

**تقرير تقييم :
مركز تجاري**

**لصالح :
صندوق سويكوب وابل ريت**

**رقم التقرير :
107470620211**

**التاريخ :
2021/06/29 م**



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 ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلى مسؤوليتنا من كل ما ينافيه .

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 وسكني

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 شكلا ومضمونا 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

**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 و بناء 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 التي صدرت في عام 2013. و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ عما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن ان يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات ، ونوصي بإعادة تقييم العقار و مراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية .

حالة عدم اليقين

-حالة عدم اليقين يكون في مرحلة زمنية محدده ، اذا كان مرتبطا 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 المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار 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.



باركود
BARCODE

7 من 16

صفحة

2021/06/29 م

التاريخ

107470620211

رقم التقرير

بيانات العقار	
نوع العقار	مركز تجاري

ملاحظات	بيانات الملكية
-	اسم المالك
-	شركة صندوق وابل
-	رقم هوية المالك
-	1010929653
-	رقم الصك
-	332509008666-532502002325
-	تاريخ الصك
-	1439/11/10-1439/09/22
-	رقم رخصة البناء
-	1435/274
-	تاريخ رخصة البناء
-	1435/01/23
-	رقم محضر التجزئة
-	-
-	تاريخ محضر التجزئة
-	-
-	رقم قرار ذرعة
-	-
-	رقم القرار المساحي
-	-

ملاحظات	موقع العقار
-	الدولة
-	المملكة العربية السعودية
-	المنطقة
-	المنطقة الشرقية
-	المدينة
-	حفر الباطن
-	الموقع العام
-	داخل النطاق
-	الحي
-	حي الريان
-	اسم المخطط
-	-
-	رقم المخطط
-	ح/138
-	رقم البلوك
-	-
-	رقم القطعة
-	1-2
-	رقم الوحدة
-	-
-	إحداثيات الموقع
-	N28.35786 E45.96112

باركود
BARCODE

9 من 16

صفحة

2021/06/29 م

التاريخ

107470620211

رقم التقرير

بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	فرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
0	الميزانين	شاغر	شاغرة المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	5 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
سيراميك	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام تحلية مياه	نظام إنذار حرائق	نظام إطفاء حرائق	سلام كهربائية	مصاعد
✓	□	✓	✓	✓	✓

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

تقريبا % 100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

11 من 16

صفحة

2021/06/29 م

التاريخ

107470620211

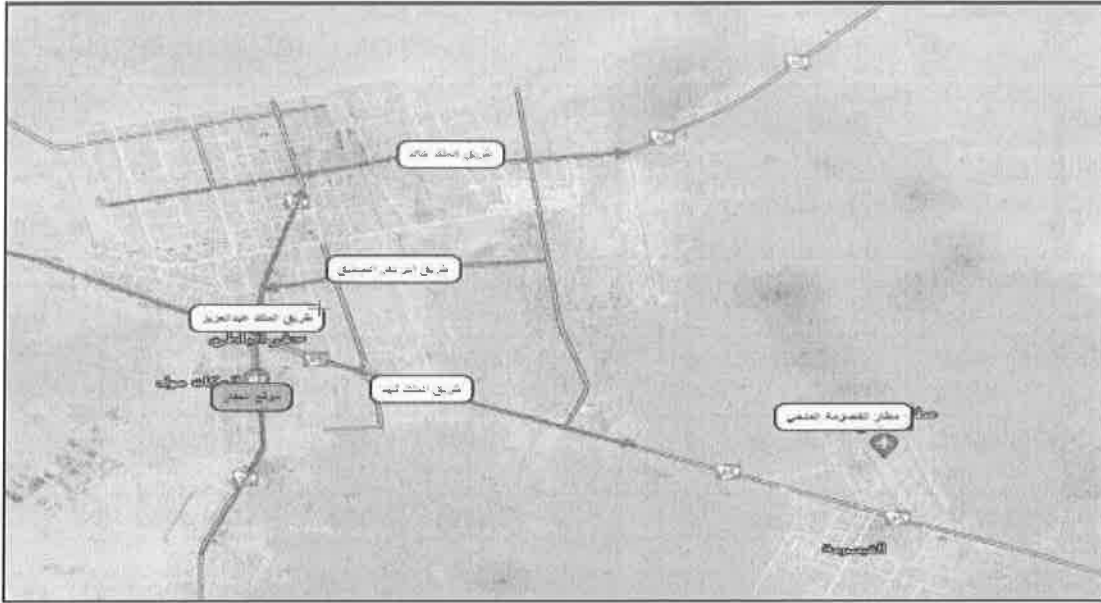
رقم التقرير

صور العقار

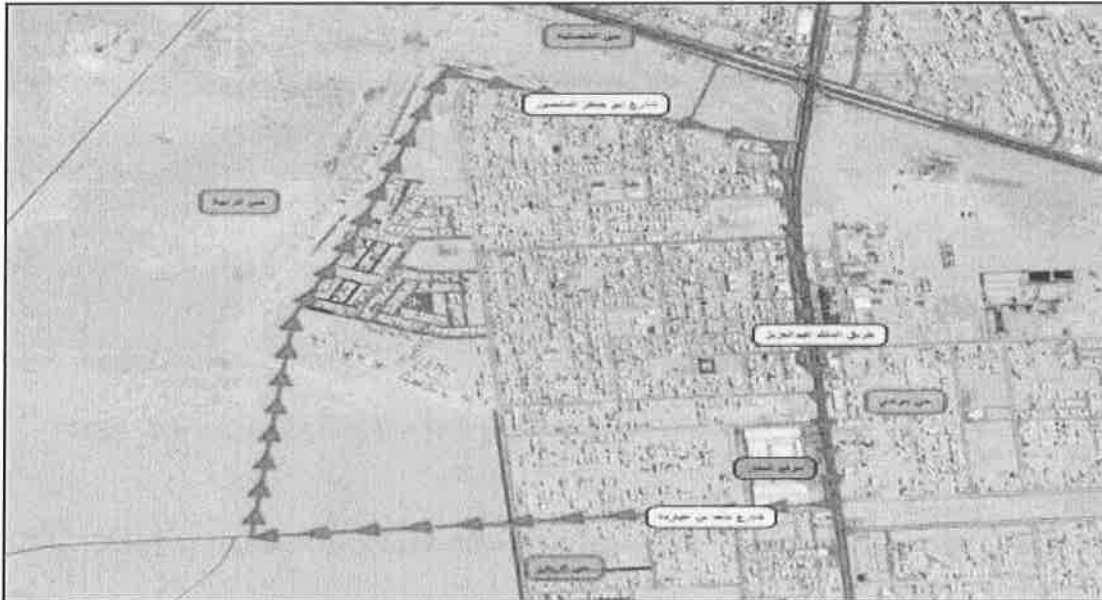




الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الحي

باركود
BARCODE

15 من 16

صفحة

2021/06/29 م

التاريخ

107470620211

رقم التقرير

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

* الدخل الإجمالي :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

* الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 13 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 41,557,861 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف : 4,571,364.71 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 36,986,496 ريال

* معدل الرسملة

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعال المتبقي حيث تم تقديره بمعدل : 9 %

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	47,767,656 ريال
نسبة الشواغر	13 %
قيمة نسبة الشواغر	6,209,795 ريال
الدخل الفعال	41,557,861 ريال
نسبة المصروفات	11 %
قيمة نسبة المصروفات	4,571,365 ريال
صافي الدخل	36,986,496 ريال
معدل الرسملة	9 %

ريال 410,961,070

رقما

إجمالي القيمة

أربعمائة وعشرة مليون وتسعمائة وواحد وستون ألف وتسعة وستون ريال
و تسعة وثمانون هلة فقط لاغير

كتابة



تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - الرياض

لصالح :

صندوق سويكوب وابل ريت

رقم التقرير :

107469620211

التاريخ :

م 2021/06/23



**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 ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلى مسؤوليتنا من كل ما ينافيه .

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 شكلا ومضمونا 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

**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 و بناء 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 التي صدرت في عام 2013. و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ عما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن ان يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات ، ونوصي بإعادة تقييم العقار و مراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية .

حالة عدم اليقين

-حالة عدم اليقين يكون في مرحلة زمنية محددة ، اذا كان مرتبطا بالوقت وهذا مثل ما يحدث حالياً في ظل الظروف الحالية (كورونا) والتي قد تمتد لعدة أشهر قادمه أو حتى لمدة سنه 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 المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - تغير سلوك المستهلك: أدى الحجر المنزلي إلى تحول العديد من المستهلكين إلى سوق التجارة الالكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغني عنه بالتسوق الالكتروني. 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.

باركود
BARCODE

7 من 17

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107469620211

رقم التقرير

بيانات العقار	
نوع العقار	مركز تجاري

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم هوية المالك	1010929653
رقم الصك	410123034700
تاريخ الصك	20 / 9 / 1439 هـ
رقم رخصة البناء	-
تاريخ رخصة البناء	-
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	-

موقع العقار	ملاحظات
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة الرياض
المدينة	الرياض
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي الملقا
اسم المخطط	-
رقم المخطط	3176
رقم البلوك	43
رقم القطعة	5
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N24.79092 E46.61191

باركود
BARCODE

9 من 17

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107469620211

رقم التقرير

بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرة المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	5 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام تحلية مياه	نظام إنذار حرائق	نظام إطفاء حرائق	سلام كهربائية	مصاعد
✓	✓	✓	✓	✓	✓

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

تقريبا % 100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

11 من 17

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107469620211

رقم التقرير

صور العقار

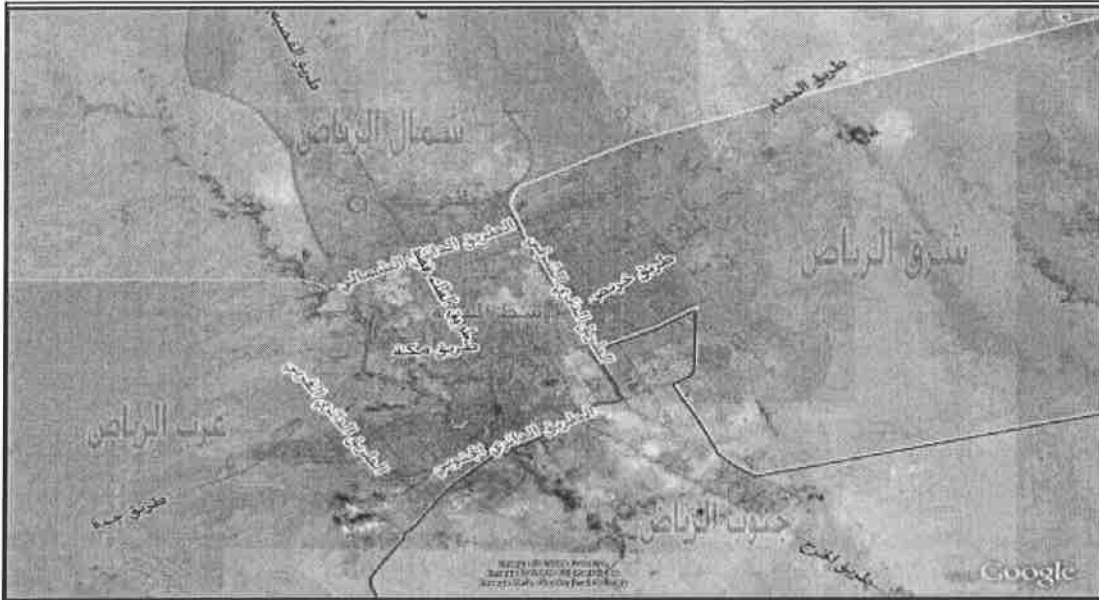




الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الحي



صورة جوية على مستوى المدينة



باركود
BARCODE

15 من 17

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107469620211

رقم التقرير

عرض للإيجار - حد عرض للإيجار 651 292,950 450 8 معارض

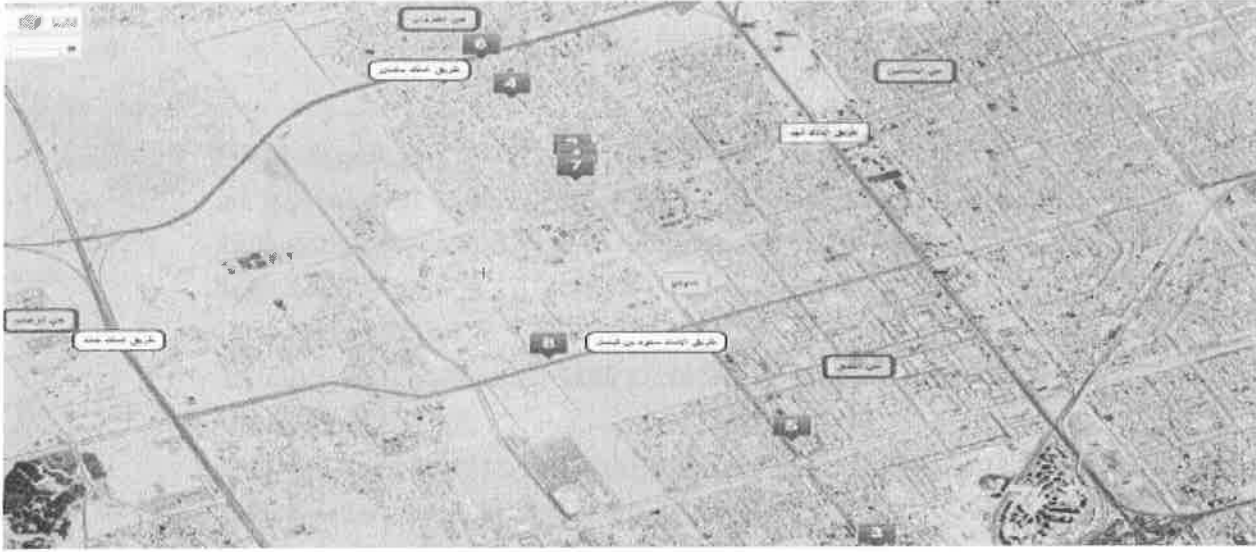
شارع 60م

: الموقع

<https://goo.gl/maps/XbFEgALFc8RZ4b>

fu5

المصدر تطبيقات



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)



باركود
BARCODE

17 من 17

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107469620211

رقم التقرير

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصّل عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة اللازمة 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 تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/6/23 م لتقييم مركز تجاري في الدوامي للصلك رقم (غير متوفر) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة 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 تجزأ .

البيانات المرجعية :

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 2 - المستخدم (مستخدم التقرير) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : وزارة الشؤون البلدية والقروية
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق سويكوروب وابل ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2021/6/23 لغرض تقييم دوري لعقارات صندوق (ريت) ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2021/06/30 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 المؤثرات 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 الى قيمة رأسمالية عالية
- 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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد 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 .



باركود
BARCODE

4 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

رقم التقرير

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

الاسم	رقم العضوية - فرع التقييم	التوقيع
عمار الزغبى	العقار - 1210001423	
بسام عبد الواحد الحذيفي	العقار - 1220000019	
عبد الكريم أبانمي رقم الترخيص: 1210000001	العقار - 1210000001 تاريخه : 01/03/1437	

باركود
BARCODE

٤ من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

رقم التقرير

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

صندوق سويكورب وابل ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق سويكورب وابل ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لعقارات صندوق (ريت)	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	فرضية القيمة
الدوامي ، الريان ، مخطط رقم 1575 ، قطعة رقم 248/م	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
72,678.00 م	مساحة الأرض
وزارة الشؤون البلدية والقروية	إسم المالك
غير متوفر	رقم الصك
غير متوفر	تاريخ الصك
ملكية مستأجرة (حق استخدام)	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2021/06/23 م	تاريخ التعميد
2021/06/23 م	تاريخ المعاينة
2021/06/30 م	تاريخ القيمة
92,396,039 ريال	القيمة النهائية رقماً
اثنان وتسعون مليون وثلاثمائة وستة وتسعون ألف وثمانية وثلاثون ريال و سبعة وتسعون هللة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً

ملاحظات : ** بداية عقد الإيجار 1 / 11 / 1433 هـ & نهاية العقد 1 / 11 / 1458 هـ - عدد السنوات المتبقية لعقد الإيجار للأرض 16 سنة وقيمة أجار الأرض السنوي (650.000 ريال)



باركود
BARCODE

8 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

رقم التقرير

بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
72,678.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
	20م	شارع	229.64م	شمالا
	50م	طريق	219.85م	جنوبا
	28م	شارع	364.03م	شرقا
	20م	شارع	297.39م	غربا

ملاحظات



باركود
BARCODE

10 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

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
	✓	السفلة
	✓	الرصيف
	✓	الإنارة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



باركود
BARCODE

12 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

رقم التقرير



باركود
BARCODE

14 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

رقم التقرير

مسح السوق للعقارات المجاورة

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

م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	معارض	90	34,920	388	عرض للإيجار - حد	الأفنيو سنتر، شارع الملك عبدالعزيز الموقع https://goo.gl/maps/KbKcS1SbCxx48oYb9 المصدر : مسح ميداني
2	معارض	900	199,800	222	عرض للإيجار - حد	معارض للإيجار شارع الملك عبدالعزيز الموقع : https://goo.gl/maps/z3QcR9dnyLNHALpq9 المصدر مسح ميداني
3	معارض	50	20,000	400	عرض للإيجار - حد	محل للإيجار طريق الملك عبدالعزيز الموقع / https://goo.gl/maps/JGef2MBzfWoMkgeD6
4	معارض	150	49,950	333	عرض للإيجار - حد	محل للإيجار طريق الملك سعود الموقع : https://goo.gl/maps/KUhyRiuiQARQzBVn7 المصدر تطبيقات
5	مركز تجاري	0	70,000,000	0	مباع	دخل العقار 7000000 %معدل الرسملة 10 تم الاستحواذ عليه من قبل الخير ريت عام 2019
6	مركز تجاري	0	206,000,000	0	مؤجر	دخل العقار 15646293 %معدل الرسملة 7.60 الراشد مول ، جيزان
7	مركز تجاري	0	372,000,000	0	مباع	دخل العقار 34,824,933 %معدل الرسملة 15.49 الراشد مول ، أبها تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت
8	مركز تجاري	0	505,500,000	0	مباع	دخل العقار 32,824,115 %معدل العائد 6.5 الراشد مول ، المدينة المنورة تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت

باركود
BARCODE

16 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107468620211

رقم التقرير

تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

معدل الرسملة	معدل النمو المستدام	معدل الخصم	العسر الاقتصادي السيتي	معدل الرسملة	معدل الرسملة القيمة الأخيرة
% 9.00	% 0	% 9.00	15	% 6.58	% 15.582
تاريخ الدفعات	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31
الفترة	1	2	3	4	5
صافي التدفقات النقدية	9,812,875	10,513,795	11,214,714	11,915,634	11,915,634
القيمة الأخيرة	-	-	-	-	-
القيمة الحالية للدفعات	8,998,406	8,852,615	8,657,759	8,436,269	7,745,162
القيمة النهائية	92,396,039	-	-	-	-

إجمالي قيمة العقار

أثنان وتسعون مليون وثلاثمائة وستة وتسعون ألف وثمانية وثلاثون
ريال و سبعة وتسعون هلاله فقط للغير

92,396,039



تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - تبوك

لصالح :

صندوق سويكوب وابل ريت

رقم التقرير :

107471620211

التاريخ :

م 2021/07/05





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 ينافيه أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلى مسؤوليتنا من كل ما ينافيه .

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 شكلا ومضمونا 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر 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 ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

**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 و بناء 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 التي صدرت في عام 2013. و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ عما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن ان يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات ، ونوصي بإعادة تقييم العقار و مراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية .

حالة عدم اليقين

-حالة عدم اليقين يكون في مرحلة زمنية محددة ، اذا كان مرتبطا بالوقت وهذا مثل ما يحدث حالياً في ظل الظروف الحالية (كورونا) والتي قد تمتد لعدة أشهر قادمه أو حتى لمدة سنه 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 المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - تغير سلوك المستهلك: أدى الحجر المنزلي إلى تحول العديد من المستهلكين إلى سوق التجارة الالكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغني عنه بالتسوق الالكتروني. 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.

باركود
BARCODE

7 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107471620211

رقم التقرير

بيانات العقار	
مركز تجاري	نوع العقار
بيانات الملكية	
ملاحظات	اسم المالك
-	شركة صندوق وابل
	رقم هوية المالك
	1010929653
	رقم الصك
	950104008455
	تاريخ الصك
	1 / 9 / 1439 هـ
	رقم رخصة البناء
	-
	تاريخ رخصة البناء
	-
	رقم محضر التجزئة
	-
	تاريخ محضر التجزئة
	-
	رقم قرار ذرعة
	-
	رقم القرار المساحي
	-
موقع العقار	
ملاحظات	الدولة
-	المملكة العربية السعودية
	المنطقة
	منطقة تبوك
	المدينة
	تبوك
	الموقع العام
	داخل النطاق
	الحي
	الراجحي
	اسم المخطط
	-
	رقم المخطط
	157/38 ت
	رقم البلوك
	-
	رقم القطعة
	من قطعة 107 إلى 123
	رقم الوحدة
	-
	إحداثيات الموقع
	N28.40533 E36.54514

باركود
BARCODE

9 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107471620211

رقم التقرير

بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرة المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	5 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

مصاعد	سلام كهربائية	نظام إطفاء حرائق	نظام إنذار حرائق	نظام تحلية مياه	مولدات كهربائية
✓	✓	✓	✓	□	✓

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

تقريبا % 100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

11 من 17

صفحة

2021/07/05 م

التاريخ

107471620211

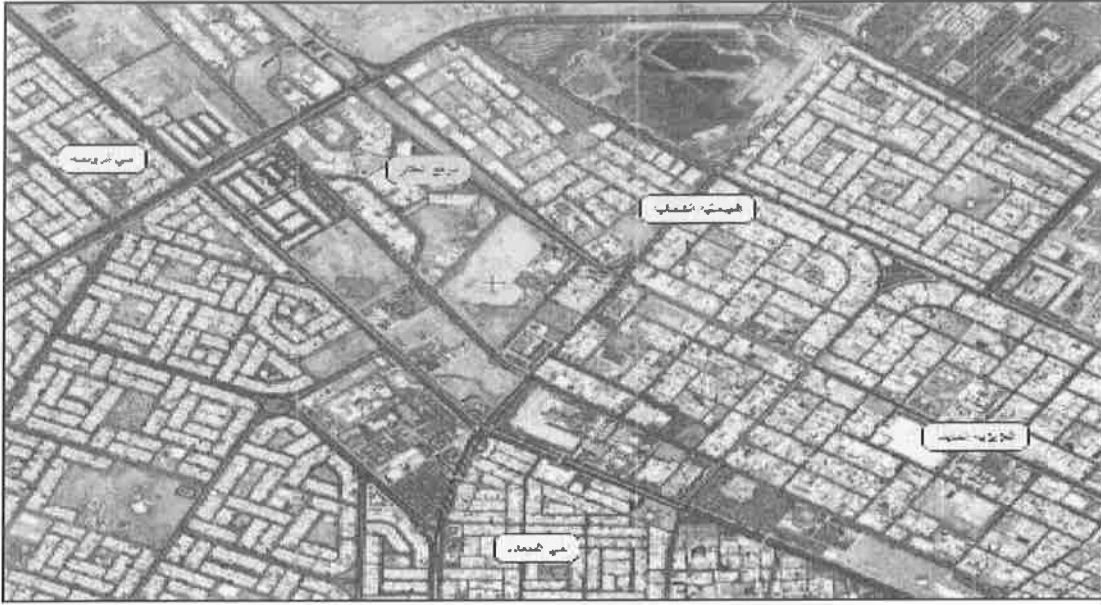
رقم التقرير

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الحي



صورة جوية على مستوى المدينة



باركود
BARCODE

15 من 17

صفحة

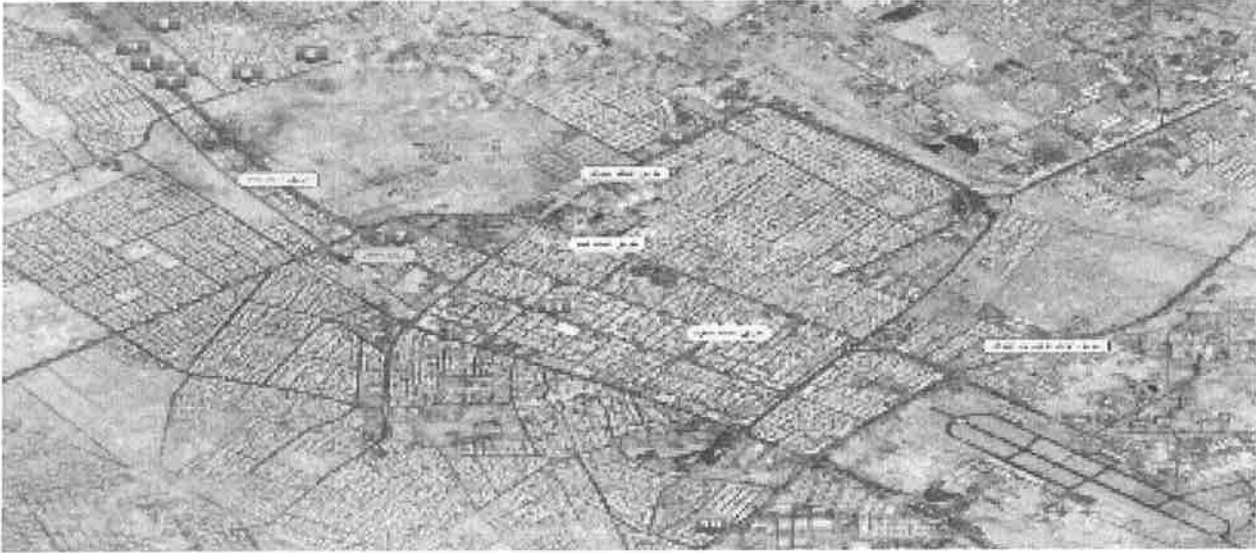
2021/07/05 م

التاريخ

107471620211

رقم التقرير

دخول العقار : 7.000.000 %معدل الرسملة 10 تم الاستحواذ عليه من قبل الخبير ريت في عام 2019	مباع	0	70,000,000	0	11 مركز تجاري
دخول العقار : 15.646.293 ريال %معدل الرسملة 7.60 الراشد مول-جازان	مباع	0	206,000,000	0	12 مركز تجاري
دخول العقار : 34.824.933 ريال %معدل الرسملة 15.49 الراشد مول ،أبها تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت	مباع	0	372,000,000	0	13 مركز تجاري



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)



باركود
BARCODE

17 من 17

صفحة

التاريخ 2021/07/05 م

رقم التقرير

107471620211

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصّل عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة اللازمة 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 .

رقم التقرير : 517394-1
تاريخ المعاينة : 2021/06/26
تاريخ التكليف : 2021/06/22

تاريخ التقرير : 2021/08/01
تاريخ التقييم : 2021/08/01
الموضوع : تقرير تقييم مركز تجاري مغلق "مول"
السادة / شركة سويكروب المحترمين،،

بعد التحية ،،

نحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية لتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت بموجب تكليفكم و بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، متبعين في ذلك أحدث معايير وطرق التقييم المتعارف عليها، وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي 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 للتوصل إلى القيمة السوقية لحق الملكية التامة، وذلك باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، و أساس القيمة، و نوعية 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 م² الواقعة بحي الريان
باجمالي مسطحات بناء قدرها 86,228.00 م² الواقعة بمدينة حفر الباطن
تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 391,120,000 ريال سعودي
ثلاثمائة وواحد وتسعون مليون ومائة وعشرون ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي



أحمد سعد المالكي

1210001217 - أساسي مؤقت



فرع العقار



نطاق العمل

هوية المقيم واستقلاليته	نحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نقر باستقلاليتنا وعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصل موضوع التقييم.
العقار موضوع التقييم	العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري (المكان مول)
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - حفر الباطن - حي الريان - طريق الملك عبدالعزيز-مخطط رقم 138/ح قطعة رقم 2+1.
الغرض من التقييم	إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 2021/06/30م.
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار
أسلوب وطريقة التقييم	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 الاستثمار) كطريقة أساسية، وتم التقييم باستخدام (أسلوب التكلفة طريقة الإحلال) كطريقة مساندة.
أسلوب الدخل	مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
طريقة الاستثمار	هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار. وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية حسب العائد المتاح الذي يدره العقار كاستثمار.
أسلوب التكلفة	يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر 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 متعلقة.
طريقة الإحلال	وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة في يناير 2020 والمعتمدة من الهيئة السعودية للتقييميين المعتمدين (تقييم)
عملة التقرير	الريال السعودي
فرضية القيمة	الإستخدام الحالي
مستخدمي تقرير التقييم	تقرير التقييم هذا وفقًا 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 ككل أو جزئيًا دون موافقة كتابية من شركة بصمة مسبقًا وبغض النظر عما إذا كانت شركة بصمة يشار إليها أم لا ضمن المنشورات اللاحقة التي تسمح بها مثل هذه الموافقة المكتوبة فإن كل عمليات إعادة الإقراض ينبغي أن توفر عمليات إعادة التقييم إشارة كافية إلى الشروط والافتراضات اللازمة لمنع تضليل المستخدم.
طبيعة ومصدر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعدة البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار موضوع التقييم.
قيود الاستخدام والنشر	لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
الاستدلال على الموقع	رقم التواصل ومطابقته مع مخططات الأمانة

خصائص الملكية و البناء للعقار موضوع التقييم

	
--	--

تامة

لا توجد حقوق للغير

غير مطابق

أكبر من 60%

مطابق

دورين

خصائص الملكية

حقوق الغير في العقار

مطابقة العقار لرخصة البناء

نسبة أنظمة البناء

التزام العقار بأنظمة البناء

نظام الأدوار المسموح بها



تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول، أحد الأصول العقارية لصندوق سويكوب وابل ريت، ويتكون المول من دور أرضي، ويضم منطقه ألعاب ترفيهية للأطفال والعديد 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 المسلك البري لحجاج بيت الله الحرام والمدينة المنورة من الدول المجاورة، تحاط المحافظة بأكثر من 35 قرية مجاورة، ويبلغ عدد سكانها 466 ألف نسمة مع معدل نمو سنوي مركب للسكان يقدر بـ 1.88% من عام 2017 إلى 2020، يستقطب مدينة حفر الباطن عدداً كبيراً من المسافرين من العراق والكويت، ويعتبر التسوق النشاط الترفيهي الرئيسي لسكان المحليين استثمار حكومي في مدينة حفر الباطن الصناعية، مما يساهم في خلق فرص عمل وارتفاع في الطلب على قطاع التجزئة، تعتبر المحافظة مركزاً لتسوق سكان مدينة الملك خالد العسكرية، ويوجد بها جامعة جاذبة لسكان المناطق المحيطة.

تحليل سوق العقارات بالمملكة

بناءً على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) أثر سلبي على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، و في تاريخ التقييم هذا، تم إعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقاً لعقارات مماثلة لأفراض المقارنة، وبناءً على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19)، فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءً على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظراً للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف 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 المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي 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 مواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة 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.

المنافسون:

التجارة الإلكترونية تعتمد 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 لتقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي شهد بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتبدي 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 المولات التجارية على سبيل المثال:

- 1- المشرق مول تحت الانشاء يبعد 4.5 كم بمساحات متنوعه، وتصميم أفضل، و ترفيه أكبر، ومستوى أعلى.
- 2- هلا مول تحت الانشاء يبعد 7 كم بمساحات متنوعه، أفضل، أكبر، ومستوى أعلى.

مخاطر عدم الاشغال:

هي المخاطر التي تنتج عن عدم اشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظراً لفترة التصحيح الاقتصادي، وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافق، وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها واغلاق البعض منها، مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات الشاغرة وايضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار، وعدم التنوع في المساحات التأجيرية وعدم الاهتمام بالترفيه 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، وتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراهبة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المراهبة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً في حال إخفاقها- على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.





صك الملكية



تاريخ الصك: ١٤٣٩/١١/١٠ هـ

رقم الصك: ٣٣٢٥٠٩٠٠٨٦٦٦



المملكة العربية السعودية

وزارة الملك

[٢٧٧]

صك

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

في قطعة الأرض رقم 2 من المخطط رقم 138 / ح الواقع في حي الويل بمدينة حفر الباطن وحدودها وأضواها كالآتي:

شمالاً: قطعة رقم 1 بطول: (254) متراً وأربعة وخمسون متراً

جنوباً: شارع عرض 30 متر بطول: (254) متراً وأربعة وخمسون متراً

شرقاً: شارع عرض 60 متر طريق الرياض بطول: (250) متراً وخمسون متراً

غرباً: مواقف سيارات وشبه شارع عرض 25 متر بطول: (250) متراً وخمسون متراً ومساحتها: (63500) ثلاثة وستون ألفاً وخمسة مائة مراً فقط

والسند في أراضها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 332501000579 في 8 / 11 / 1438 هـ

قد انكبت ملكيتها ل: شركة صنوف وائل بموجب سجل تجاري رقم 1010929553 في 6 / 4 / 1439 هـ

• مسن وقدره 24000000 أربعة وخمسون مليون ريال وأربعة مائة ألف ريال التصديق تجزيراً في 10 / 11 / 1439 هـ لإتمامه، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، وبعد التحقق من أصدقائها ومن قبلها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

تاريخ الصك: ١٤٣٩/١١/١٠ هـ

رقم الصك: ٣٣٢٥٠٩٠٠٨٦٦٦

صفحة رقم 1 من 1

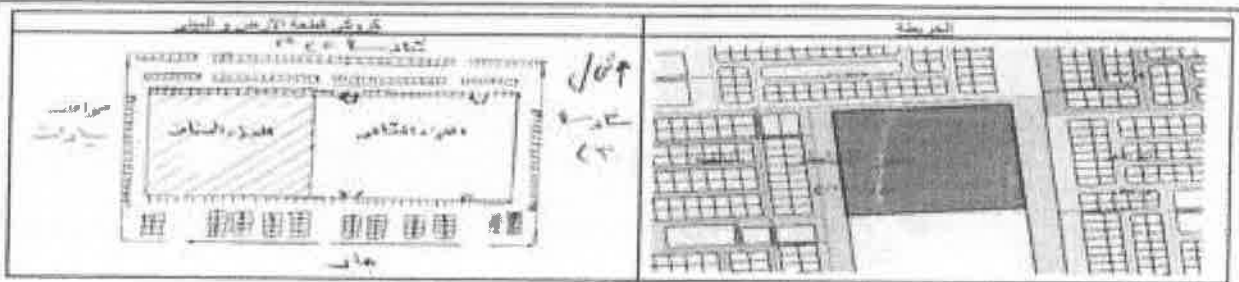




رخصة البناء

١٤٣٨/٢٧٤	رقم الرخصة	رخصة بناء ملحق - (رحسب و ملحق)		المملكة العربية السعودية
١٤٣٥/٠١/٢٣	تاريخ إصدارها			وزارة الشؤون البلدية والقروية
١٤٣٥٠١٢٣	تاريخ انتهائها			إمارة المنطقة الشرقية
١٩٤٥٣	رقم المالك			بلدية محافظة جسر الملك سعود
عند	نوع الامتياز			وكافة البلدية للشؤون الفنية
تجاري	استخدام الملحق	رخص العيالي		

١٠١٠٢٤٤٣١٩	رقم السجل التجاري	شركة وائل العربية للاستثمار	اسم صاحب الرخصة
١٤٣٣/٠٣/٠٩	تاريخها	٥٧٥٣٣٥٤١٠٠٠٠١٩٥	رقمها
مصرف	نوعها	١٤٣١/١٤٧٣	رقم رخصة البناء
١٤٣٤/٠٤/٢٥	تاريخها	١٤٣١/١٤٧٣	رقم رخصة البناء
مصرف	نوعها	١٤٣١/١٤٧٣	رقم رخصة البناء



المخطط المساحي المخطط الهندسي المعماري

ترسيم المنطقة على الرخصة : ٥١٤٤٠٤٠٤

كثافة : واحد و خمسون ألف و اربع مائة و اربعين متراً و اربعون

رقم التاوية : ٥٥٢٥٥٢١

الجهة	المساحة	نوع الملحق
الشرق	٦.٠	م
الجنوب	٦.٠	م
الغرب	٦.٠	م
الشرق	٦.٠	م

المقياس والاسم	المقياس
مساحة الارض	١٤٥٠٠٠
مساحة البناء الاساسي	١٤٤٧٤
مساحة الملحق الارضى	٥٧٧٢٠٠٠
مساحة الشقق الطوي	١٤٤٤
الاصلي المساحة بعد بناء الملحق	١٤٧٧٥٤
نسبة مساحة البناء لمساحة الارض	٦.٠
نوع بناء الملحق	م
الارتفاع المسموح للملحق	٦.٠
ارتفاع الملحق	٦.٠
عدد الوحدات التجارية	١
عدد الوحدات	٧

مختار قسم الرخص
مختار قسم الشؤون البلدية
مختار قسم الشؤون البلدية
مختار قسم الشؤون البلدية
مختار قسم الشؤون البلدية
مختار قسم الشؤون البلدية
مختار قسم الشؤون البلدية
مختار قسم الشؤون البلدية







بصمة
Bussma
التقييم — Valuation

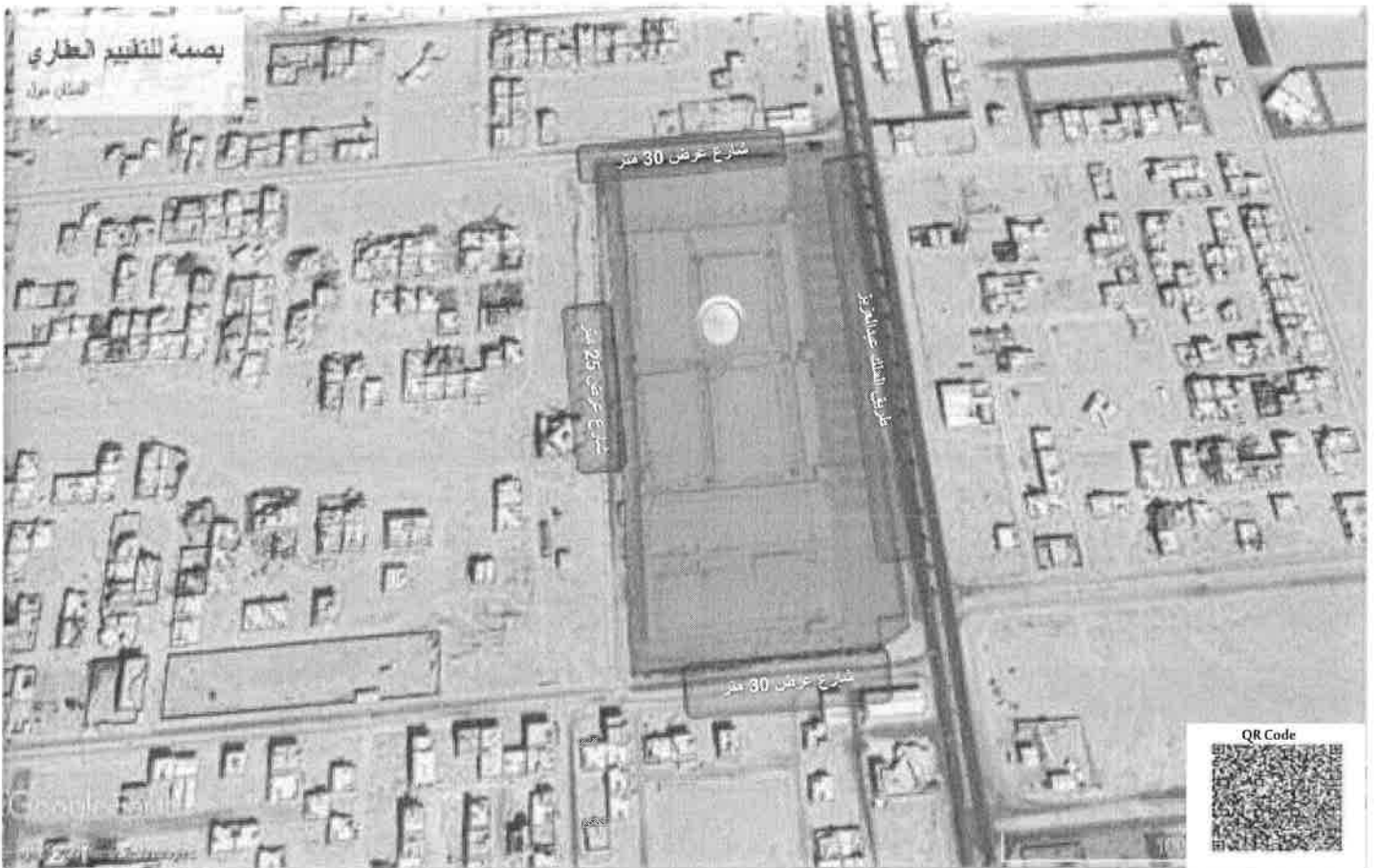
517394-1

رقم تقرير التقييم

مورد حرة العقار موضوع التقييم

26.6.2021

تاريخ المعاينة



9200 35 777
+966 59 6006 088
care@bussma.app
@bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

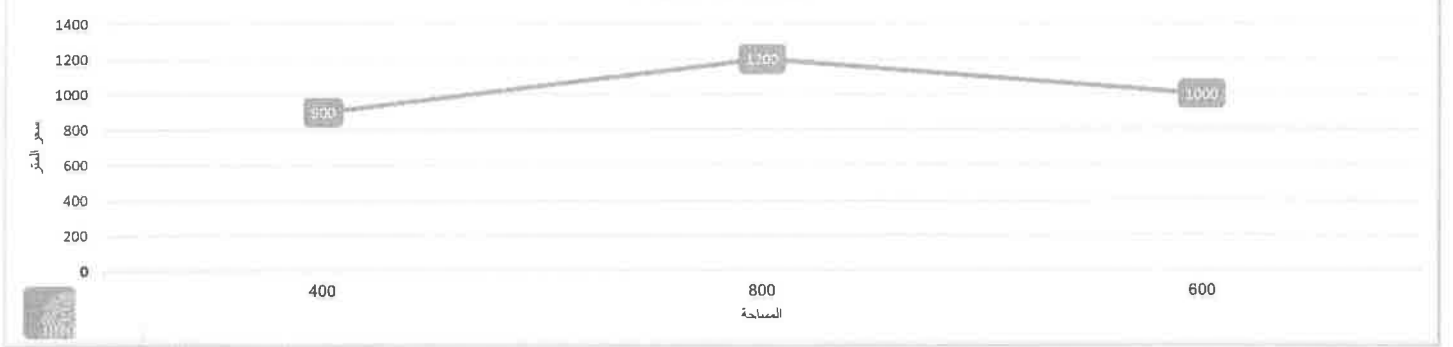
14/17



المصدر/رقم التواصل	الحالة	المخطط - القطعة	القيمة (ريال)	سعر المتر	مساحة م	بيانات العقارات المقارنة	م
0567957990 / مكتب عقاري	معروض	288 - 137/9	360,000	900,00	400	ارض سكني تجاري	1
0567957990 / مكتب عقاري	معروض	15 - 9/126	960,000	1,200,00	800	ارض سكني تجاري	2
0505375998 / مكتب عقاري	معروض	238 - 158/9	600,000	1,000,00	600	ارض سكني تجاري	3

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

تحليل أسعار المقارنات



"مختصر"

المكان مول - الرياض

تقرير تقييم

2021/07/25

شركة بصمة

وشريكه

للتقييم العقاري

رقم التقرير

517386 -1

تاريخ التقييم:

2021/07/25

تاريخ المعاينة:

2021/06/22

الغرض من إعداد

التقرير هو :

إعادة تقييم العقار
لصندوق وايل ريت كما في
2021/06/30م.



السادة/ شركة سويكوردب المحترمين،،

بعد التحية ،،

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



رقم المالك	تاريخ المالك	رقم فتح البناء	تاريخ فتح البناء	عمر العقار	العمر الفعلي	صن العقار	ملاحظات العقار
410123034700	1439/9/20	1434/771	1434/01/17	6 سنوات	5 سنوات	لا	مأمول

البيانات الأساسية

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	حالة المبني	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة	شمالا	داخل النطاق	رديء	رديء	مرتفع	هاتف ✓
الحي	جنوبيا	المرحلة الأولى	جيد	جيد	مستوي	مياه ✓
رقم المخطط	3176	المرحلة الثانية	ممتاز	ممتاز	منخفض	كهرباء ✓
رقم البلك	-	خارج النطاق	نحت الانشاء	تحت الانشاء	متنوع	صرف ✓
رقم القطعة	5	الشارع التجاري	طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز	يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم.		
الشوارع	مسفلتة ✓	الجار	مبني ✓	يبعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة.		

وصف لتطبيقات العقار والاشغال الإنشائية

نوع الواجبات	نوع الأرضيات	يوجد بالمبني	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	الأحواش	حوائط مزدوجة	مركزي ✓	خرساني ✓	خرسانية مسلحة ✓
الجنوبية	الاستقبال	زجاج مزدوج	منفصل ✓	حوائط حاملة	كمرات حديدية
الشرقية	المدخل	جيبس بالسقف	شبيك	مباني معدنية	كمرات خشبية
الغربية	الغرف	بورشلين	بوابات ✓	مباني خشبية	أخرى
الأبواب الخارجية	الأبواب الداخلية	مصاعد ✓	سخانات ✓	مركب ✓	الإحداثيات
الإطلالة	نوع العزل	حمام عربي	حمام افرنحي ✓	توصيلات	24.790570 46.611761

أسلوب الدخل "طريقه الاستثمار" حسب البيانات المرسله من العميل

القيمة السوقية للعقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

القيمة السوقية للأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنات (ملحق 4 ص 21 تقرير 517396)	القيمة السوقية للعقار إلى نهاية عقد الإيجار الحالي (ملحق 1 ص 16 تقرير 517396)
132,390,150 ريال سعودي	8,835,229 ريال سعودي
القيمة السوقية للمبني (ملحق 3 ص 20 تقرير 517396)	القيمة السوقية للعقار عند تجديد العقد (ملحق 2 ص 18 تقرير 517396)
89,905,130 ريال سعودي	216,533,491 ريال سعودي
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال	القيمة السوقية بأسلوب الدخل حسب العقود
222,295,280	225,368,720
القيمة السوقية بأسلوب الدخل "بعد التقريب"	القيمة السوقية بأسلوب الدخل بعد التقريب
222,300,000	226,000,000
نسبة المتوسط الموزون	نسبة المتوسط الموزون
0%	100%
قيمة المتوسط الموزون	قيمة المتوسط الموزون
0	226,000,000

تم التقييم باستخدام طريقتي الاستثمار والإحلال ونجح طريقة الاستثمار بقيمة 100% لأن العقار يدر دخل وما يتوافق مع عرض التقييم.

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	مائتان وستة وعشرون مليون ريال سعودي
226,000,000 ريال سعودي	

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بشكل متكامل بناء على التكييف رقم "4969" بتاريخ 22-Jun-2021 والغرض من التقييم هو: إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ربت كما في 2021/06/30م.
- تم المعاينة بتاريخ: 22-Jun-2021 وذلك بواسطة المقيم / صالح عمر بلحول عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1220000050)
- بناء على تسارع المستجديات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة بالتالي فإن تقرير التقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروفة تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

الإختصاص

اعتماد الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي
1210001217-أساسي مؤقت فرع العقار

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير
1220000198-أساسي مؤقت فرع العقار

رئيس القسم التجاري
تركي الغنولي
1210001168-أساسي مؤقت فرع العقار

المقيم
محمد خليفة
1220001248-أساسي زميل فرع العقار



تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار موضوع التقييم

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

مميزات العقار موضوع التقييم

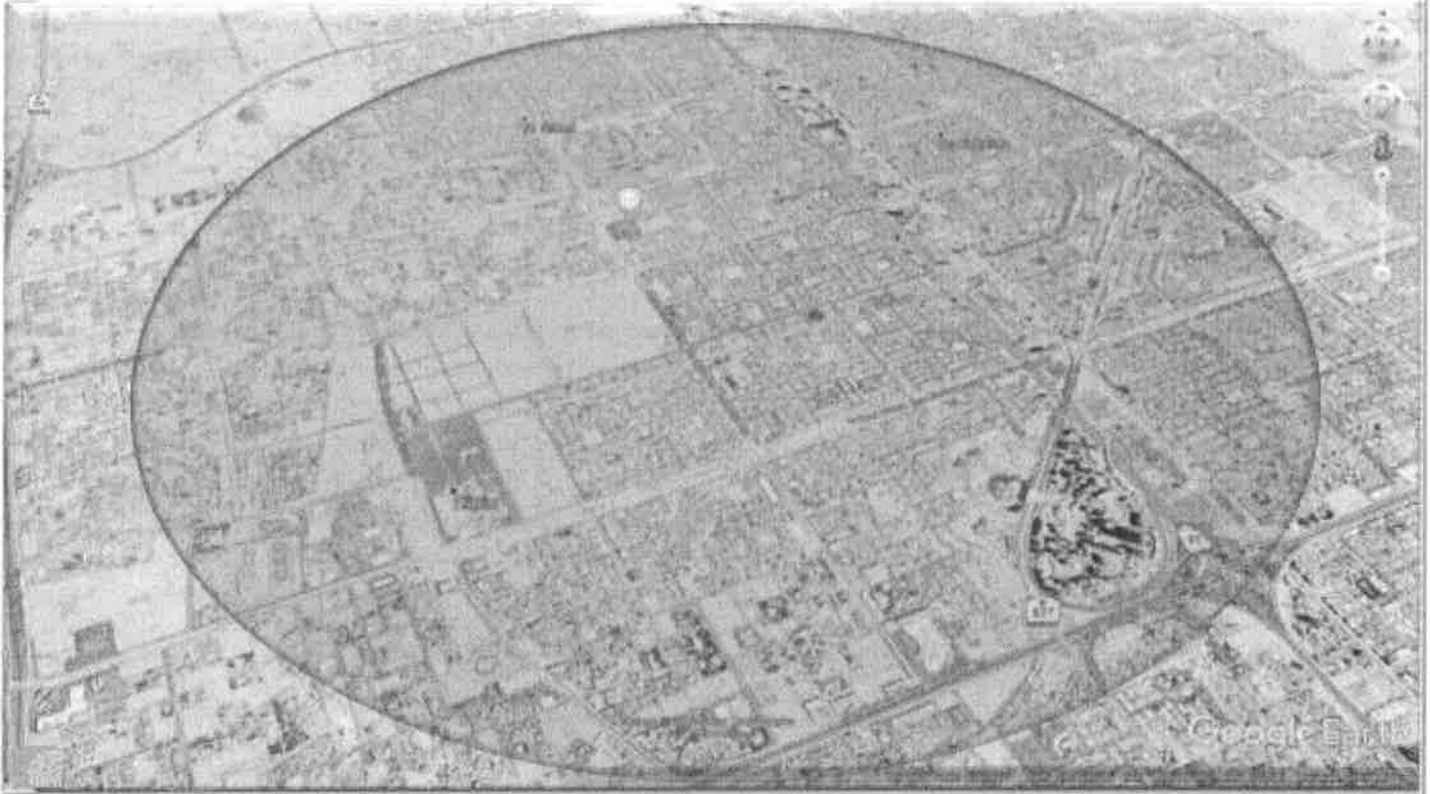
- 1- العقار يقع شمال مدينة الرياض بحي الملقا الذي يعتبر منطقة جذب سكاني.
- 2- يضم المول أكبر وأهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع مما يخلق منطقة سوق كبيرة، ويشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.

عيوب العقار موضوع التقييم

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

نطاق البحث / منطقته السوق للعقار موضوع التقييم

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



العرض و الطلب 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 (زيت) يتطلع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة وإعلان مشاريع جديدة نوعياً، فضلاً عن التوسع في المشاريع التجارية القائمة.

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



الافتراضات التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الافتراض عند تقييم العقار الأساس المبين 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، ولا يوجد التزامات للغير، وأن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية، وتم افتراض صحتها ومصداقيتها والشركة غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق 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 خطرة أو ملوثة بيئياً.
- 4- تم الأخذ في الاعتبار المعاينة 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 الأيجار المرسل من العميل وإفتراض صحتها.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار المسح السوقي بمنطقة العقار والبيوع من وزارة العدل واجتهدا 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 تسري 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).
- 12- تم الأخذ باجمالي الاجازات بدون تفصيلها حسب طلب العميل.

الافتراضات المستخدمة بطريقة الاستثمار التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 7.00% وعند تجديد العقود 8.00%
- 2- تم افتراض نسبة الإشغال 12.4%
- 3- تم افتراض معدل نمو بالإيجار 5.0% عند تجديد العقود
- 4- حسب إفادة العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من أجمالي الأيجار.

بيانات العقار موضوع التقييم

شكل الأرض	مستطيل
موقع العقار بالنسبة للمخطط	وسط
موقع العقار بالنسبة للمدينة	شمال
عدد شوارع العقار موضوع التقييم	أربع شوارع
الاستخدام الحالي للعقار	مركز تجاري مغلق "مول" تجاري
	الاستخدام الأمثل للعقار
	مركز تجاري مغلق "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 لمبنى العقار .
4- الحالة البنائية للعقار .	5- الصيانة الدورية للعقار .	6- تنوع المساحات التأجيرية والأنشطة التجارية بالعقار .
7- وجود مول مقارب للعقار وبنفس الخدمات والتجهيزات مما يؤثر على نسب الاشغال بالعقار.		

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



رخصة البناء

الملكـة العربـة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
رقم رخص البناء
١٤٣٤/٢٥٥٠١
١٤٣٤٠٠٢٠٤

رخصة
حرفة تجارية مقفلة

رقم الرخصة: ٤٤٣٤٠٠٢٠٤
تاريخ الرخصة: ٢٥٣٤٠٠١٠٤
تاريخ الانتهاء: ٢٥٣٤٠٠٢٠٤
نوع الرخصة: حرفة

اسم المستفيد:	الأب/ الزايد بن سلطان بن عبد العزيز آل سعود
رقم التسجيل:	١٢٠٩٠٠٧٧٧١
رقم المصلحة:	٧/٤٤٧
رقم القطعة:	*
الشارع:	طريق التمر
الحرم:	حي الملك
مساحة الأرض:	٢٠٣٧٤٤١,٦ م ^٢
التخطيط العمراني:	مرحلة ٢
محيطة الأسوار:	م/١٥

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٦*٨	١٨٤,٠٠	١٠,٧٥
شرق	شارع عرض ٦*٠	٢٠٠,٠	١٠,٠٧
جنوب	شارع عرض ٦*٨	١٨٤,٠٠	١٠,٧٥
غرب	شارع عرض ٦*٠	٢٠٠,٠	١٠,٠٧

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض تجاري	٤٧	١٤٦٠,٤٠٠	تجاري
بور لول	٢٣	١٣٨٤,٠٠٠	مقفل
كرتة كهرباء	٥	٢٠,٠٠٠	كرتة كهرباء
بور	١	٧٧٧,٧٤	خدمات

المكتب المصمم: نام المعمار الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٠٢١٩٢٤

رقم المشروع: ٠٩

رمز النظام: ٢٢٠٧٤٤٨١١٢

مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي

سند الرسوم مبلغ وقدره: ٢٢٨٩٢

ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠٧٤٤٨١١٢

وتاريخ: ٢٥٣٤٠٠٢٠٤

ملاحظات:

- نوع البناء: مشروع - الرخصة: حرفة عن عدد الوحدات.
- نوع الرخصة: إصدار رخصة تجارية.
- بموجب تقرير المسامي رقم ١٤٣٤/٢٥٥٠١ بتاريخ ١٤٣٤٠٠١٠٤ قد تضمن من بداية شمال الرياض التجارية.
- الدخول والتفويض جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود النصف التجاري مع حمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمخارج.
- بموجب مخطط رقم ٢٨٧٧ وتاريخ ١٤٣٤٠٠١٠٤.
- يوجد كرتة كهرباء في الإرتداد التجاري حسب التقرير المسامي المذكورة بذلكه اعلان.
- الإرتداد جهة الشارع التجاري عرض ٦*٠ كمنطقة التسمية والمطوية (٢٢٢) من المئين عرض ٦*٠ لكل منها و٩٩م للمنطقة الوسطية بينهما.
- السند الذي يجب الالتزام به عند تلقي المخطط هو رخصة البناء من اختلفت عن المخططات المستخدمة.
- المطلب الهندسي والمعماري من مساواة عملة عن لخدمة المخططات الهندسية والمساحات المذكورة فيها وفي حدة دور تنفيذ المساحات والمخططات المطابقة مع رخصة البناء والخدمة البناء المعمول بها باستثناء الأمانة العامة للإعدادات الهندسية بمرافق المنطقة والتخطيط.

الختم الرسمي

مدير المشروع: م/ علي بن أحمد الكركي

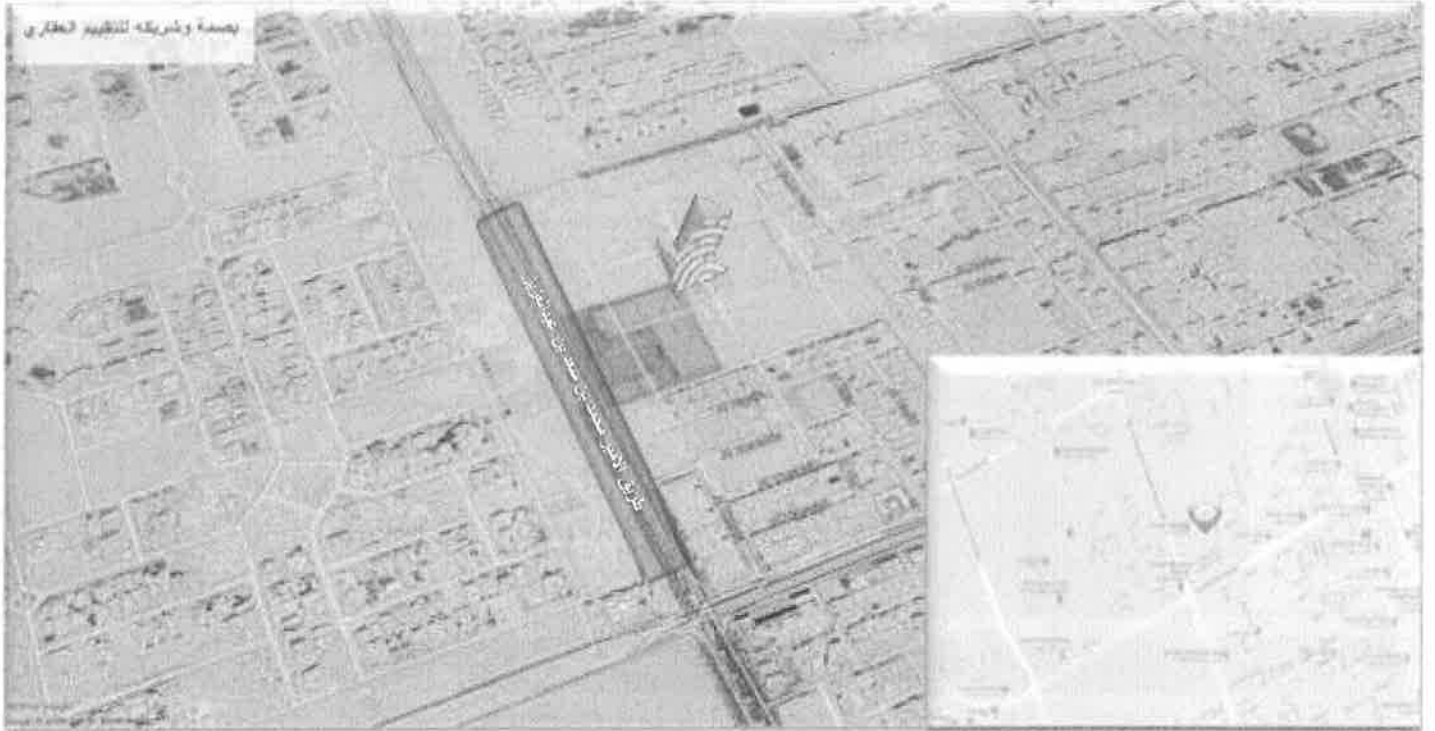
مدير عن التخطيط العمراني: م/ سليمان محمد بن الفراج

ملاحظات: أي كتمان أو شكك يلغى عدم الرخصة.

يجب الالتزام بالتسوية الموضحة خلف الرخصة.







م	نوع العقار	الاستخدام	مساحة م ²	سعر المتر	القيمة (ريال)	المخطط - القطعة	الحالة	المصدر/ رقم التواصل
1	ارض	سكني	2,003	3,500.00	7,009,100	76 - 3179	معروض	مكتب عقار/ 0538375439
2	ارض	سكني	2,002	3,179.00	6,364,358	79 - 3179	مباع	بيوع وزارة العدل
3	ارض	سكني	1,250	3,550.00	4,437,500	85/1 - 3179	معروض	مكتب عقار/ 0500020048

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



"مختصر"

المكان مول - الدوادمي

تقرير تقييم

2021/08/01



شركة بصمة

وبشريكة

للتقييم العقاري

رقم التقرير

517401-1

تاريخ التقييم :

2021/08/01

تاريخ المعاينة :

2021/06/24

الغرض من إعداد

التقرير هو :

السادة / شركة سويكروب المحترمين..

بعد التحية ،،

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

إعادة تقييم القيمة
السوقية لحق المنفعة لعقار
صندوق وابل ريت بالدوادمي
كما في 2021/06/30م.



رقم عقد الإيجار	تاريخ التعاقد	رقم فسخ البناء	تاريخ فسخ البناء	عمر العقار	العمر الفعال	من العقار مرفق	شاغلية العقار
878	1433/10/22	غير واضح	1434/03/16	4 سنوات	4 سنوات	لا	مأهول

البيانات الأساسية

الموقع		حدود العقار			الموقع العام		حاله المبني	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة	الدوادمي	شمالا	شارع عرض 20م	بطول 229.64 م	✓ داخل النطاق	ردي	ردي	ردي	مرتفع	✓ هاتف
الحي	الريان	جنوبا	طريق الملك عبدالعزيز	بطول 219.85 م	المرحلة الاولى	✓ جيد	جيد	✓ جيد	✓ مستوي	✓ مياه
رقم المخطط	960	شرقا	شارع عرض 28م	بطول 364.03 م	المرحلة الثانية	ممتاز	ممتاز	ممتاز	منخفض	✓ كهرباء
رقم البلك	—	غربا	شارع عرض 20م	بطول 297.39 م	خارج النطاق	تحت الانشاء	تحت الانشاء	متنوع	✓ صرف	
رقم القطعة	248/م	رقم الوحدة	—	الشارع التجاري	طريق الملك عبدالعزيز					
الشوارع	✓ مسفلتة	غير مسفلتة	✓ مضاءة	غير مضاءة	✓ مبيني	غير مبيني				
										يقع العقار مباشرة على الشارع التجاري

وصف تمهيلات العقار والأعمال الإنشائية

نوع الواجبات		نوع الأرضيات		يوجد بالمبنى		نوع التكييف		الهيكل الإنشائي		نوع الأسقف	
الشمالية	دهان	الأحواش	اسفلت	حوائط مزدوجة	سلالم	✓ مركزي	✓ خرساني	✓ خرسانية مسلحة			
الجنوبية	دهان	الاستقبال	سيراميك	زجاج مزدوج	كراج كهربائي	✓ منفصل	حوائط حاملة	كمرات حديدية			
الشرقية	دهان	المدخل	سيراميك	جيبس بالسقف	كراج عادي	شباك	مباني معدنية	كمرات خشبية			
الغربية	دهان	المعارض	سيراميك	✓ اضاءة مخفية	✓ بوابات	غير مركب	مباني خشبية	أخرى			
الأبواب الخارجية	حديد+ زجاج	الأبواب الداخلية	حديد+ زجاج	✓ مصاعد	✓ مخانات	مركب					
الإطلالة	شارع رئيسي	نوع العزل	حراري مائي	حمام عربي	✓ حمام افرنجي	توصيلات					
											الإحداثيات 24.54453 44.43949

تطبيق أسلوب الدخل بطريقة "القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة" حسب العقود المرسله من العميل الموضحة بجدول المدخلات

بمعدل خصم : 11.50%

الرئيسية لطرق التدفقات المخصومة - تفاصيل الدخل صفحة 15 تقرير "51740"

م	المدة المتبقية	السنة	صافي الدخل السنوي	القيمة الحالية لصافي الدخل	م	المدة المتبقية	السنة	صافي الدخل السنوي	القيمة الحالية لصافي الدخل		
1	1.0	1444	11,966,553	10,732,335	13	13.0	1456	9,914,175	7,366,636		
2	2.0	1445	12,325,550	9,914,175	14	14.0	1457	8,891,637	6,606,848		
3	3.0	1446	12,325,550	8,891,637	15	15.0	1458	7,974,562	5,925,424		
4	4.0	1447	12,325,550	7,974,562					5,473,710		
5	5.0	1448	12,695,317	7,366,636					4,909,157		
6	6.0	1449	12,695,317	6,606,848					4,402,832		
7	7.0	1450	12,695,317	5,925,424					4,067,190		
8	8.0	1451	13,076,176	5,473,710					3,647,704		
9	9.0	1452	13,076,176	4,909,157							
10	10.0	1453	13,076,176	4,402,832							
11	11.0	1454	13,468,461	4,067,190							
12	12.0	1455	13,468,461	3,647,704							
											تسعة وثمانون مليون ريال سعودي
											الإجمالي

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على التكلفة رقم "4969" بتاريخ: 22-Jun-2021 الغرض من التقييم هو: إعادة تقييم القيمة السوقية لحق المنفعة لعقار صندوق وابل ريث بالدوادمي كما في 2021/06/30م
- تم المعاينة بتاريخ 24-Jun-2021 بواسطة المقيم / فهد الحمادي عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210001465)
- بناء على تسارع المستجبات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة بالتالي فإن تقرير التقييم تم بناء على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم ، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية متوقعة غير معروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

الاعتماد

اعتماد الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي
1210001217-أساسي مؤقت فرع العقار

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير
1220000198-أساسي مؤقت فرع العقار

رئيس القسم التجاري
تركي الغنيلي
1210001168-أساسي مؤقت فرع العقار

المقيم
محمد خليفة
1220001248-أساسي زميل فرع العقار





تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار موضوع التقييم

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

مميزات العقار موضوع التقييم

- 1- العقار يقع شرق مدينة الدوامي بامتداد طريق الملك عبدالعزيز بحي الريان، الذي يعتبر منطقته جذب سكاني.
- 2- يضم المول أكبر وأهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع، مما يخلق منطقته سوق كبيرة ويشمل قطاع ضخم 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 بحي الريان بمدينة الدوامي



العرض و الطلب 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)، يتطلع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة وإعلان مشاريع جديدة نوعياً، فضلاً عن التوسع في المشاريع التجارية القائمة.

وبفحص منطقة السوق للعقار موضوع التقييم اتضح العرض والطلب متزن.



الافتراضات التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الافتراض عند تقييم العقار الأساس 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 ان العقار مؤجر وتم افتراض صحة العقد ، وأن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسئوليته الشخصية، وتم افتراض صحتها و مصداقيتها والشركة غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق 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 خطرة أو ملوثة بيئيًا .
- 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 الأيجار 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 تصبح مستحقة الدفع أو ناتجة من التصرف في العقار ككل أو جزء أو تأجير 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 تسري 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).
- 12- تم الأخذ بأجمالي الأيجارات بدون تفصيلها حسب طلب العميل.

افتراضات خاصة بطريقة التدفقات 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 3.0% كل ثلاث سنوات.
- 4- حسب إفادة العميل تم تحديد مصاريف الصيانة والتشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل م تشغيل قدره 20% من أجمالي الأيجار.
- 5- تم التقييم حسب عقد الأيجار المرفق بإيجار سنوي 650,000 ريال سعودي ثابت وحتى نهاية العقد الحالي.
- 6- العقد ساري حتى تاريخ 1458/11/01 هـ (متبقي 15 سنة) مع افتراض ان الأيجارات تدفع في بداية السنة.

بيانات العقار موضوع التقييم

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

العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

1- خصائص المنفعة للعقار.	2- المرافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.	3- الحالة البنائية والتصميم المعماري لمبنى العقار.
4- الفترة المتبقية لحق المنفعة للعقار.	5- الصيانة الدورية للعقار.	6- تنوع المساحات التأجيرية والأنشطة التجارية بالعقار.

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



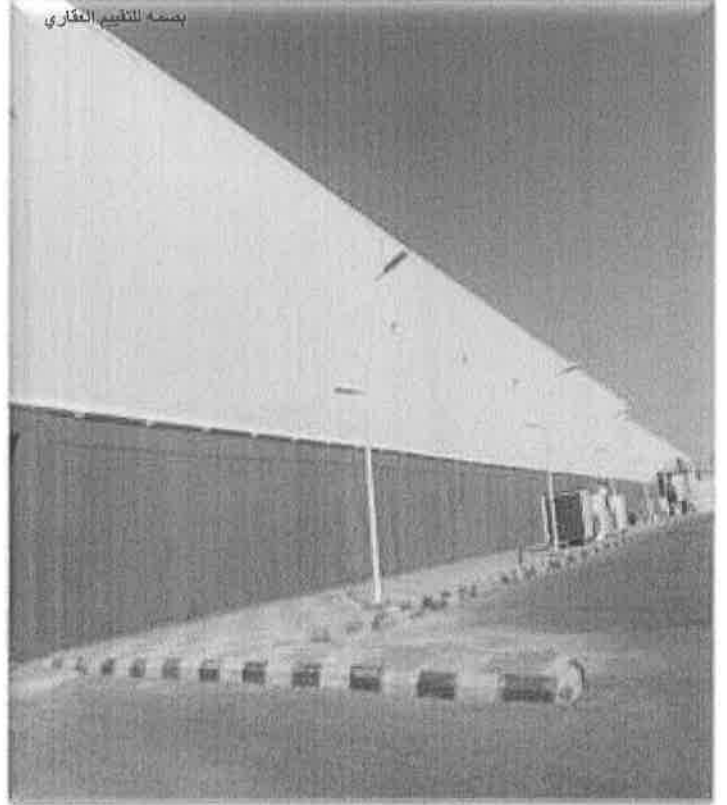
رخصة البناء

تاريخ صدورها: ١٤٤٣١٠٠٣١٦ تاريخ انتهائها: ١٤٤٣١٠٠٣١٦ استعمال البناء: سكني		 رخصة بناء		وزارة الشؤون البلدية والقروية الجهة: بلدية محافظة الدمام	
رقم الهوية: ١٠٠٤٤١٤٤٦٠		تاريخه: ١٤٤٣١٠٠٣١٦ مستندة بقيمة الفوائد:		اسم صاحب الرخصة: جميع المواطنين رقم الصك: ٥٧	
رقم الترخيص: ١٤٤٣١٠٣١٦		رقم المخطط: ٩٥٠ بحسب: الترخيص		رقم قطعة الأرض: ٤٤٨٨٤ رقم الترخيص التنظيمي: ٩٥٧٤	
تروكي قطعة الأرض والمبنى			تروكي الموقع العام		
			<p>مجمع إقليمي مبنى تجاري مستأجر من قبل البلدية</p>		
الملكة الجليلة اميركا / المصمم			مرسلة للطاق العمراني		
الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز الممتدرون					
الوجهة	الارتفاع م	الارتداد م	البروز م	الوجهة	الملاحظات
الشمال	٢.٠٠	٢٢٤.٦٤	٠.٠٠	٢.٠٠	
الشرق	٢.٠٠	٣٥٤.١٤	٠.٠٠	٢.٠٠	
الجنوب	٢.٠٠	٢١٤.٥٥	٠.٠٠	٢.٠٠	طريق الملك عبدالعزيز
الغرب	٢.٠٠	٢٤٧.٣٩	٠.٠٠	٢.٠٠	٢.٠٠
المقاييس والإشتراطات					
مساحة الأرض	٧٢٧٨.٠٠	مساحة البناء بالقبو	٠.٠٠	مساحة البناء بالقبو الأرضي	٣٦٣٩.٠٠
مساحة البناء بالقبو الممتدرون	٠.٠٠	مساحة الملتحق الأرضي	٠.٠٠	مساحة الملتحق العلوي	٠.٠٠
إجمالي مساحة البناء	٣٦٣٩.٠٠	نسبة مساحة القبو	٠.٠٠	حد الارتفاع المقررة	٠.٠٠
حد الوحدات	٠	ارتفاع الدور	٢.٤٠	إجمالي ارتفاع البناء	٨.٥٠
إجمالي طول الدور	١٦٦٠.٩٤	إجمالي ارتفاع الدور	٢.٤٠	إجمالي ارتفاع الدور	٣.٠٠
تعليمات الواجهة	رخصة بالمشيئة	البروزات بدون	مكتوب الخارج حسب الطبيعة	ملاحظات	مبنى تجاري مستأجر من قبل البلدية مجمع التوازي
إجمالي الرسوم: ٣٣٧٥٤		رقم الإيصال: ٤٤٠٠٧٠٥٩٦٠		تاريخ الإيصال: ١٤٤٣١٠٠٣١٦	
مدير الشؤون البلدية والقروية محمد بن عبد العزيز	مدير الشؤون البلدية والقروية محمد بن عبد العزيز	مدير الشؤون البلدية والقروية محمد بن عبد العزيز	مدير الشؤون البلدية والقروية محمد بن عبد العزيز	مدير الشؤون البلدية والقروية محمد بن عبد العزيز	مدير الشؤون البلدية والقروية محمد بن عبد العزيز





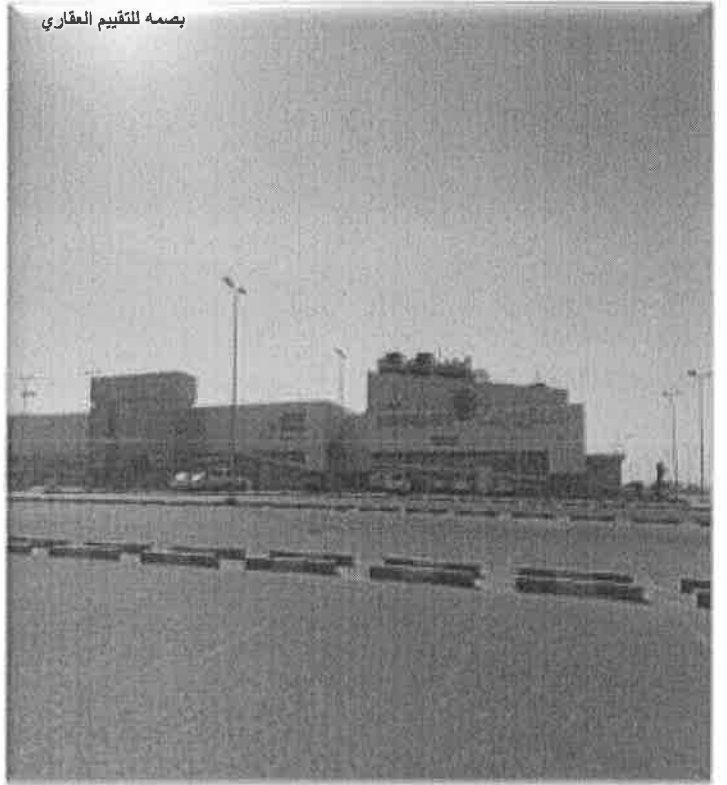
بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري





"مختصر"

المكان مول - تبوك

تقرير تقييم

2021/08/01



شركة بصمة

وشريكه

للتقييم العقاري

رقم التقرير

517389-1

تاريخ التقييم:

2021/08/01

تاريخ المعاينة:

2021/08/23

الغرض من إعداد التقرير

هو:

إعادة تقييم العقار لصندوق

و ابل ريت كما في

2021/06/30 م.

السادة/ شركة سويكورب المحترمين،،

بعد التحية ،،

بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلاه المملوك حسب ما ورد بصك الملكية دون وجود أي نزاعات، مرفق لكم

تقرير التقييم، ويشتمل على القيمة بناء على المسح الميداني، والدراسة لمنطقة العقار موضوع التقييم.



رقم العقار	تاريخ الصك	رقم فتح البناء	تاريخ فتح البناء	عمر العقار	العمر الصالح	هل العقار سرفي	شبابلية العقار
250109008541	1442/4/30	60273	1435/4/4	4 سنوات	3 سنوات	لا	مأمول

البيانات الإحصائية

الموقع		حدود العقار			الموقع العام		حالة المبني	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المدينة	تبوك	شمالا	شارع عرض 20م	بطول 96.50م	✓ داخل النطاق	رديء	رديء	مرتفع	✓ هاتف	
الحي	الراجحي	جنوبا	شارع عرض 20م	بطول 107.00م	المرحلة الأولى	جيد	جيد	✓ مستوي	✓ مياه	
رقم المخطط	ت/38/157	شرقا	شارع عرض 100م	بطول 250.00م	المرحلة الثانية	✓ ممتاز	✓ ممتاز	منخفض	✓ كهرباء	
رقم البلك	—	غربا	شارع عرض 25م	بطول 197.00م	خارج النطاق	تحت الإنشاء	تحت الإنشاء	متنوع	✓ صرف	
رقم القطعة	من 107 إلى 123	رقم الوحدة	—	الشارع التجاري	طريق الملك خالد	يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم.	يبعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة.			
الشوارع	✓ ممتلئة	غير ممتلئة	✓ مضاءة	غير مضاءة	الجار	✓ مبني	غير مبني			

وصف تشطيبات العقار والكمال الإنشائية

نوع الواجبات		نوع الأرضيات		يوجد بالمبني		نوع التكييف		الهيكل الإنشائي		نوع الأسقف	
الشمالية	رشه	بورسيلان	حوائط مزدوجة	✓ سلام	✓ مركزي	✓ خرصاني	✓ خرصانة مسلحة				
الجنوبية	رشه	بورسيلان	زجاج مزدوج	✓ كراج كهربائي	✓ منفصل	حوائط حاملة	✓ كمرات حديدية				
الشرقية	رشه + كلادينج	بورسيلان	✓ جيب بالسقف	✓ كراج عادي	✓ شبك	مباني معدنية	✓ كمرات خشبية				
الغربية	رشه	بورسيلان	✓ اضاءة مخفية	✓ بوابات	✓ غير مركب	مباني خشبية	✓ أخرى				
الأبواب الخارجية	زجاج	الأبواب الداخلية	✓ مصاعد	✓ سخانات	✓ مركب	الإحداثيات					
الإطلالة	شارع رئيسي	نوع العزل	✓ حمام عربي	✓ حمام فرنسي	✓ توصيلات	28.405216 36.544727					

المطلوب الدخل "طريقة الاستثمار" حسب البيانات المرسله من العميل

القيمة السوقية للعقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

القيمة السوقية للعقار بأسلوب السوق طريقة المقارنات (ملحق 4 ص 24 تقرير 517399)	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الإيجار الحالي (ملحق 1 ص 17 تقرير 517339)
52,713,200 ريال سعودي	3,962,195 ريال سعودي
القيمة السوقية للمبني (ملحق 3 ص 23 تقرير 517399)	القيمة السوقية للعقار عند تجديد العقد (ملحق 2 ص 20 تقرير 517399)
105,786,483 ريال سعودي	164,501,898 ريال سعودي
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال	القيمة السوقية بأسلوب الدخل حسب العقود
158,499,683	168,464,093
القيمة السوقية بأسلوب الدخل "بعد التقريب"	القيمة السوقية بأسلوب الدخل بعد التقريب
158,500,000	168,500,000
نسبة المتوسط الموزون	نسبة المتوسط الموزون
0%	100%
قيمة المتوسط الموزون	قيمة المتوسط الموزون
0	168,500,000

تم التقييم باستخدام طريقة الاستثمار والإحلال وترجع طريقة الاستثمار بنسبة 100% لأن العقار يدر دخل ويما يتوافق مع عرض التقييم.

مائة وثمانية وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

168,500,000 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بشكل متكامل بناء على التقييم رقم "4969" بتاريخ: 22-Jun-2021 الغرض من التقييم إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 2021/06/30م.
- تم المعاينة بتاريخ: 23-Jun-2021 وذلك بواسطة المقيم / خالد شامان عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210000676)
- بناء على تسارع المستجديات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة بالتالي، فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة محل السوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.

الاعتماد

1220001248

اعتماد الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي
مؤقت فرع العقار

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير
مؤقت فرع العقار

رئيس القسم التجاري
تركي الغفيلي
مؤقت فرع العقار

المقيم
محمد خليفة
أساسي زميل فرع العقار



35 777

+966 50 6006 088
care@bussma.app
bussma.app

صندوق البريد 12615 الرياض 8439
PostBox 12615 Riyadh 8439



تحليل المعيير ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار موضوع التقييم

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

مميزات العقار موضوع التقييم

- 1- العقار يقع وسط مدينة تبوك بالقرب من سوق تبوك المركزي، وطريق تبوك بتقاطع 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 قطاع ضخيم من المستخدمين للعقار.

عيوب العقار موضوع التقييم

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

نطاق البحث / منطقته 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 و الطلب 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 التوسع في المشاريع التجارية القائمة.

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



الافتراضات التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الافتراض عند تقييم العقار الأساس المبين 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، ولا يوجد التزامات للغير، وأن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية، وتم افتراض صحتها و مصداقيتها والشركة غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق 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 خطرة أو ملوثة بيئيًا.
- 4- تم الأخذ في الاعتبار المعاينة العينية للعقار من الداخل والخارج وعدم وجود أي عيوب خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر 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 وافتراض صحتها.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار المسح السوقي بمنطقة العقار والبيوع من وزارة العدل، واجهدنا 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 تسري 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).
- 12- تم الأخذ بإجمالي الإيجارات بدون تفصيلها حسب طلب العميل.

الافتراضات المستخدمة بطريقة الاستثمار التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 7.00% وعند تجديد العقود 8.00%
- 2- تم افتراض نمسه الإشغال 10.0%
- 3- تم افتراض معدل نمو بالإيجار 10.0% عند تجديد العقود
- 4- حسب إفادة العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمؤجر 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	مركز تجاري مغلق "مول" تجاري
الاستخدام الأمثل للعقار	مركز تجاري مغلق "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 لمبنى العقار
4- الحالة البنائية للعقار	5- الصيانة الدورية للعقار	6- تنوع المساحات التأجيرية والأنشطة التجارية بالعقار
7- وجود مول مقارب للعقار وبنفس الخدمات والتجهيزات مما يؤثر على نسب الإشغال بالعقار.		

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



رخصة البناء

المركز التجاري رقم الرخصة 10673
تاريخ صدورها 1442/9/9
تاريخ انتهائها 1448/9/9

**وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمانة منطقة تبوك**

رخصة بناء
تم القاء الرخصة السابقة رقم 10673
بموجب الالتزام بتقيد الميزان التجاري وفق قيم العمل التجاري المحددة بمنطقة العمل التجاري المنسوبة (تم تقيد الشرايط انطاق الطرق والكهرباء من مطوية المكتب)

اسم صاحب الرخصة: **محمد عبدالله العنقل**
رقسم المسالك: 1/11 تاريخه: 1442/3/18 مسدود: تبوك
رقسم قطعة الأرض: 113-17 رقم المخطط: 5/28 تاريخه: تبوك
رقسم الكروكي التتاليين: 39 تاريخه: 1442/1/5 نوع البناء: ملجس

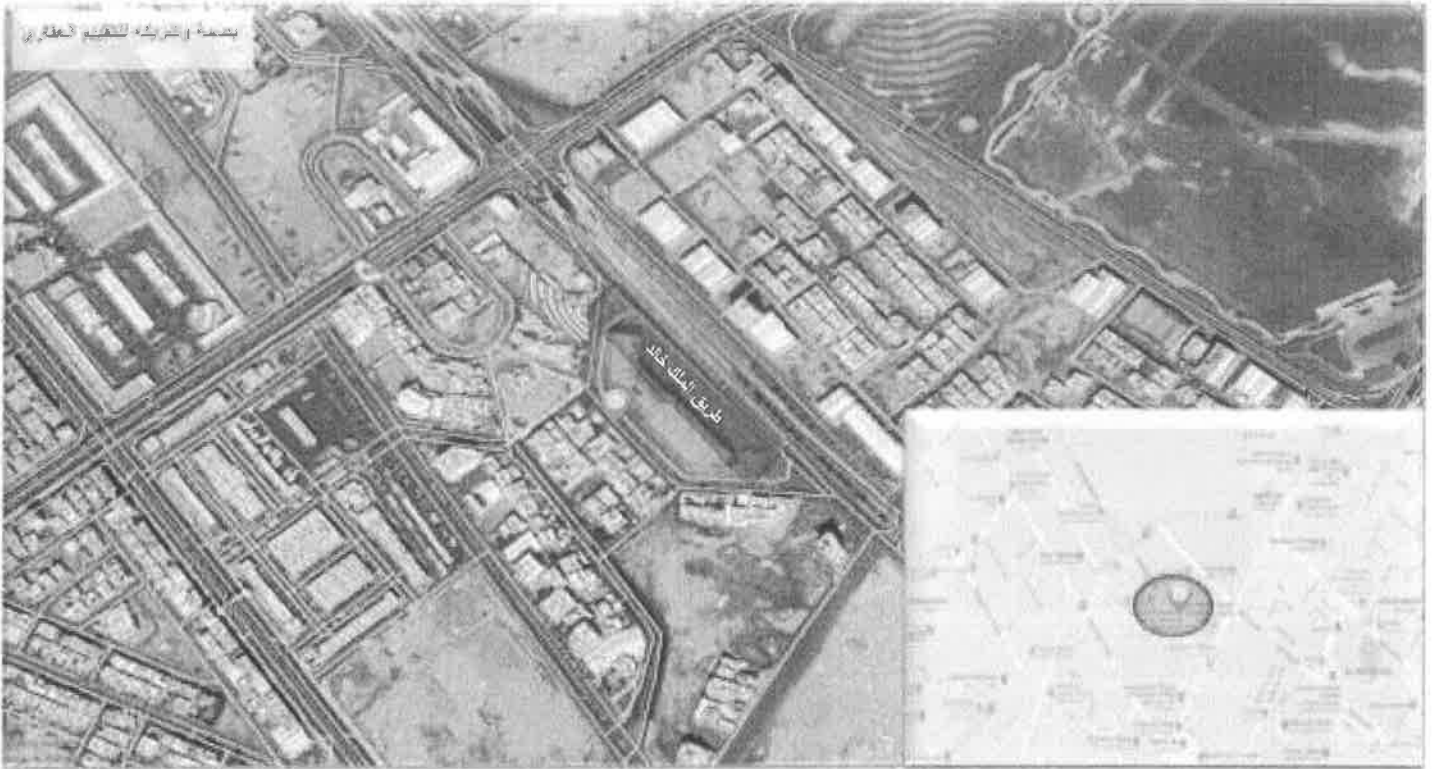
كروكي قطعة الأرض والميزان الأصلي		كروكي الموقع العام	
مرحلة النطاق العمراني		المكتب الهندسي المشرف / المصمم: الهندسة المعمارية	
الحدود والأبعاد والارتفاعات والبروز (للتكرار)		المساحة المبنية والاشترافيات	
الارتفاع (م)	الأبعاد (م)	الحدودها	الوجهة
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	ممساحة الأرض 1037.34 وحدودشون كالمركز التجاري والشؤون بتر...
3.5	10.0	شرق عرض 10 متر	ممساحة البناء بالقبو - المساحة الكلية والشؤون بتر...
3.5	10.0	جنوب طول عرض 10 متر	ممساحة البناء بالمحور الأرضي 588.96 لتر مشوا كالمساحة الكلية بتر...
3.5	10.0	غرب عرض 10 متر	ممساحة البناء بالمحور التكرار 242.08 كالمساحة الكلية بتر...
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	عدد الأوابر التكرارية - المساحة الأولى
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	ممساحة المحقق الأرضي
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	ممساحة المحقق العلوي
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	عدد الوحدات - كالمساحة الكلية
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	إجمالي مساحة البناء 1037.34 وحدودشون كالمساحة الكلية بتر...
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	ارتفاع المبنى - 3.5 متر
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	القصى ارتفاع البناء - 3.5 متر
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	إجمالي طول المبنى
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	إجمالي ارتفاع المبنى
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	نسبة مساحة المبنى الأرضي لمساحة الأرض - 56.8%
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	مستوى الشارع
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	تسليط الوالجهة
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	المسروقات - كالمساحة الكلية
3.5	10.0	شمال عرض 10 متر	استخدام المبنى - ملجس

الرسوم لمستحقة على الرخصة: 1896 ريال
وتدفعها بموجب الايصال رقم 5099 ريال
بتاريخ 1442/3/18
اسم المساح / المراقب: **محمد بن عبد الله العنقل**
التوقيع: **محمد بن عبد الله العنقل**

مهندس الرخص: **محمد بن عبد الله العنقل**
التوقيع: **محمد بن عبد الله العنقل**
أمن منطقة تبوك
الاسم: **محمد بن عبد الله العنقل**
المهنة: **مهندس**







م	بيانات المقارنات المقارنة	الحالة	مساحة م ²	سعر المتر	القيمة (ريال)	الاحداثيات	المصدر / رقم التواصل
1	ارض سكني تجاري	معروض	2,478	1,800.00	4,460,508	36,5332415 28,4190241	مكتب عقاري / 0501129844
2	ارض تجاري	معروض	1,920	2,083.00	3,999,360	36,5227148 28,435392*	مكتب عقاري / 0505367242
3	ارض تجاري	معروض	2,260	2,250.00	5,085,000	36,522026* 28,436396*	مكتب عقاري / 0505370059

تم الأخذ في الاعتبار مساحة المقارنات والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الكبيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم وتختلف حسب الموقع و الاستخدام المسموح به و رغبة المشترين واجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات ونرى أنها **منطقية** من وجهة نظرنا .

تحليل أسعار المقارنات

