارع عمر بن العاص /الموقع
6 معارض	145	58,000	400	عرض للإيجار - دد	محل للإيجار شارع عمر بن العاص /الموقع

المصدر مسح ميداني

 966 1 4000111	باركود BARCODE	17 من 19	صفحة	م 2021/02/21	التاريخ	906471220201	رقم التقرير
---	-------------------	----------	------	--------------	---------	--------------	-------------

16 مركز تجاري      اجمالي الدخل / 32,824,115 ريال  
مبيع 0      معدل العائد / 6.5 %

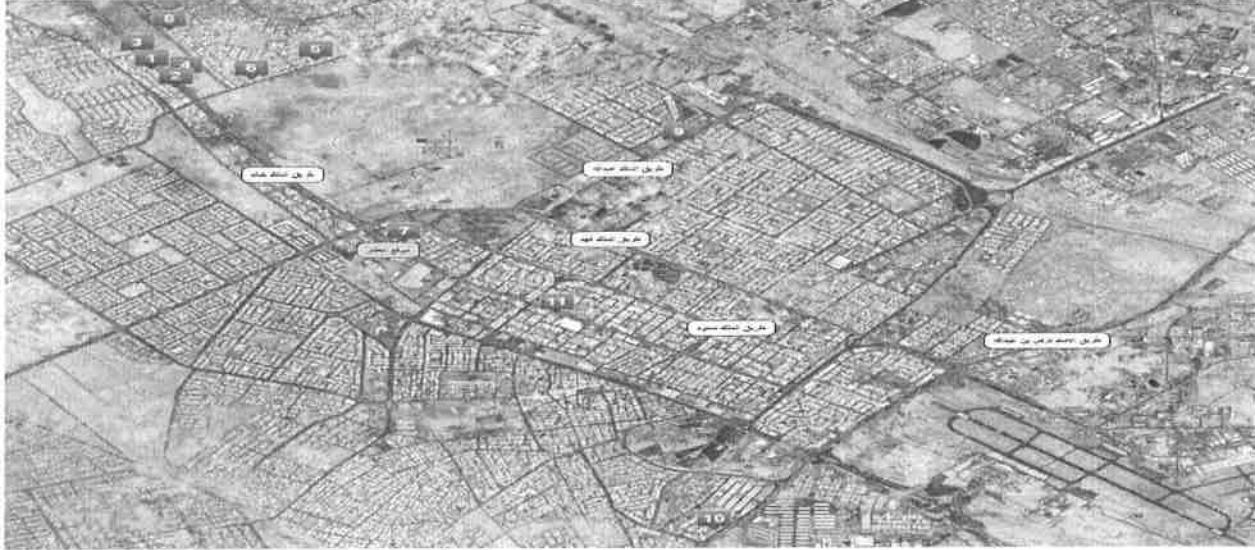
الراشد مول ، المدينة المنورة  
تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت

17 مركز تجاري      اجمالي الدخل / 92,396,115 ريال  
مبيع 0      معدل العائد / 8.05 %

الأندلس مول ، جدة  
تم الاستحواذ عليه من قبل الأهلي ريت

18 مركز تجاري      اجمالي الدخل / 25,000,000 ريال  
مبيع 0      معدل العائد / 7.25 %

أجدان ووك ، الخبر  
تم الاستحواذ عليه من قبل سيدكو ريت



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه



باركود  
BARCODE

966 1 4000111

19 من 19

صفحة

2021/02/21 م

التاريخ

906471220201

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 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](mailto:Info@barcode-sa.com)

[www.barcode-sa.com](http://www.barcode-sa.com)

**الرقم الموحد :**

920005564

. نهاية التقرير .

رقم التقرير : 505348-1  
تاريخ المعاينة : 2020/12/31  
تاريخ التكليف : 2020/12/09

تاريخ التقرير : 2021/02/22  
تاريخ التقييم : 2021/02/09  
الموضوع : تقرير تقييم مول  
السادة / شركة سويكورب المحترمين ،

بعد التحية ،

نحن شركه بصمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكما الغالية لتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت بموجب تكليفكم وبناء على الترخيص المنوه 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 علميا ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري والذي يغطي جميع مناطق المملكة، والذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصيل إلى القيمة السوقية لحق الملكية التامة، وذلك باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، وأساس القيمة، ونوعية العقار، واستخدامه .

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

### تقرير تقييم عقاري

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

بصافي مساحة قدرها 127,000.00 م<sup>2</sup> الواقعه بـ بيـ الـ رـيـان

باجمالي مسطحات بناء قدرها 86,228.00 م<sup>2</sup> الواقعه بمـديـنـة حـفـرـ الـ باـطـنـ

تقـدر الـقيـمة السـوقـية لـلـعـقـار مـوـضـعـ التـقـيـم بمـبلغ 416,000,000 ريال سعودي  
أربعـمائـة وـستـة عـشـرـ مـلـيـونـ رـيـالـ سـعـودـيـ



شركة بصمة وشريكه  
للتقييم العقاري

Signature of Ahmed Saeed Al Maliki

الرئيس التنفيذي

أحمد سعد المالكي

فرع العقار 1210001217





بيان العمل

نون شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نور باستقلالينا وبعد وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصل موضوع التقييم.	هوية المقيم واستقلاليته
العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري (المكان مول)	العقار موضوع التقييم
المملكة العربية السعودية - حفر الباطن - حي الريان - طريق الملك عبد العزيز-مخطط رقم 138/ح قطعة رقم 2+1.	عنوان العقار
إعادة تقييم العقار لمندوقة وبالرمت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحکمة دون قسر أو إجبار	أساس القيمة
نظرًا لغياب معلومات مفصلة عن مبيعات حديثة لعقارات مشابهة ومقارنة للعقار محل التقييم في المنطقة، تم استبعاد أسلوب السوق، وتم التقييم باستخدام (أسلوب الدخل) طريقة الاستئمان كطريقة أساسية، وتم التقييم باستخدام (أسلوب التكلفة طريقة الإحلال) كطريقة مساندة.	أسلوب وطريقة التقييم
مما يشير إلى القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.	أسلوب الدخل
هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار. وتحتمل هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوجع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك ينحدر السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية حسب العائد المتتحمل الذي يدره العقار كاستثمار.	طريقة الاستثمار
يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكتَر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.	أسلوب التكلفة
تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.	طريقة الإحلال
معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة في يناير 2020 والماعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)	معايير التقييم
الريال السعودي	عملة التقرير
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة
تقرير التقييم هذا وفقاً للاتفاقية قد تم إعداده للأغراض الموضحة هنا، وعلى هذا النحو فلن تتحمل الشركة مسؤولية استخدام التقييم من أي جهة أخرى، إضافة إلى ذلك لن يتم إعادة استخدام التقرير من العميل وكل أو جزءاً دون موافقة كتابية من شركة بصمة مسبقاً ويُضفي النظر عمّا إذا كانت شركة بصمة يشار إليها أم لا ضمن المنشورات اللاحقة التي تسمع بها مثل هذه الموافقة المكتوبة فإن كل عمليات إعادة الإقراض ينبغي أن توفر عمليات إعادة التقييم إشارة كافية إلى الشروط والاعتراضات الالزمة لمنع تضليل المستخدم.	مستخدمي تقرير التقييم
تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعدة البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار موضوع التقييم.	طبيعة ومصدر المعلومات
لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بمحض موافقة خطية.	قيود الاستخدام والنشر
رقم التواصل ومطابقتها مع مخططات الأمانة	الاستدلال على الموقع

خصائص الملكية وبناء العقار موضوع التقييم

--	--

تماماً	خصائص الملكية
لا توجد حقوق للغير	حقوق الغير في العقار
غير مطابق	مطابقة العقار لرخصة البناء
أكبر من 60%	نسبة أنظمة البناء
مطابق	التزام العقار بأنظمة البناء
دورين	نظام الأدوار المسموح بها





### تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول، أحد الأصول العقارية لصندوق سويكورب وايل ريت، ويكون المول من دور أرضي، ويضم منطقه العاب ترفيهية للأطفال و العديد من الماركات المشهورة.

### نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

المكان مول حفر الباطن، تقع مدينة حفر الباطن في المنطقة الشرقية، وتبعد حوالي 430 كم شمالاً من مدينة الرياض، و94 كم من الحدود الكويتية، وعلى بعد 74 كم من الحدود العراقية والمسلك البري للحجاج بيت الله الحرام والمدينة المنورة من الدول المجاورة، تحيط المحافظة بأكثر من 35 قرية مجاورة، ويبلغ عدد سكانها 466 ألف نسمة مع معدل نمو سنوي مرکب للسكان يقدر بـ 1.88%. من عام 2017 إلى 2020، تستقطب مدينة حفر الباطن عدداً كبيراً من المسافرين من العراق والكويت، يعبر التسوق النشاط الترفيهي الرئيسي للسكان المحليين استثمار حكومي في مدينة حفر الباطن الصناعية، مما سيساهم في خلق فرص عمل وارتفاع في الطلب على قطاع التجزئة، تعتبر المحافظة مركزاً للسوق سكان مدينة الملك خالد العسكرية، ويوجد بها جامعة جاذبة لسكان المناطق المحيطة.

### تحليل سوق العقارات بالمملكة

بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) أثر سلباً على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هنا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تراجع المستجدات للفيروس (covid-19)، فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.  
وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروفة تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

### المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

#### المخاطر العامة :

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المتراوحة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية المستأجرى ومشترى وباقي العقارات، والمخاطر الناتجة عن عدم التنوع في الأصول العقارية ، والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الاقبال النسبي على مختلف أنواع وموقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة مدير الصندوق، قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

#### المخاطر :

التجارة الإلكترونية: يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية، وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي شهد باقبال كبير من المستأجرين وبباقي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتادي المراكز التجارية، والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري طردي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

المنافسين التقليديين: تتميز مدينة حفر الباطن بوجود عدد محدود من المؤسسات التجارية على سبيل المثال :

- المشرق مول تحت الانشاء يبعد 4.5 كم بمساحات متنوعة، وتصميم أفضل، وترفيه أكبر، ومستوى أعلى.
- هلا مول تحت الانشاء يبعد 7 كم بمساحات متنوعة، أفضل، أكبر، ومستوى أعلى.

#### مخاطر عدم الاشتغال :

هي المخاطر التي تنتج عن عدم اشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظراً لفترة التصحیح الاقتصادي، وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين، وقيام بعض الشركات بتقليل عدد فروعها وأغلاق البعض منها، مما تجع عنه وجود الكثير من العقارات الشاغرة وايضاً يمكن أن يكون بسبب سوء الادارة والتسويق للعقار، وعدم التنوع في المساحات التجاريه وعدم الاهتمام بالترفية والفعاليات.

#### المخاطر الائتمانية :

هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للعقود أو الاتفاقيات بينهما، وتنطوي هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراقبة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المراقبة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً في حال إخفاقها- على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.





505340-1

رقم تغير التقييم

المستندات المواردة من العميل

31.12.2020

تاريخ المعاينة

### صك الملكية



### صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ١٣٨ / ح الواقع في حي الريان بمدينة حفر الباطن  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١  
بطول: (٢٥٤) مترتين وأربعة وخمسون متراً

جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر  
بطول: (٢٥٤) مترتين وأربعة وخمسون متراً

شرقاً: شارع عرض ٦١ متر طريق الرياض  
بطول: (٢٥٠) مترتين وأربعة وخمسون متراً

غرباً: مواقف سيارات وبليه شارع عرض ٢٥ متر  
بطول: (٢٥٠) مترتين وأربعة وخمسون متراً

ومساحتها: (٦٣٥٠٠) ثلاثة وستون ألفاً و خمسة وعشرين متراً مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٣٢٢٥٠٩٠٠٥٧٩ في ١٤٢٨/١١/٨

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة صندوق وايل بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٩٩٩٦٥٣ في ١٤٣٩/٤/٦، يتضمن

وقدرها ٢٤٠٠٠٠٠ أربعة وعشرون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٣٩/١١/١٠ هـ لاعتماده، وصلنا الله

على نبينا محمد وآلـه وصحبه وسلم

مكتب العدل

عبداللطيف بن سعود بن عبد اللطيف السمحان

الختم الرسمى  
كتابه عدل محافظة حفر الباطن  
كتابه عدل بمحافظه حفر الباطن  
رقم ٦٣٩٦٥٣

بيان: هذا المستند موجود في مكتبة العدل، ويسهل لأي طرف مراجعته منه، برقم: ٦٣٩٦٥٣، ضمن جسم المستند.

صورة رقم ١ من ١

نموذج رقم ١٤٣٩/١١/٨

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تغييره)

بعد كتابة مفاتيح المكتومة ٢٩٤٤٦





505348-7

رقم تذكرة التقديم:

الممتendas الواردة من العميل

31.12.2020

نارجع المعاينة

### رخصة البناء

١٤٣٥٩٢٧٤	رقم الرخصة
١٤٣٥٩١٢٣	تاريخ صدورها
١٤٣٦٠١٢٣	تاريخ انتهاءها
١٩٥٦٣	رقم الطلب
جديد	نوع الإصدار
تجاري	استخدام الملحق

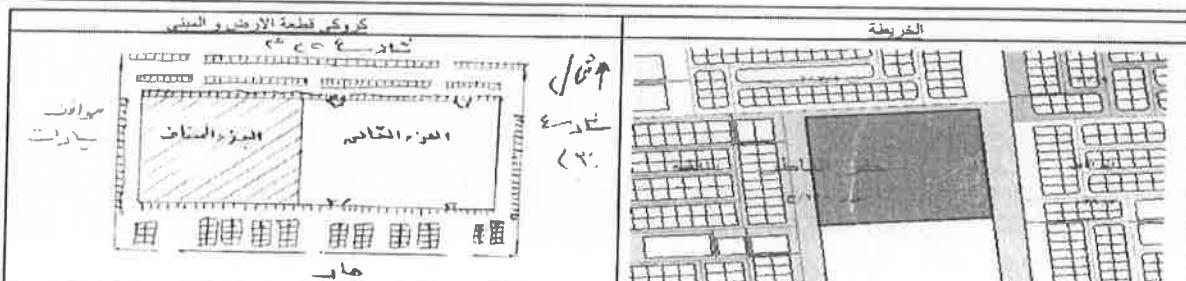
### رخصة بناء ملحق - أرضي وعلوي



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة المنطقة الشرقية  
بلدية محافظة حفر الباطن  
وكالة البلدية للشئون الفنية  
رخص العيارات

اسم صاحب الرخصة :	صلك
وثيقة الملكية :	رقمها : ٥٧٥٣٣٢٥١٠٠٠٠٠١١٩
رقم قطعة الأرض :	١
بحي :	حفر الباطن
المدينة :	حفر الباطن
النائية :	
رقم رخصة البناء :	١٤٣٤٠٤٢٤
تاريخها :	١٤٣٤١٤٧٣
مصدرها :	١٤٣٤٠٤٢٤
بالخطفه:	ش/ر ١٣٨/ج
تاریخها:	١٤٣٣٠٣٠٩
مصدرها:	عدل حفر الباطن
رقم السجل التجاري:	١٠١٠٢٩٤٣١٩

ملاحظات فنية :



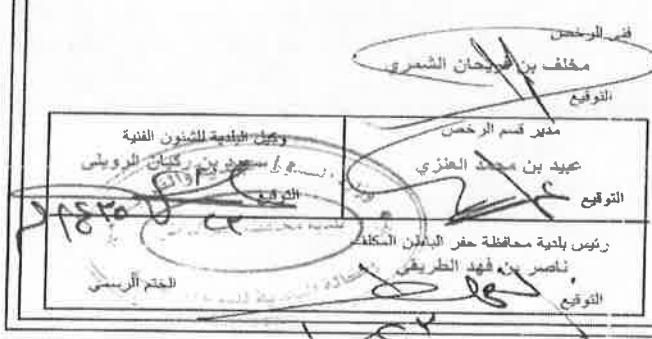
المقول المستو

المكتب الهندسي المعتمد لا يوجد

الرسوم المستحقة على الرخصة : ٥١٤٤٨,٤  
كتابة : واحد و خمسون ألف و اربعين و ثمانية و اربعون ريال و اربعون  
رقم الداتورة : ٥٥٢٨٥٩١

ارتفاع الملحق	
م	٦٠٠
م	٥٠٠
م	٤٠٠
م	٣٠٠

البيانات والاشتراطات	
مساحة الأرض	
مساحة البناء الأصلي	
مساحة الملحق الأرضي	
مساحة الملحق الطوري	
اجمالى المساحة بعد بناء الملحق	
نسبة مساحة البناء لمساحة الأرض	
نوع بناء الملحق	
التصطبغ الخارجى للملحق	
ارتفاع الملحق	
عدد الوحدات التجارية	
عدد المكاتب	





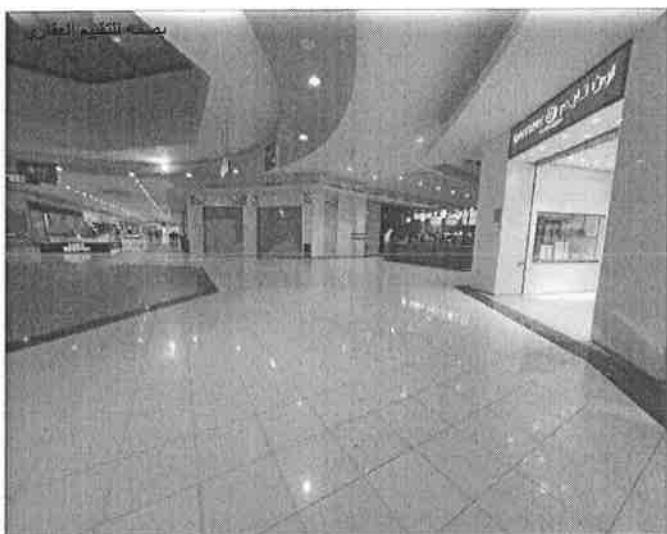
505348-1

رقم تذكرة التقييم

مندوب للعقار موسوعة التقييم من الداخل

21/12/2020

تاريخ المعاينة





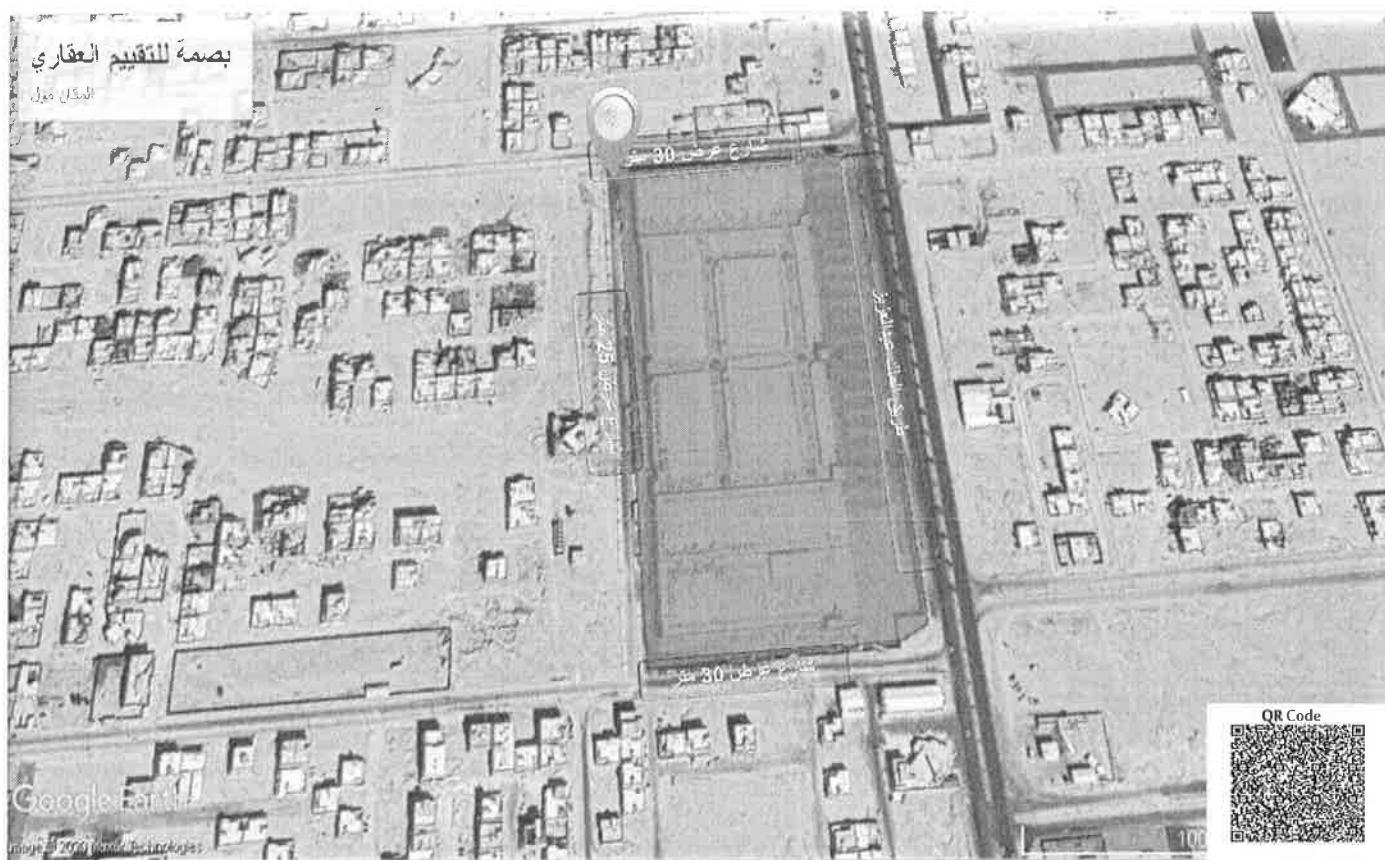
505348-1

رقم تقرير التقييم

صور جوية للعقار موضوع التقييم

31.12.2020

نارخ المعايير



9200 35 777

+966 59 6006 086

care@bussma.app

www.bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض  
PostBox 12813 Riyadh 8439





رقم تقرير التقييم : 1-505348

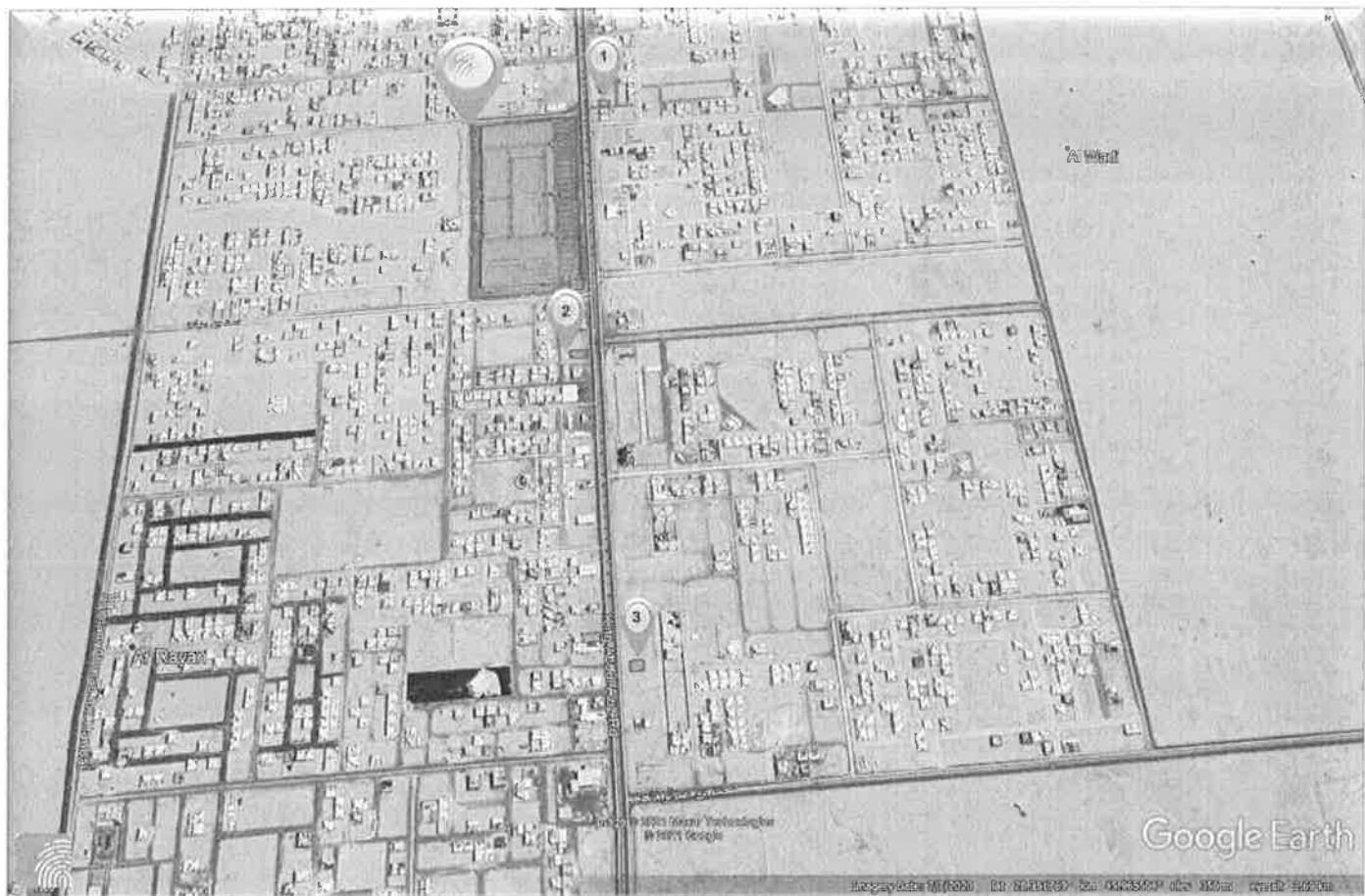
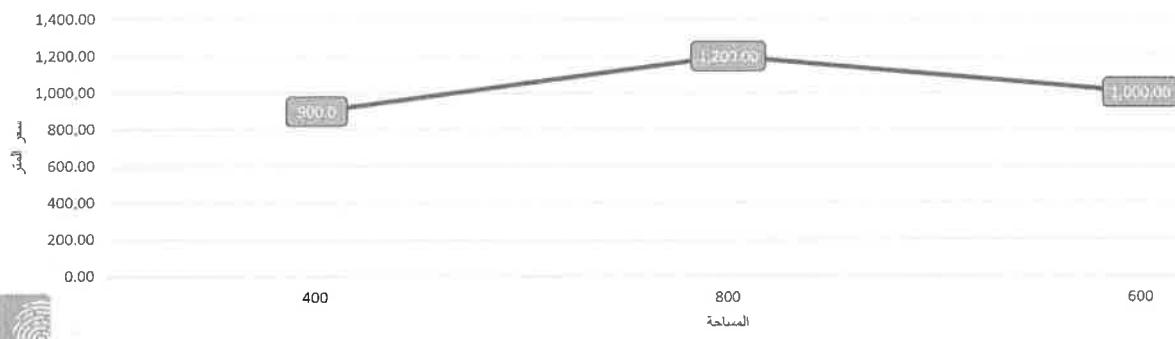
المقارنات للعقار موضع التقييم

تاريخ المعايير : 31/12/2020

المصدر / رقم التواصل	الحالة	المخطط - القطعة	القيمة ( ريال )	سعر المتر	مساحة م	بيانات العقارات المقارنة	ن
0567957990	معرض	288 - 137/9	360,000	900,00	400	ارض سكني تجاري	1
0567957990	معرض	15 - 9/126	960,000	1,200.00	800	ارض سكني تجاري	2
0505375998	معرض	238 - 158/9	600,000	1,000.00	600	ارض سكني تجاري	3

تم الأخذ في الاعتبار مساحة المقارنة والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار مع مراعاه أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم وتحتتف حسب الموقع والاستخدام المسموح به ورغبة المشترين واجتهادنا للتأكد من صحة المعلومات ونرى أنها منطقية من وجهة نظرنا .

### تحليل أسعار المقارنات



9200 35 777

+966 59 6006 088

care@bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

Post Box 12813 Riyadh 8439

bussma.app



"مختصر"

المكان مول - الرياض

تقرير تقييم

2021/02/22



السادة/ شركة سوريكورب المحترمين،  
بعد التحية،  
بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلاه المملوک حسب ما ورد بصل الملكية دون وجود أي نزاعات،  
مرفق لكم تقرير التقييم، ويشتمل على القيمة بناء على المسح الميداني، والدراسة لمنطقة العقار موضوع  
التقييم.

شركة بصمة

وشركيه

للتقسيم العقاري

رقم التقرير

505341-1

تاريخ التقييم:

2021/01/12

تاريخ المعاينة :

2020/12/31

الغرض من إعداد

التقرير هو :

إعادة تقييم العقار  
لصندوق وابل ريت



تاریخ التقيیم: 1442/05/29 12-Jan-2021

التقریر معاینة و تقيیم عقاری

رقم تقریر التقيیم: 505341-1

نرفق لكم نتائج معاینة وتقيیم العقار

المحترمين،

السادة / شركة سويكورب

اسم المالک: شركة صندوق وابل

الاستخدام: تجاري

نوع العقار: مول

نوع العقار	نوع العقار مرافق	العمر الفعال	عمر العقار	نوع فحص البيئة	نوع فحص المدى	نوع الصك	رقم الصك
ماهول	لا	3 سنوات	4 سنوات	1434/01/17	1434/771	1439/9/20	410123034700

البيانات الأساسية

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	حالة المبني	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة	شارع عرض 15 م بطول 185.07 م	داخل النطاق	رديء	رديء	مرتفع	هاتف ✓
الجي	شارع عرض 15 م بطول 185.07 م	المرحلة الأولى	جيد	جيد	مستوى ✓	مياه ✓
رقم المخطط	شارع عرض 20 م بطول 201.50 م	المرحلة الثانية	جيد	ممتاز	منخفض ✓	كهرباء ✓
رقم البلك	شارع عرض 60 م بطول 201.50 م	خارج النطاق تحت الاشغال	تحت الاشغال	-	متعدد ✓	صرف ✓
رقم القطعة	-	الشارع التجاري طريق الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز	-	-	(0.00) كم عن العقار موضوع التقييم	يبعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة
الشوارع	الجار	غير مضاءة	غير مبني	مبني ✓	غير مضاءة	غير مسلطة ✓

وصف خصائص العقار والأعمال الإنشائية

نوع الواجهات	نوع الأراضي	يوجد بالمبني	نوع التكيف	الهيكل الإنشائي	نوع الأرض	نوع الأصناف
الشماليه	الأخواش زفلت + بلاط	حوازيت مزدوجة	مركزى ✓	خرسانى ✓	صالحة مسلحة ✓	خرسانة مسلحة ✓
الجنوبية	بورسلين زجاج مزدوج	بورسلين ✓	منفصل ✓	حوازيت حاملة	كراج كهربائي ✓	كرمات حديدية
الشرقية	رخام جبس بالسقف	✓	✓	شباك	كراج عادي	كرمات خشبية
الغربية	بورسلين الغرف	✓	✓	غير مركب	سوابات اضاءه مخفية	غير مركب
الأبواب الخارجية	زجاج الأبواب الداخلية	✓	✓	مركب	سوخانات مصاعد	الإدارات
الاطلالة	زجاج نوع العزل	✓	✓	توصيلات حمام افرينجي	حمام عربي حراري مائي	24,790570 46,611761

القيمة السوقية للعقارات بأسلوب العكلة طريقة الإحال	القيمة السوقية للأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنات (ملحق 4 ص 21 تقرير 505341)	القيمة السوقية للمبني (ملحق 3 ص 20 تقرير 505341)	القيمة السوقية بالشكل بعد التقييم
القيمة السوقية للعقار إلى نهاية عقد الإيجار الحالى (ملحق 1 ص 16 تقرير 505341)	123,066,900 ريال سعودي	8,285,910 ريال سعودي	212,895,193 ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار عند تجديد العقد (ملحق 2 ص 18 تقرير 505341)	92,302,600 ريال سعودي	222,000,000 ريال سعودي	921,181,103 ريال سعودي
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحال	215,369,500	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحال	القيمة السوقية بأسلوب الدخل "بعد التقرير"
القيمة السوقية بأسلوب الدخل بعد التقرير	215,400,000	نسبة المتوسط الموزون	نسبة المتوسط الموزون
نسبة المتوسط الموزون	0%	قيمة المتوسط الموزون	قيمة المتوسط الموزون
قيمة المتوسط الموزون	0	تم التقييم باستخدام تدويني الاستئثار والإحال ونرجح طريقة الاستثمار بنسبة 100% لأن العقار يدر دخل وبما يتوافق مع شروط التقييم.	ما تناهى واندان وعشرون مليون ريال سعودي

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على التكليف رقم بدون بتاريخ: 9/12/2020 الغرض من التقييم هو: إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت
- تم المعاینة بتاريخ 2020/12/31 وذلك بواسطة المقيم / صالح عمر بلحول عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1220000050)
- بناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقية بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار المساعدة بالمنطقة وقت التقييم. ونظرًا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروفة تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات ونوصي بإبقاء العقار قيد المراجعة المكررة.

الاعتماد

مقيم ميداني / صالح عمر بلحول	إعداد وتقديم / محمد خليفه	اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالكي
1210000050 - أساسى مؤقت	1220001248 - أساسى زميل	1210001217-أساسى مؤقت
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار



505341

رقم تقرير التقييم

نظرة عامة عن العقار موضوع التقييم

31.12.2020

تاریخ المعايیر

#### تحليل المغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار موضوع التقييم

تم التقييم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم 2020م واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".

#### مميزات العقار موضوع التقييم

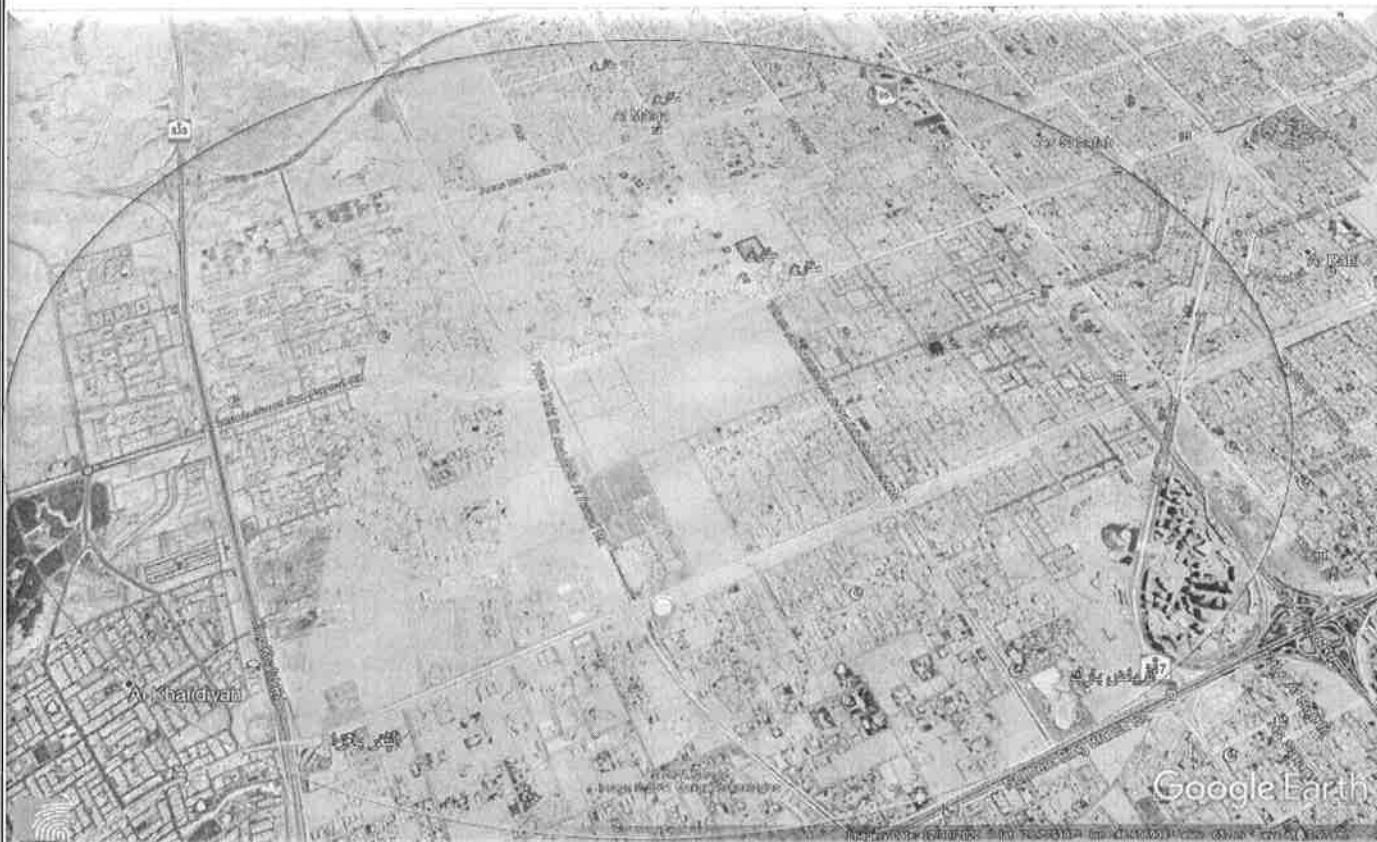
- 1 العقار يقع شمال مدينة الرياض بعي الملقا الذي يعتبر منطقة جنوب سكاني.
- 2 يضم المول أكبر وأهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع مما يخلق منطقة سوق كبيرة، ويشمل قطاعاً ضخماً من المستخدمين للعقار.

#### عيوب العقار موضوع التقييم

- 1 لا يوجد عيوب جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

#### نطاق البحث / منطقه السوق للعقار موضوع التقييم

تم تحديد منطقة السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعقارات ذات الاستخدام التجاري الواقعه بالمنطقة المحيطة بالعقار بعي الملقا بمدينة الرياض.



#### العرض والطلب على العقار موضوع التقييم

يستمر قطاع التجزئة بالعمل بشكل جيد عند مقارنته بالقطاعات العقارية الأخرى خلال السنوات الأخيرة، ووفقاً للمبادرات الأخيرة عن طريق دعم الدولة، والتي تشمل صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)، يتطلع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة وإعلان مشاريع جديدة نوعياً، فضلاً عن التوسيع في المشاريع التجارية القائمة.

وبفحص منطقة السوق العقاري، اتضح أن العرض والطلب متزن بمنطقة العقار.





505341-1

رقم تقرير التقييم

الأسس والافتراضات

31.12.2020

تاریخ المعايیر

## الافتراضات التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الافتراض عند تقييم العقار الأساسي المدين في تقرير التقييم وبما يتوافق مع الغرض من التقييم حسب تعريف أساس القيمة بكتاب معايير التقييم الدولية 2020 (IVCS).
- 2- تم افتراض أن ملكية الأرض تامة، ولابد من التزامات لغير، وأن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية، وتم افتراض صحتها ومصداقتها والشركة غير مسؤولة عن التتحقق من سلامة وثائق الملكية الخاصة بالعقار، وعليه ما لم يتم ذكره بصراحة في التقرير لم تقوم بإجراء تحقيقات للتأكد من الوثائق التي تم تزويدنا بها والخاصة بالعقار، ولذلك افترضنا أنها صحيحة ودقيقة كما هو الحال في تاريخ التقييم.
- 3- تم افتراض أن العقار موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بيئياً.
- 4- تم الأخذ في الاعتبار المعايير العينية للعقار وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض القيمة السوقية الحالية).
- 5- تم افتراض تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام وعدم وجود أي استخدام للعقار موضوع التقييم قد يؤثر على قيمته السوقية الحالية.
- 6- تم الأخذ في الاعتبار عقود الإيجار المرسل من العميل وإفتراض صحتها.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار المسح السوقى بمنطقة العقار والبيو من وزارة العدل واجهتنا للتأكد من صحة المعلومات، ونرى أنها منطقية من وجهة نظرنا.
- 8- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة ضريبية قد تصبح مستحقة الدفع أو ناتجة من التصرف في العقار ككل أو جزء أو تأجير العقار.
- 9- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة مقابل التسويق للعقار أو إجراءات نقل الملكية أو تكاليف استشارات قانونية.
- 10- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية بمنطقة السوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- 11- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار، ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

## الافتراضات المستخدمة بطريقة الاستئجار التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 7.00% وعند تجديد العقود 8.00%.
- 2- تم افتراض نسبة الإشفار 10.0%.
- 3- تم افتراض معدل نمو بالإيجار 10.0% عند تجديد العقود.
- 4- حسب إفاده العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من أجمالي الإيجار.

## بيانات العقار موضوع التقييم

شكل الأرض	موقع العقار بالنسبة للمخطط	موقع العقار بالنسبة للمدينة	عدد شوارع العقار موضوع التقييم	الاستخدام الحالي للعقار
مستطيل				
وسط				
شمال				
أربع شوارع				
مول تجاري	الاستخدام الأثلي للعقار	مول تجاري		

## العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

- 1- خصائص الملكية للعقار.
- 2- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.
- 3- الشكل الهندسي للأرض والتصميم المعماري لبني العقار.
- 4- الحالة البنائية للعقار.
- 5- الصيانة الدورية للعقار.
- 6- تنوع المساحات التجارية والأنشطة التجارية بالعقار.
- 7- وجود مول مقارب للعقار وبين نفس الخدمات والتجهيزات مما يؤثر على نسب الاشغال بالعقار.

## المرافق المتواجدة بالموقع موضوع التقييم

المرافق المتواجدة بالموقع موضوع التقييم	خدمات عامة	خدمات تجارية	المرافق العامة
دوائر حكومية			
بنوك			
مراكز طبية			
أسواق تجارية			
محطات وقود			
مساجد			
حدائق			
تعليم (المدارس)			





505344-1

رقم تذكرة التقييم

المستندات الواردة من العميل

31.12.2020

تاریخ المعاينة

## رخصة البناء

رقم الرخصة : ١١٣٢٧٦٧٦  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٠١٠١٧  
تاريخ الانتهاء : ١٤٣٢٠١٠١٧  
نوع الرخصة : اصدار

امانة منطقة الرياض  
رخصة بناء رقم ١٤٣٤٢٩٥٠٦  
١٤٣٠٠٦٠٦  
امانة منطقة

الملكة العربية  
وزارة الشؤون البلدية والبيئة  
جدة - ملكة

ادارة رخص البناء

رخصة

رخصة تجارية مكتبة

رخصة بناء

العنوان : الأميرة نواف بن مطلان بن عبد العزiz آل سعود

رقم الأبواب : ٤٤٣٠٠٦٧٧١

رقم الصالك : ١٤٤٢

رقم القفلة : \*

طريق الخبر

الشارع : \*

حي المطا

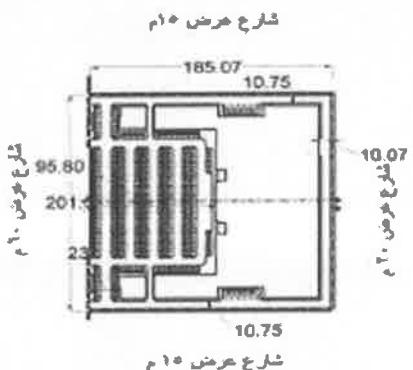
الح : \*

مساحة الأرض : ٣٧٢٩١.٩ م²

مساحة الأرض : ٣٧٢٩١.٩ م²

محيطة الأسوار : ٢٠٢ م

النطاق العمراني : مرحلة ١



الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع عرض ١٥م	١٨٥.٠٧	٩٥.٨٠
شرق	شارع عرض ١٥م	٢٠١.٥	٢٠١.٥
جنوب	شارع عرض ١٥م	١٨٥.٠٧	١٨٥.٠٧
غرب	شارع عرض ١٥م	٢٠١.٥	٢٠١.٥

مكونات البناء	المساحة	عدد الوحدات	الاستخدام
لرخصة تجاري	١٥٦٠.٥٠٠	٤٢	تجاري
دور نول	١٣٨١.٠٠٠	٢٢	مكتب
غرفة كهرباء	٧٠٠.٠٠	٠	غرفة كهرباء
أسوار	٢٧٢٣.٩٦	٩	أسوار

المكتب المصمم : علم المصمم الاستثناءات الهندسية

رقم الترخيص : ١٩٤٤ رقم المشروع : ٤٩ ورمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مستوى  
سد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٢٨٩٢ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠٢٢٨٨٩١٢ وتاريخ : ١٤٣٤-١٢-٠٦

- ملاحظات :
- ١- نوع الرخصة : اصدار رخصة تجارية.
  - ٢- يوجه نظام رخصة البناء الفوري للتصدير.
  - ٣- يوجه التقرير السادس رقم ١٤٣٤-١٢-٠٦ بتاريخ ١٤٣٤-١٢-٠٦ بعد التسليم من بلدية شمال الرياض الفرعية .
  - ٤- التفاصيل الدوائية جهة الشارع الرئيسية وهي عددة المقاييس التجاري مع عدل أسوار جهة الشارع الفرعية والمتوازيين .
  - ٥- يوجه منضر رقم ٢٤٧٧٠١٠٦ وتاريخ ١٤٣٤-١٢-٠٦ .
  - ٦- يوجد غرفة كهرباء في الأرض المذكور حيث التقرير السادس المذكور بهذه الأعلا .
  - ٧- الأرائك جهة الشارع الفرعى عرض ١٥م للجهة الشمالية والجنوبية (٤٢) من المتبين بعرض ٢٠م لكل منها و٩٦م لـ المنطقة الوسطى بينهما .
  - ٨- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المشاشة هو رخصة البناء وان اختلاف عن المخططات المنشورة .
  - ٩- المكتب الهندسي والملك مسؤولون مسؤولية كاملة عن تطبيق المخططات المنشورة والمسارات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطبيق المسارات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وانهاء البناء المسؤول بها ستتم الامانة العامة للفتاوى والجهات المختصة حيل مخالفة الاشتراطات والتعميمات .

الخطم الرسمي

مدير انتڑٰ رخص  
م/ علي بن محمد القرني  
م/ سليمان عبد الرحمن القرني

مدير انتڑٰ رخص  
م/ محمد بن محمد القرني

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي تضليل أو تحويل يلغى هذه الرخصة .





505341-١

رقم تقرير التقييم

دور للعقار موضع التقديم من الداخل.

31.12.2020

تاريخ المعاينة





S05341-1	رقم تذكرة التقييم:	مدد جوية للعقار موضوع التقييم	31.12.2020	تاريخ المعالجة:
----------	--------------------	-------------------------------	------------	-----------------





رقم تقرير التقييم: 505341-1

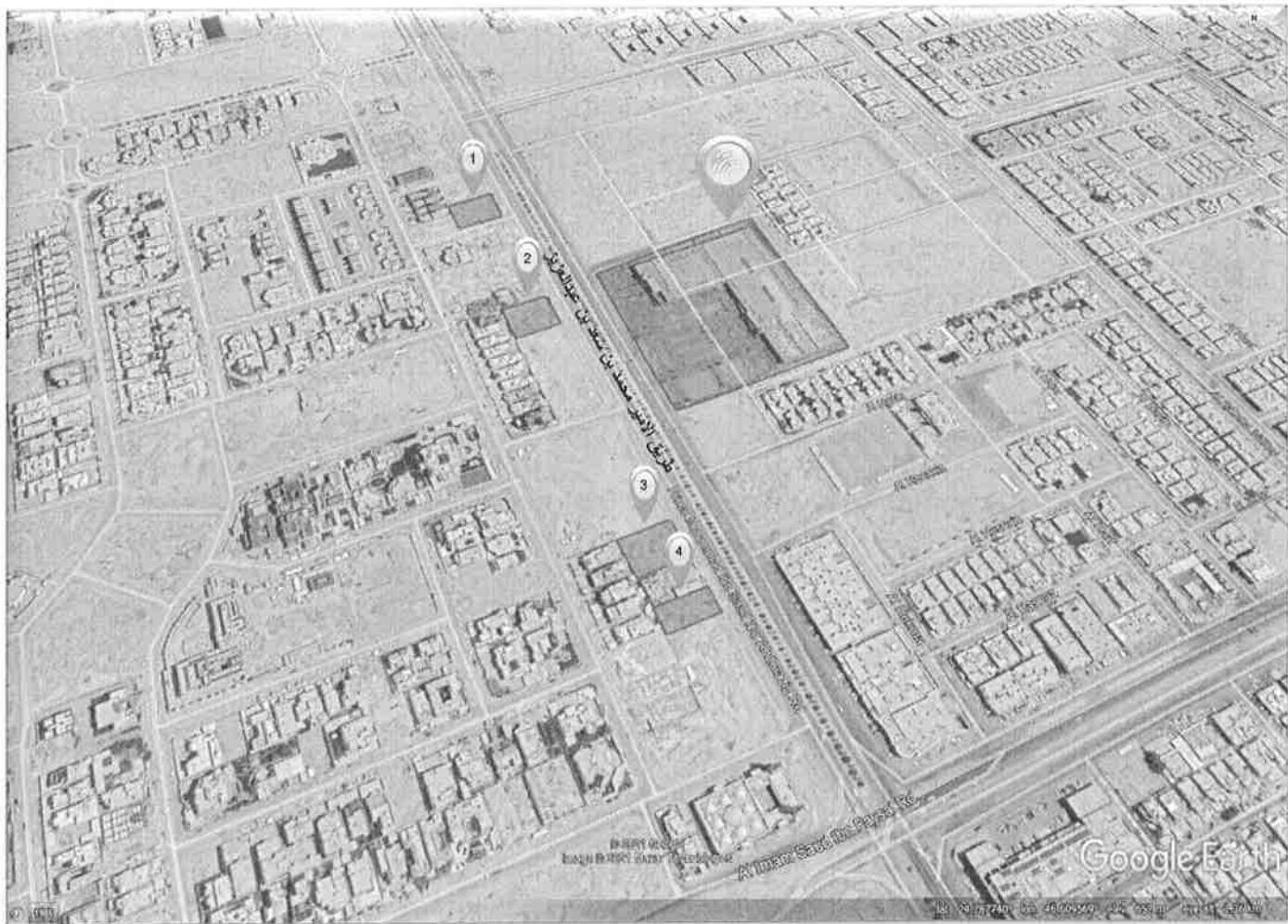
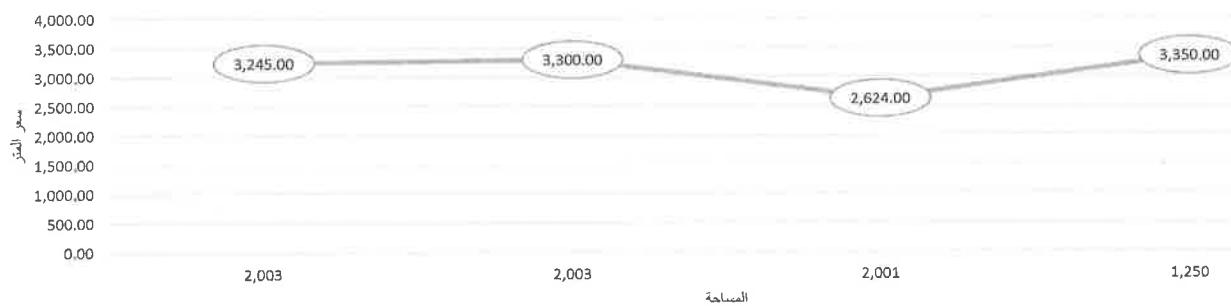
المقارنات للعقار موضع التقييم

تاريخ المعايير: 44,196

الحالة / المصدر	الاحداثيات	القيمة (ريال)	سعر المتر	مساحة م²	المقارن	م
مباع / بيع وزارة العدل	24,79204 46.609134	6,499,735	3,245.00	2,003	ارض تجاري	1
معرض / مكتب عقاري 0538375439	46,609884° 24,790668°	6,608,580	3,300.00	2,003	ارض تجاري	2
مباع / بيع وزارة العدل	46,611076° 24,788274°	5,249,601	2,624.00	2,001	ارض تجاري	3
معرض / مكتب عقاري 0500020048	46,611346° 24,787719°	4,187,500	3,350.00	1,250	ارض تجاري	4

تم الأخذ في الاعتبار مساحة المقارنة والتصميم الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار مع مراعاه ان قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم وتحتفل حسب الموقع والاستخدام المسموح به و رغبة المشترين

#### تحليل أسعار العقارات المقارنة للعقار موضوع التقييم





"مختصر"

المكان مول - الدوادمي

تقرير تقييم

2021/02/22



السادة/ سويكوب المحترمين،

بعد التحية،

بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلاه المملوك حسب ما ورد بصلك الملكية دون وجود أي نزاعات،  
مرفق لكم تقرير التقييم، يشتمل على القيمة بناء على المسح الميداني، والدراسة لمنطقة العقار موضوع التقييم.

إعادة تقييم العقار المصندوق  
وابيل ديت





ترفق لكم نتائج معايير وتقدير العقار

المحتملين ،

السادة / سوكورب

نوع العقار: مول

الاستخدام: تجاري

اسم المالك: شركة صندوق وابل

بيانات العقار	هل العقار مرفق	العنوان	عن العقار	تاريخ صنع المذكرة	رقم قسم المذكرة	تاريخ التعاقد	رقم عقد الإيجار
مأهول	لا	4 سنوات	4 سنوات	1434/03/16	غير واضح	1433/10/22	878

#### المعلومات الأساسية

الخدمات	التصميم المعماري	المنسوب	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
✓ هاتف	مرتفع	ردى	ردى	داخل النطاق ✓ شارع عرض 20م بطول 229.64 م شمال الدوادمي المدينة	
✓ مياه	مستوى ✓ جيد	✓ جيد	المرحلة الأولى	طريق الملك عبد العزيز بطول 219.85 م جنوبا الريان الحي	
✓ كهرباء	متضخم	ممتاز	المراحل الثانية	شارع عرض 28م بطول 364.03 م شرقا 960 رقم المخطط	
✓ صرف	منتزع	تحت الانشاء	خارج النطاق تحت الانشاء	شارع عرض 20م بطول 297.39 م غربا رقم البلك 248/م رقم القطعة	
يقع العقار مباشرة على الشارع التجاري		طريق الملك عبد العزيز		الشارع التجاري	
		الجار		الجار	
		غير مبني		غير مبنية	
		مسفلة		غير مسلفة	
		الشوارع		مسفلة ✓	

#### وصف تخطيطيات العقار والأعمال الابتدائية

نوع الأبنية	نوع الأرضيات	نوع الواجهات
دهان	الأحواش	الشمالية
دهان	الاستقبال	الجنوبية
دهان	المدخل	الشرقية
دهان	المعارض	الغربية
الأبواب الخارجية	الأبواب الداخلية حديد+ زجاج	الإطالة
نوع العزل	حراري مائي	شارع رئيسي
نوع العزل	حمام عربي	توصيلات
نوع العزل	حمام افرينجي	24.54453 44.43949

تطبيق إسلوب الدخل حلقة "القيمة الحالية للتقديرات النقدية المخصومة" حسب العقود المرسلة من العميل الموضحة بجدول المدخلات

معدل خصم: 11.5%

التوصية لظرفية التدفقات المخصومة - تقرير 505343

القيمة الجالية لصافي الدخل	صافي الدخل السنوي	السنة	م	القيمة الجالية لصافي الدخل	صافي الدخل السنوي	السنة	م	للفترة
86,656,034.48	157,322,813.33	الإجمالي السابق	م	11,638,041.11	12,289,021.96	1442	0.5	1
3,547,565.13	13,831,402.49	عام 1454	12.5	10,750,836.18	12,657,692.62	1443	1.5	2
3,277,122.94	14,246,344.56	عام 1455	13.5	9,642,005.54	12,657,692.62	1444	2.5	3
2,939,123.71	14,246,344.56	عام 1456	14.5	8,647,538.60	12,657,692.62	1445	3.5	4
2,635,985.39	14,246,344.56	عام 1457	15.5	7,988,309.20	13,037,423.40	1446	4.5	5
2,435,035.83	14,673,734.90	عام 1458	16.5	7,164,402.87	13,037,423.40	1447	5.5	6
				6,425,473.43	13,037,423.40	1448	6.5	7
اجمالي التدفقات النقدية المخصومة				5,935,639.13	13,428,546.10	1449	7.5	8
				5,323,443.17	13,428,546.10	1450	8.5	9
قيمة استرداد الميني				4,774,388.49	13,428,546.10	1451	9.5	10
101,490,867.49			القيمة السوقية لحق المنفعة للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة		4,410,421.65	13,831,402.49	1452	10.5
0.00			القيمة السوقية لحق المنفعة للعقار بعد التقرير		3,955,535.12	13,831,402.49	1453	11.5
102,000,000.00			مائة واثنان مليون ريال سعودي		86,656,034.48	157,322,813.33	الاجمالي	

#### الملحوظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بدون) بتاريخ 09/12/2020 الغرض من التقييم هو: إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت بواسطة المقيم / فهد الحمادي عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210001465) تم المعاينة بتاريخ 31/12/2020.
- بناء على تسعير المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة وبالتالي فإن تقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق السائدة بالمنطقة وقت التقييم ، ونظراً للوضع الحالي والتغيرات المستقبلية متوقعة غير معروفة تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

#### الاعتماد



اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالكي بمدح وشريك  
Bussma Company & Associates  
For Real Estate Valuation  
Holding K.S.C.C. - Saudi Arabia

1210001217 - أساسي مؤقت 1220000047

فرع العقار

إعداد وتقديم / محمد خليل  
فرع العقار 1220001248 - أساسي زميل  
McKinsey & Company

تقدير ودلي / فهد الحمادي  
فرع العقار 1220001248 - أساسي زميل  
McKinsey & Company

1210001465

فرع العقار



505343-1

رقم تقييم التقييم

نقطة عامة عن العقار موضوع التقييم

31.12.2020

نقطة العاشرة

### تحليل المغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار موضوع التقييم

تم التقييم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم وأشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".

#### مميزات العقار موضوع التقييم

1- العقار يقع شرق مدينة الدوادمي بامتداد طريق الملك عبدالعزيز بحي الريان، الذي يعتبر منطقة جذب سكانى.

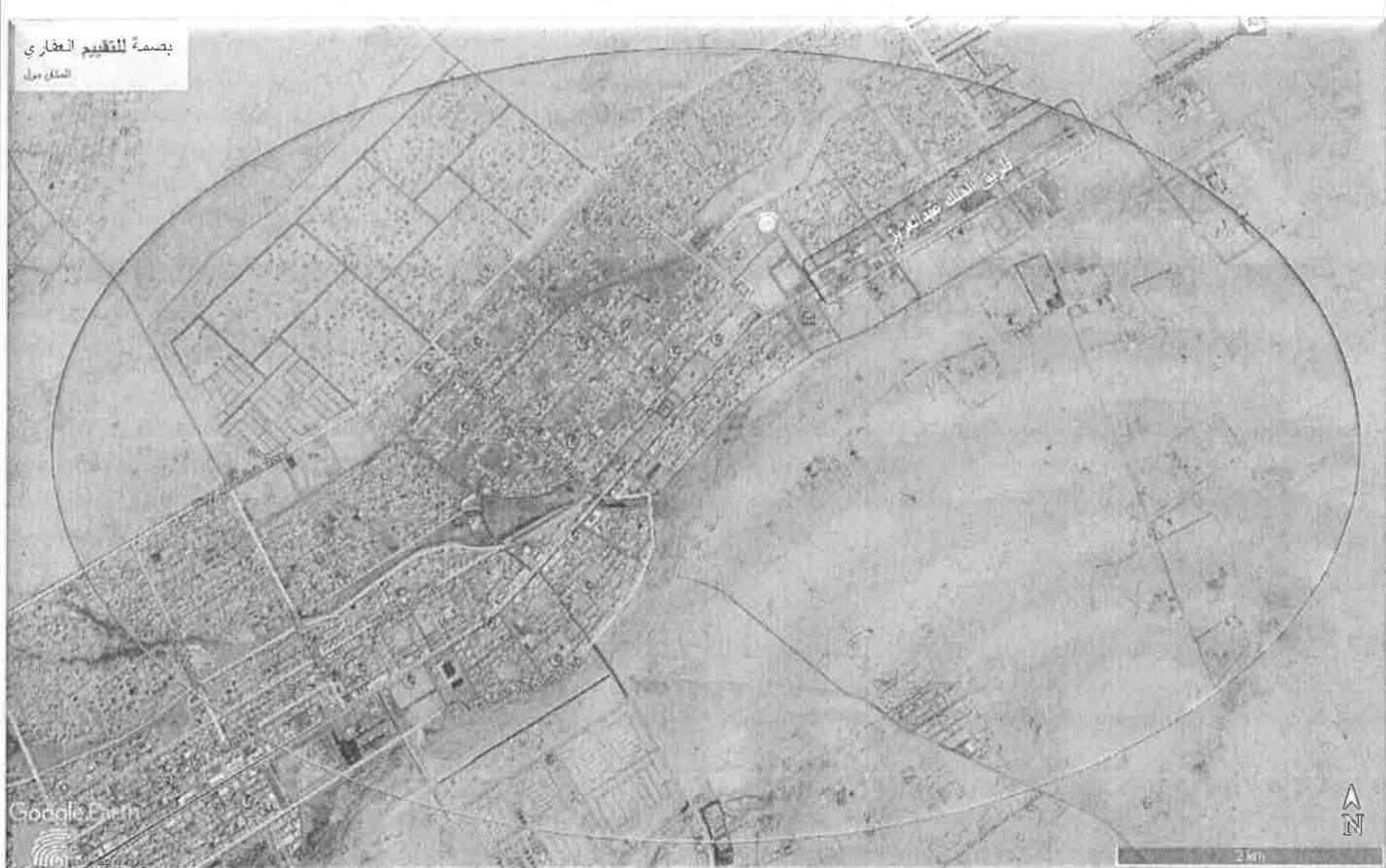
2- يضم المول أكبر وأهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع، مما يخلق منطقه سوق كبيرة ويشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.

#### عيوب العقار موضوع التقييم

1- لا يوجد عيوب جوهيرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

### نطاق البحث / منطقة السوق للعقار موضوع التقييم

تم تحديد منطقه السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعارات ذات الاستخدام التجاري الواقعة بالمنطقة المحيطة بالعقار بحي الريان بمدينة الدوادمي



### العرض والطلب على العقار موضوع التقييم

يستمر قطاع التجزئة بالعمل بشكل جيد عند مقارنته بالقطاعات العقارية الأخرى خلال السنوات الأخيرة، ووفقاً للمبادرات الأخيرة عن طريق الحكومة، والتي تشمل صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت)، ينبع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة وإعلان مشاريع جديدة نوعياً، فضلاً عن التوسيع في المشاريع التجارية القائمة.

وي瘋ص منطقة السوق للعقار موضوع التقييم اتضحت العرض والطلب متزن.





## افتراضيات التي تم الاستناد عليها

1- تم الافتراض عند تقييم العقار الأساسي المبين في تقرير التقييم وبما يتوافق مع الغرض من التقييم حسب تعريف أساس القيمة بكتاب معايير التقييم الدولية 2020 (IVCS) .

2- تم الأخذ في الاعتبار أن العقار مؤجر وتم افتراض صحة العقد ، وأن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية ، وتم افتراض صحتها ومصداقتها والشركة غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق الملكية الخاصة بالعقار ، وعليه ما لم يتم ذكره بمصرامة في التقرير ، لم يقوم بإجراء تحقيقات للتأكد من الوثائق التي تم تزويدنا بها والخاصة بالعقار ، ولذلك افترضنا أنها صحيحة ودقيقة كما هو الحال في تاريخ التقييم.

3- تم افتراض أن العقار موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئياً.

4- تم الأخذ في الاعتبار المعاينة العينية للعقار، وعدم وجود أي عيوب خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على القيمة السوقية الواردة بالتقرير.

5- تم تقييم مول تجاري مستأجر بمساحة أرض 72,678.42 متر مربع ومسطح البناء للدور الأرضي 36,070 متر مربع وتم التقييم لحق المنفعة للفترة المتبقية للعقد.

6- تم الأخذ في الاعتبار الدخل عقود الإيجار المرسل من العميل وإفتراض صحتها.

7- تم افتراض تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام، وعدم وجود أي استخدام للعقار موضوع التقييم قد يؤثر على قيمته السوقية الحالية.

8- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة ضريبية قد تصيب مستحقة الدفع أو ناتجة من التصرف في العقار ككل أو جزء أو تاجر من العقار.

9- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة مقابل التسويق للعقار أو إجراءات نقل الملكية أو تكاليف استشارات قانونية.

10- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية بمنطقة السوق العقاري وفي ظل الأسعار المسائدة بالمنطقة وقت التقييم.

11- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

## افتراضيات خاصة بطريقة التدخلات النقدية المخصومة تم الاستناد عليها

1- تم الأخذ في الاعتبار معدل الخصم 11.50%

2- تم افتراض نسبة الإشغال 10.0%

3- تم افتراض معدل نمو بالإيجار كل ثلاثة سنوات 3.0%

4- حسب إفاده العميل مصاريف الصيانة والتشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من أجمالي الإيجار.

5- تم التقييم حسب عقد الإيجار المرقق بإيجار سنوي 650,000 ريال سعودي ثابت حتى نهاية العقد الحالي.

6- العقد ساري إلى نهاية عام 1458 هـ (متبقى 16.5 سنة).

## بيانات العقار موضوع التقييم

## مختلف الأضلاع

## شكل الأرض

جنوب

موقع العقار بالنسبة للمخطط

شرق

موقع العقار بالنسبة للمدينة

أربع شوارع

عدد شوارع العقار موضوع التقييم

مول تجاري

مول تجاري

الاستخدام الحالي للعقار

الاستخدام الامثل للعقار

## العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

1- خصائص المنفعة للعقار.

3-الحالة البنائية والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.

4- الفترة المتبقية لحق المنفعة للعقار.

2-المراقب والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.

6-تنوع المساحات التجارية والأنشطة التجارية بالعقار.

5-الصيانت الدورية للعقار.

المرافق المتواجدة بالموقع موضوع التقييم		
غير متواجد	متواجد	
✓		دواوير حكومية
✓		بنوك
✓		مراكز طبية
✓		أسواق تجارية
✓		محطات وقود
✓		مساجد
✓		حدائق
✓		تعليم (المدارس)





**بصمة**  
**Bussma**

التقدير - Valuation

505343-1

رقم تقييم التقييم

المسلدات المقدمة من العميل

31.12.2020

تاريخ المعاينة

التصديق - Confirmation

التصديق - Confirmation

التصديق - Confirmation

التصديق - Confirmation

## رخصة البناء

١٤٣٦١٠٣١٦	١٤٣٧١٠٣١٦	١٤٣٨١٠٣١٦	تاریخ صدورها	رخصة بناء	وزارة الشؤون البلدية والقروية
١٤٣٦١٠٣١٦	١٤٣٧١٠٣١٦	١٤٣٨١٠٣١٦	تاریخ انتهاءها		الجهة : بلدية محافظة الدوادمي
			استعمال البناء		
			رقم الهوية		اسم صاحب الرخصة
١٠٩٤١١٥٥٦٠			١٤٣٣١٠١٢٢	٨٧	رقم الصك
			مصدره بلدية الدوادمي	٤٤٨١٢	رقم قطعة الأرض
			رقم المخطط		رقم الكروكي التنظيمي
١٤٣٦١٠٣١٦			٩٦٠	١٤٧٣	كروركي الموقع العام
			بحري الريلان		
			١٤٣٦١٠٣١٥		
			نوع البناء مسح		
			كروركي قطعة الأرض والمبنى		
<b>جمع تجاري مستأجر من قبل ملاذات</b>					
<b>الحدود والأبعاد والإردادات والبروز للمتكرر</b>					
البروز م	الارتفاع م	الأبعاد م	حدود	الجهة	
٦٠٠	٦٨٠٠	٢٢٩.٦٤	٢٠	ش. الشعل	
٨٠٠	٢٥٠٠	٣٦٤.٠٣	٢٨	ش. الشرق	
٦٠٠	٢٥٠٠	٢١٩.٨٨		طريق الملك عبد العزيز	
٦٠٠	٢٥٠٠	٢٩٧.٣٩	٢٠	ش. القرب	
<b>المقاييس والإشتراطات</b>					
٣٦٣٨٠٠	مساحة البناء بالدور الأرضي	٧٢٦٧٨٠٠	مساحة الأرض		
٨٠٠	مساحة الملحق الطوي	٤٠٠	مساحة البناء بالدور المتكرر		
٨٠٠	عدد الأدوار المتكررة	٥٠١	٣٦٣٨٠٠		
٨٠٠	أقصى ارتفاع للبناء	٣.٣٠	٤ أهمال مساحة البناء		
٣٠٠	المسى ارتفاع للسور	٢.٥٠	٣ عدد الوحدات		
متساوية الشارع حسب الطبيعة البروزات بدون ملحوظات					
مبني تجاري مستأجر من قبل البادية مجمع الدوادمي					
<b>اجمالي الرسموم</b> ٣٣٧٨٩					
تاريخ الإيصال ١٤٣٦١٠٣١٥      رقم الإيصال ٣٤٠٠٢٠٥٦٦					



9200 35 777

@ +966 59 6006 088

@ care@bussma.app

@ bussma.app

صلدوق البريد 12813 الرياض  
PostBox 12813 Riyadh 8439

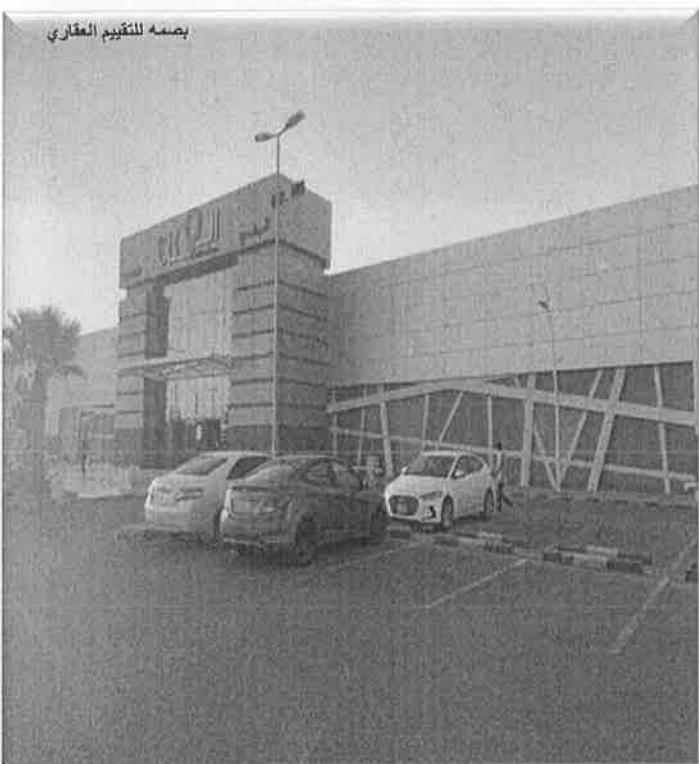
505343-A

رقم تقرير التقييم

مذكرة للفعارات موثق التقييم من الخارج

31.12.2020

تاريخ المداللة





505343-1

رقم شهادة التقييم

صورة للعقار موضوع التقييم من الداخل

31.12.2020

تاريخ المعاينة





"مختصر"

المكان مول - تبوك

تقرير تقييم

2021/02/22



السادة / شركة سويكورب المحترمين ..

بعد التحية ،

بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلى المملوك حسب ما ورد بصل الملكية دون وجود أي نزاعات،  
مرفق لكم تقرير التقييم، ويشتمل على القيمة بناء على المسح الميداني، والدراسة لمنطقة العقار موضوع  
التقييم.

شركة بصمة

وشركه

للتقسيم العقاري

رقم التقرير

505347-1

تاريخ التقييم:

2021/02/07

تاريخ المعاينة :

2020/12/31

الغرض من إعداد

التقرير هو :

إعادة تقييم العقار لصندوق  
وابل ريت





نوع العقار	شاغلية العقار	هل العقار مرفق	العمر الفعال	عمر العقار	تاريخ فتح البناء	رقم فتح البناء	تاريخ الصك	رقم الصك
مأهول	لا	3 سنوات	4 سنوات	1435/4/4	60273	1442/4/30	250109008541	

#### البيانات الأساسية

الخدمات	التصميم المعماري	المنسوب	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
✓ هاتف	مرتفع	رديء	داخل النطاق	شارع عرض 20م بطول 96.50م	شمالاً
✓ مياه	مستوى	جيد	المرحلة الأولى	شارع عرض 20م بطول 107.00م	جنوباً
✓ كهرباء	مختلف	متناز	المرحلة الثانية	شارع عرض 100م بطول 250.00م	شرقاً
✓ صرف	منتوع	تحت الانشاء	خارج النطاق	شارع عرض 25م بطول 197.00م	غرباً
بعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم			طريق الملك خالد	الشارع التجاري	رقم الوحدة من 107 إلى 123
بعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة			الجار	غير مصاءدة	مسفلة
بعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة			غير مصاءدة	غير مصغفة	الشوارع

#### وصف تفاصيل العقار والأعمال التجارية

نوع الأسفاف	الهيكل الإنشائي	نوع التكيف	يوجد بالمبني	نوع الأراضي	نوع الواجهات
✓ خرسانة مسلحة	خرسانى	✓ مركزي	✓ سالم	حواش بورسيلان	رشه الشماليه
كمرات حديدية	حواضن حاملة	منفصل	كراج كهربائي	زوايا بورسيلان	رشه الجنوبيه
كمرات خشبية	مباين معدنية	شيك	كراج عادي	جبس بورسيلان	رشه + كلادينج الشرقيه
أخرى	مباين خشبية	غير مركب	بوابات	إضاءة مخفية بورسيلان	رشه الغربيه
الأجهادات			سخانات	الأبواب الداخلية زجاج	الأبواب الخارجيه زجاج
28,405216 36,544727			حمام افرنجي	حراري مائي نوع العزل	شارع رئيسى الإطلالة

القيمة السوقية للعقارات بالطرق طريقة التكلفة طريقة الإحلال	
القيمة السوقية للعقار الى نهاية عقد الاجار الحالي (ملحق 1 من 17 تقرير 505347)	القيمة السوقية للأرض بالسوق طريقة المقارنات (ملحق 4 من 24 تقرير 505347)
3,829,438 ريال سعودي	52,713,200 ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار عند تجديد العقد (ملحق 2 من 20 تقرير 505347)	القيمة السوقية للمبني (ملحق 3 من 23 تقرير 505347)
169,562,279 ريال سعودي	105,786,483 ريال سعودي
القيمة السوقية بالأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال	القيمة السوقية بالأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال
القيمة السوقية بالأسلوب الدخل "بعد التقرير"	القيمة السوقية بالأسلوب الدخل "بعد التقرير"
نسبة المتوسط الموزون	نسبة المتوسط الموزون
قيمة المتوسط الموزون	قيمة المتوسط الموزون
تم التقييم باستخدام طريقة الاستثمار والاجمال ودرج طريقة الاستثمار بنسبة 100% لأن العقار يدر دخل وبما يتوافق مع غرض التقييم.	
القيمة السوقية للعقار بعد التقرير	
مائة وأربعين وسبعون مليون ريال سعودي	

#### ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم بدون بتاريخ: 2020/09/12
- تم المعاینة بتاريخ 2020/12/31 وذلك بواسطة المقيم / خالد شامان عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210000676)

3- بناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة وبالتالي، فإن تقرير التقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقية محل السوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم ، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروفة تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتركرة.

#### الاعتمادات



اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالكي  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services

أحمد المالكي  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services  
Bussma Consulting & Services

فرع العقار

مراجعة / محمود خليفه  
1220000047-أساسى زميل

فرع العقار

إعداد وتقدير / محمد خليفه  
1220001248-أساسى زميل

فرع العقار

مقديم مهادى / خالد شامان  
1210000676-أساسى مؤقت

فرع العقار



## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للمختار موضوع التقييم

تم التقييم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم واشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".

### مميزات العقار موضوع التقييم

- 1 العقار يقع وسط مدينة تبوك بالقرب من سوق تبوك المركزي، وطريق تبوك بقطاع طريق الملك عبدالله مع طريق الملك فهد - حي الراجحي الذي يعتبر منطقة جذب سكاني.
- 2 يضم المول أكبر وأهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع، مما يخلق منطقة سوق كبيرة، ويشمل قطاعاً ضخماً من المستخدمين للعقار.

### عيوب العقار موضوع التقييم

- 1 لا يوجد عيوب جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

### نطاق البحث / منطقة السوق للعقار موضوع التقييم

تم تحديد منطقة السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعقارات ذات الاستخدام التجاري الواقعة بالمنطقة المحيطة بالعقار - حي الراجحي بمدينة تبوك



### العرض والطلب على العقار موضوع التقييم

يستمر قطاع التجزئة بالعمل بشكل جيد عند مقارنته بالقطاعات العقارية الأخرى خلال السنوات الأخيرة، وفقاً للمبادرات الأخيرة من طريق دعم الدولة، والتي تشمل صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) يتطلع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة، وإعلان مشاريع جديدة توقيعاً فضلاً عن التوسيع في المشاريع التجارية القائمة.

وي Finch منطقة السوق العقاري، اوضح أن العرض والطلب متزن بمنطقة العقار.





505347-1

رقم تقرير التقييم

الأسس والأفتراضات

31.12.2020

نهاية المعاينة:

## الافتراضات التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الإفتراض عند تقييم العقار الأسمام المبين في تقرير التقييم وبما يتوافق مع الغرض من التقييم، حسب تعريف أساس القيمة بكتاب معايير التقييم الدولية (IVCS) .
- 2- تم افتراض أن ملكية الأرض تامة، ولا يوجد التزامات للغير، وأن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية، وتم افتراض صحتها ومصداقتها والشركة غير مسؤولة عن التتحقق من سلامة ونائق الملكية الخاصة بالعقار، وعليه ما لم يتم ذكره بصراحة في التقرير لم نقوم بإجراء تحقيقات للتأكد من الوثائق التي تم تزويدنا بها والخاصة بالعقار ولذلك افترضنا أنها صحيحة ودقيقة كما هو الحال في تاريخ التقييم.
- 3- تم افتراض أن العقار موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئياً.
- 4- تم الأخذ في الاعتبار المعاينة للعقار من الداخل والخارج وعدم وجود أي عيوب خفية بالعقار موضوع التقييم قد يؤثر على القيمة السوقية الواردة بالتقرير.
- 5- تم افتراض تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام وعدم وجود أي استخدام للعقار موضوع التقييم قد يؤثر على قيمته السوقية الحالية.
- 6- تم الأخذ في الاعتبار عقود الإيجار المرسل من العميل وإفتراض صحتها.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار المسح السوقى بمنطقة العقار وال碧و من وزارة العدل، واجهتنا للتأكد من صحة المعلومات، ونرى أنها منطقية من وجهة نظرنا.
- 8- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة مقابل التسويق للعقار أو ناتجة من التصرف في العقار ككل أو جزء أو تأجير العقار.
- 9- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة مقابل التسويق للعقار أو إجراءات نقل الملكية أو تكاليف استشارات قانونية.
- 10- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية بمنطقة السوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- 11- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار، ولا تشتمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

## الافتراضات المستخدمة بطريقة الاستئجار التي تم الاستناد إليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 7.00% وعند تجديد العقود 8.00%
- 2- تم افتراض نسبة الإشغال 10.0%
- 3- تم افتراض معدل نمو بالإيجار عند تجديد العقود 10.0%
- 4- حسب إفاده العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من إجمالي الإيجار.

## بيانات العقار موضوع التقييم

شكل الأرض	مختلف الأضلاع
موقع العقار بالنسبة للمخطط	شمال شرق
موقع العقار بالنسبة للمدينة	وسط
عدد شوارع العقار موضوع التقييم	أربع شوارع
الاستخدام الحالي للعقار	مول تجاري
مول تجاري	الاستخدام الأمثل للعقار

## العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

- 1- خصائص الملكية للعقار
- 2- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.
- 3- الشكل الهندسي للأرض والتصميم العماري لمبنى العقار.
- 4- الحالة البنائية للعقار .
- 5- تنوع المساحات التأجيرية والأنشطة التجارية بالعقار.
- 6- وجود مول مقارب للعقار وبنفس الخدمات والتجهيزات مما يؤثر على نسب الأشغال بالعقار.

المرافق المتواجدة بالموقع موضوع التقييم		
غير متواجد	متواجد	
	✓	دواوير حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	محطات وقود
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	(تعليم (المدارس)





## رخصة البناء

الرخصة في برج بدر لعدم تعميل رقم الرخصة ٢٠٢٧٣

تاريخ صدورها ٢٤/١٢/٢٠٢٠

تاريخ انتهاءها ٢٤/١٢/٢٠٢٤

رخصة بناء

لم الشاعر الرئيسي للسنة رقم ٥٤٦

هذا الكتابة يحظر نشرها أو التشويش

وزارة الشئون البلدية والقروية

أمانة منطقة تبوك

بيان الالتزام بتنفيذ العمل المأمور وفق قسم التسلق العلوي المحددة بمخطط العمل العلوي للبنية

(تم تقديم استراتطات النجاع الشخصي والكريبي على مسؤولية المتبنا

اسم صاحب الرخصة: فهد محمد عبدالله العقيل

رقم الصنف: ١١٢٢٢٤٢/٣

مصدره: دوك

رقم قاعدة الأرض: ٢٤٣٠٩٣ رقم المخطط: ٥٦٥

البلد: البحرين - تاريخه: ٢٠٢٠/١٢/٢٠

نوع البناء: منزلي تاريخه: ٢٠٢٣/١١/٢٠

كروكي قاعدة الأرض والمبنى الأصلي

كروكي الموقع العام



مرحلة التحقيق الصوراني:

الحدود والأبعاد والارتفاعات والبروز (المتر)

البروز (م)	الارتفاع (م)	الأبعاد (م)	الجهة	حدودها
-	-	-	الشمال	شارع عرض ٢٠ متر بـ ٢٣٠٧٢٠
-	-	-	الشرق	شارع عرض ٢٠ متر بـ ٢٣٠٧٢٠
-	-	-	الجنوب	شارع عرض ٢٠ متر بـ ٢٣٠٧٢٠
-	-	-	الغرب	شارع عرض ٢٠ متر بـ ٢٣٠٧٢٠

الرسوم المستحقة على الرخصة: ١٨٩٥٠٠٠ ريال  
وتم سدادها بموجب الإيصال رقم ٤٠٩٩٥٥ بتاريخ ٢٩/٣/١١٥١

اسم المساح / المراقب: سعيد

التوقيع

مهندس الرخصة: مهندس إدارة الرخص  
الاسم: سعيد

التوقيع: كشاف

أمين منطقة تبوك

الاسم: محمد علي العانى

التوقيع: العانى

الاسم: محمد علي العانى

التوقيع: العانى

- مساحة الأرض المأهولة وأدواته: مساحة متر مربع

- مساحة البناء بالدور: مساحة متر مربع

- مساحة البناء بالدور الأرضي: مساحة متر مربع

- مساحة البناء بالدور المتأخر: مساحة متر مربع

- عدد الأدوار المتكررة: الدور الأول

- مساحة الملحق الأرضي:

- مساحة الملحق العلوى:

- عدد الوحدات:

- (جمالي) مساحة البناء: متر مربع

- ارتفاع المدور: متر

- المنسوب لارتفاع البناء:

- إجمالي طول السور:

- أقل ارتفاع للسور:

- المنسوب لارتفاع للسور:

- نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض:

- منسوب الشارع:

- تخطيط الواجهة:

- البروزات:

- استخدام المنسوب:

- متر تجاري





505347-1

رقم تأثير التقييم

صورة المعلمات متوجهة التقييم من الداخل

31.12.2020

تاريخ المعاينة

بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري





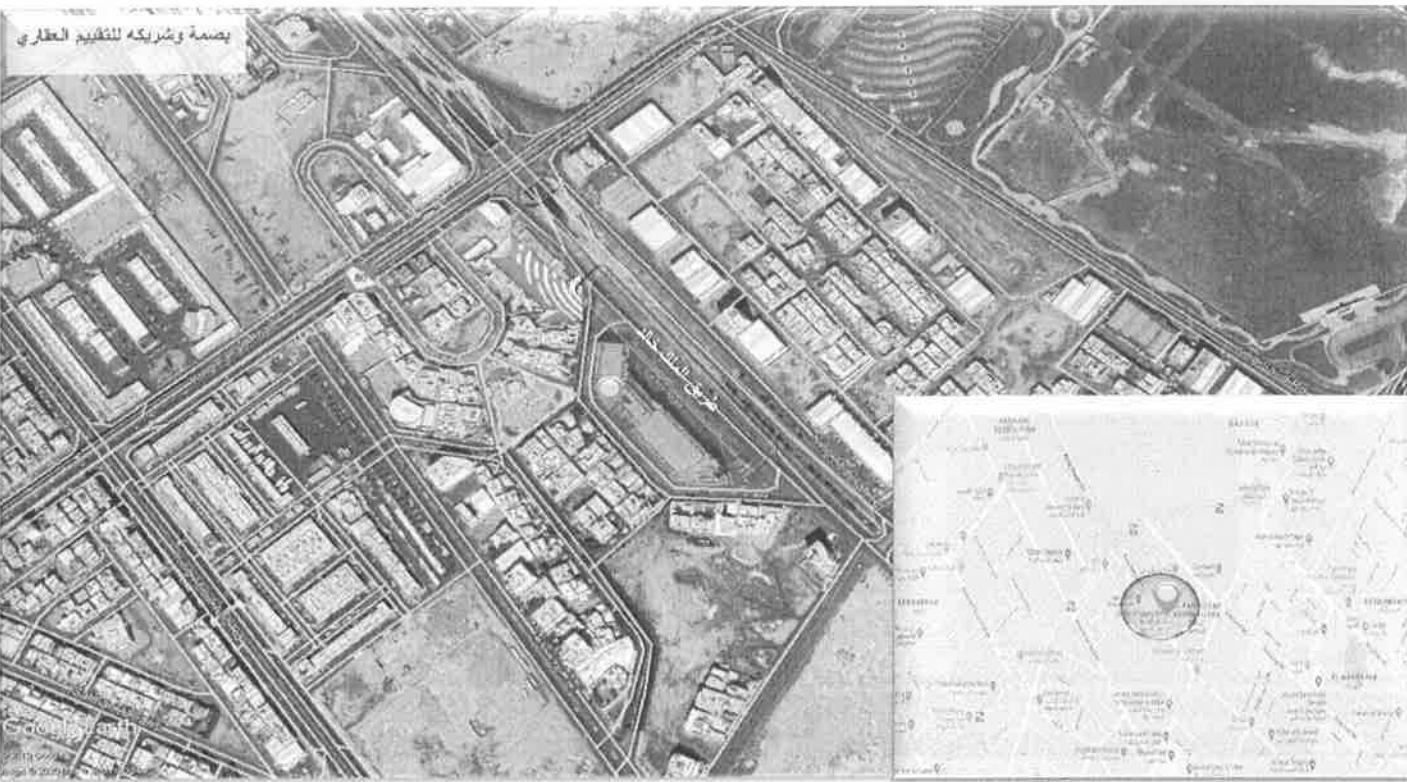
505347-1

قسم التقييم

رسور جودة العقار موضوع التقييم

31.12.2020

تاريخ المعاينة





رقم تعرير التقييم: 505347-1

المقارنات للعقار موضع التقييم

تاریخ المعاينة: 31.12.2020

بيانات العقارات المقارنة	المساحة	العالة	م
ارض سكني تجاري	2,478	معرض	1
ارض تجاري	1,920	معرض	2
ارض تجاري	2,260	معرض	3

تم الأخذ في الاعتبار مساحة المقارنات المقارنة والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار مع مراعاه أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضع التقييم وتختلف حسب الموقع والاستخدام المسموح به ورغبة المشترين واجتهادنا للتأكد من صحة المعلومات ونرى أنها منطقية من وجهة نظرنا.

### تحليل أسعار المقارنات



9200 35 777

+966 59 6006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

Post Box 12813 Riyadh 8439

