



بصمة  
Bussma  
التقييم Valuation

"مختصر"

المكان مول - الدوامي

تقرير تقييم

2020/07/05

شركة بصمة

وشريكه

للتقييم العقاري

رقم التقرير

496658-1

تاريخ التقييم:

2020/05/18

تاريخ المعاينة:

2020/05/10

الغرض من إعداد

التقرير هو:

لاستخدام الإدارة الداخلي  
بالشركة



المحترمين،،

السادة/ سويكوب

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.

9200 35 777

+966 59 6006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

1/14





رقم التقرير : 496658-1  
تاريخ المعاينة : 2020/05/10  
تاريخ التقييم : 2020/05/07

تاريخ التقرير : 2020/07/05  
تاريخ التقييم : 2020/05/18  
الموضوع : تقرير تقييم مول  
السادة / سويكوب

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 استخدام الإدارة الداخلي بالشركة بموجب تكليفكم، وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير وطرق التقييم المتعارف عليها، وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي من خلال فريق عمل مدرب علمياً، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري، يغطي جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، و أساس القيمة، و نوعية العقار، و استخدامه .

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 قيمة المنفعة للمول

بصافي مساحة قدرها 72,678.43 م<sup>2</sup> الواقعة بحي الريان

بإجمالي مسطحات بناء قدرها 36,070.00 م<sup>2</sup> الواقعة بمدينة الدوامي

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 110,600,000.00 ريال سعودي

مائة وعشرة مليون وستمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي  
أحمد المالكي  
1210001217 فرع العقار



شركة بصمة وشريكه  
للتقييم العقاري  
Bussma Company & Partner  
For Real Estate Valuation  
س.ت 1010452034 ر.ج.م 123/18/828





بصمة  
Bussma

التقييم Valuation

1441/09/26

تاريخ التقييم: 2020/05/18

تقرير معاينة و تقييم عقاري

رقم تقرير التقييم: 496658-1

نرفق لكم نتائج معاينة وتقييم العقار

المحترمين ،،

السادة / سوكورب

اسم المالك : شركة صندوق وابل

الاستخدام: تجاري

نوع العقار: مول

| رقم عقد الإيجار | تاريخ التعاقد | رقم فسخ البناء | تاريخ فسخ البناء | عمر العقار | العمر الفعّال | هل 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    | الدوامي | شمالا       | شارع عرض 20م         | داخل النطاق     | ✓ | ردئ                  | ردئ                  | ردئ                                  | مرفق | ✓       | مرتفع      | ✓       | هاتف/انت |
| الحي       | الريان  | جنوبيا      | طريق الملك عبدالعزيز | المرحلة الأولى  | ✓ | جيد                  | جيد                  | جيد                                  | ✓    | ✓       | مستوي      | ✓       | مياه     |
| رقم المخطط | 960     | شرقا        | شارع عرض 28م         | المرحلة الثانية | ✓ | ممتاز                | ممتاز                | ممتاز                                | ✓    | ✓       | منخفض      | ✓       | كهرباء   |
| رقم البلك  | —       | غربا        | شارع عرض 20م         | خارج النطاق     | ✓ | تحت الإنشاء          | تحت الإنشاء          | تحت الإنشاء                          | ✓    | ✓       | متنوع      | ✓       | صرف      |
| رقم القطعة | 248/م   | رقم الوحدة  | —                    | الشارع التجاري  | ✓ | طريق الملك عبدالعزيز | طريق الملك عبدالعزيز | يقع العقار مباشرة على الشارع التجاري | ✓    | ✓       | غير مسفلنة | ✓       | مسفلنة   |
| الشوارع    | ✓       | مسفلنة      | ✓                    | مضاعة           | ✓ | مضاعة                | ✓                    | مضاعة                                | ✓    | ✓       | مضاعة      | ✓       | مضاعة    |

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

| نوع الواجهات     |            | نوع الأرضيات     |            | يوجد بالمبنى |   | نوع التكييف |   | الهيكل الإنشائي |                   | نوع الأسقف |              |
|------------------|------------|------------------|------------|--------------|---|-------------|---|-----------------|-------------------|------------|--------------|
| الشمالية         | دهان       | الأحواش          | أسفلت      | حوائط مزدوجة | ✓ | مركزي       | ✓ | خرساني          | ✓                 | ✓          | خرسانة مسلحة |
| الجنوبية         | دهان       | الاستقبال        | سيراميك    | زجاج مزدوج   | ✓ | منفصل       | ✓ | حوائط حاملة     | ✓                 | ✓          | كمرات حديدية |
| الشرقية          | دهان       | المدخل           | سيراميك    | جيس بالسقف   | ✓ | شباك        | ✓ | مباني معدنية    | ✓                 | ✓          | كمرات خشبية  |
| الغربية          | دهان       | المعارض          | سيراميك    | إضاءة مخفية  | ✓ | غير مركب    | ✓ | مباني خشبية     | ✓                 | ✓          | أخرى         |
| الأبواب الخارجية | حديد+ زجاج | الأبواب الداخلية | حديد+ زجاج | مصاعد        | ✓ | مركب        | ✓ | الإحداثيات      | 24.54453 44.43949 | ✓          | توصيلات      |
| الإطلالة         | شارع رئيسي | نوع العزل        | حراري مائي | حمام عربي    | ✓ | حمام فرنجي  | ✓ |                 |                   |            |              |

تطبيق أسلوب الدخل طريقة "القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة" حسب العقود المرسله من العميل - تفاصيل

بمعدل خصم: 13%

الدخل صفحة 15 تقرير 496658

| م  | الفترة | السنة     | صافي الدخل السنوي | القيمة الحالية لصافي الدخل | م  | السنة     | صافي الدخل السنوي | القيمة الحالية لصافي الدخل |
|----|--------|-----------|-------------------|----------------------------|--|-----------|-------------------|----------------------------|
| 1  | 1      | لعام 1442 | 16,055,005.80     | 14,207,969.73              | الإجمالي السابق  |           |                   | 98,075,031                 |
| 2  | 2      | لعام 1443 | 16,055,005.80     | 12,573,424.54              | 13   | لعام 1454 | 18,070,050.47     | 3,689,263                  |
| 3  | 3      | لعام 1444 | 16,055,005.80     | 11,126,924.37              | 14   | لعام 1455 | 18,070,050.47     | 3,264,834                  |
| 4  | 4      | لعام 1445 | 16,536,655.97     | 10,142,240.80              | 15   | لعام 1456 | 18,070,050.47     | 2,889,234                  |
| 5  | 5      | لعام 1446 | 16,536,655.97     | 8,975,434.34               | 16   | لعام 1457 | 18,612,151.98     | 2,633,550                  |
| 6  | 6      | لعام 1447 | 16,536,655.97     | 7,942,862.24               | إجمالي التدفقات النقدية المخصومة DCF                               |           |                   | 110,551,911.95             |
| 7  | 7      | لعام 1448 | 17,032,755.65     | 7,239,954.08               | قيمة استرداد المبني  |           |                   | 0.00                       |
| 8  | 8      | لعام 1449 | 17,032,755.65     | 6,407,039.01               | القيمة السوقية لحق المنفعة للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة |           |                   | 110,551,911.95             |
| 9  | 9      | لعام 1450 | 17,032,755.65     | 5,669,946.03               | القيمة السوقية لحق المنفعة للعقار بعد التقريب                      |           |                   | 110,600,000.00             |
| 10 | 10     | لعام 1451 | 17,543,738.32     | 5,168,180.89               | مائة وعشرة مليون وستمائة ألف ريال سعودي                            |           |                   | 98,075,031.17              |
| 11 | 11     | لعام 1452 | 17,543,738.32     | 4,573,611.41               | الإجمالي   |           |                   | 201,504,467.21             |
| 12 | 12     | لعام 1453 | 17,543,738.32     | 4,047,443.72               |  |           |                   |                            |

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بدون) بتاريخ: 2020/05/07 الغرض من التقييم استخدام الإدارة الداخلي بالشركة
- تم المعاينة بتاريخ 2020/05/10 وذلك بواسطة المقيم / فهد الحمادي عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210001465)
- تم إعداد هذا التقرير كتقرير ملخص للتقرير رقم 496658 بناء على طلب العميل.
- بناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة والتي فإن تقرير التقييم تم بناؤه 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 المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.



مراجعة/ محمد خليفة بصمة وشريكه اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالكي  
للتقييم العقاري  
1220001248 فرع العقار  
Bussma Company & Partner  
For Real Estate Valuation

إعداد وتقييم / ساطع العبيدي  
1220000129 فرع العقار

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

س.ب. 1010452034 / رقم. 12813 الرياض 8439  
PostBox 12813 Riyadh 8439

3/14 SS





## نطاق العمل

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| هوية المقيم واستقلاليته         | نحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نقر باستقلاليتنا، وبدعم 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) مؤجر.  |
| عنوان العقار                    | المملكة العربية السعودية - الدوادمي - مجمع الدوادمي - حي الريان - طريق الملك عبدالعزيز - مخطط رقم 960 قطعة رقم 248/م.   |
| الغرض من التقييم                | لاستخدام الإدارة الداخلي بالشركة  |
| أساس القيمة                     | القيمة السوقية لحق المنفعة 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، ومقارنته للعقار محل التقييم في المنطقة، تم استبعاد أسلوب السوق، ولأن العقار مؤجر حق منفعة، وغير مملوك تم استبعاد أسلوب التكلفة، وتم التقييم باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للفترة المتبقية من العقد. |
| 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 التدفقات النقدية المخصومة | في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل.   |
| معايير التقييم                  | معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة في يناير 2020 والمعتمده من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).  |
| عملة التقرير                    | الريال السعودي.   |
| فرضية القيمة                    | الاستخدام الحالي.   |
| مستخدمي تقرير التقييم           | مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط، ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.  |
| 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 والبناء للعقار موضوع التقييم

لم يتم الاطلاع على صك الملكية للعقار



|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| خصائص الملكية               | العقار مستأجر.                        |
| حقوق الغير في العقار        | لا يوجد حقوق للغير لفترة إيجار العقار |
| مطابقة العقار لفسح البناء   | غير مطابق                             |
| نسبة أنظمة البناء           | أقل من 60%                            |
| التزام العقار بأنظمة البناء | مطابق                                 |
| نظام الأدوار المسموح بها    | دور                                   |





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

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

#### مميزات العقار موضوع التقييم

- 1- العقار يقع شرق مدينة الدوامي بامتداد طريق الملك عبدالعزيز بحي الريان، الذي يعتبر منطقه جذب سكاني.
- 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 جوهرية تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم.

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

تم تحديد منطقه 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 وجود انخفاض بالطلب، مع توفر العرض بسبب انتشار التجارة الإلكترونية.





### تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول احد الأصول العقارية لصندوق سويكوروب وابل ريت ويتكون المول دور أرضي ويضم منطقة ألعاب ترفيهية للأطفال و العديد من الماركات المشهورة.

### نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

المكان مول الدوامي الدوامي هي محافظة من محافظات مدينة الرياض، تقع في المنطقة الوسطى، وتبعد 200 كم من غرب مدينة الرياض، يبلغ عدد سكان المحافظة حوالي 260 ألف نسمة، ويبلغ النمو السكاني بين عامي 2017-2020 بنسبة نمو سنوي مركب تبلغ 1.89% في عام 2003، تم افتتاح مطار الملك سلمان المحلي، ويبعد حوالي 30 كم غرب الدوامي، يوجد بمحافظة الدوامي العديد من الكليات التابعة لجامعة شقراء، يحتكر المكان مول سوق التجزئة في مدينة الدوامي، حيث تفتقر المدينة الى المجمعات التجارية والأسواق. يعتبر التسوق النشاط الترفيهي الرئيسي للسكان المحليين بسبب قلة وجهات الترفيه فيها العلامات التجارية العالمية ذات الأسعار المعقولة التي لها شعبية كبيرة بين المجتمع، يقع المجمع في المنطقة المركزية للمحافظة على طريق الملك عبدالعزيز، يستقطب المجمع متسوقين من العديد من المدن القريبة مثل مدينة ساجر، حيث تعد المحافظة مركزها الرئيسي للتسوق.

### تحليل سوق العقارات التجاري بالمملكة

بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) أثر سلبيًا 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 مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19)، فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي، فإن تقرير التقييم تم بناءه 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 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 الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع 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 سلبيًا على قيمة أصول الصندوق، وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

#### المنافسون :

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 الإنترنت كمنصة لها، والذي شهد بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي 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.

#### مخاطر عدم الإشغال :

هي المخاطر التي تنتج عن عدم إشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين، وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها، مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات الشاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار، وعدم التنوع في المساحات التجارية 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، وتتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المربحة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المربحة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلبيًا في حال إخفاقها- على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.



## 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 مسئوليته الشخصية، وتم افتراض صحتها ومصادقتها 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 ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض القيمة السوقية الحالية).
- 5- تم تقييم مول تجاري مستأجر بمساحة أرض 72,678.42 متر مربع ومسطح البناء للدور الأرضي 36,070 متر مربع.
- 6- تم الأخذ في الاعتبار الدخل عقود الإيجار المرسل من العميل وافتراض 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 أو جزء من العقار.
- 9- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

## افتراضات مستخدمة خاصة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل خصم 13 %.
- 2- تم افتراض نسبة الإشغال 10%.
- 3- تم افتراض معدل النمو للدخل 3% كل 3 سنوات.
- 4- حسب إفادة العميل، تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من مجموع الإيجار.
- 5- تم التقييم حسب عقد الإيجار المرفق بإيجار سنوي 650,000 ريال سعودي ثابت وحتى نهاية العقد الحالي.
- 6- العقد ساري إلى نهاية عام 1458 هـ (متبقي 16 سنة).

## 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 الأمثل 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                              | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
| خدمات تجارية                            | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
| المرافق العامة                          | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |





عقد الإيجار

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم الملف/.....٨٧٨.....  
الموضوع / إبرام عقد

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

## عقد إيجار

### مقدمة العقد

### الجزء الأول

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

\*\*\* رقم العقد (٨٧)  
\*\*\* تاريخ العقد ١٤٣٣/١٠/٢٢

### أطراف العقد

#### ( الطرف الأول )

وزارة الشؤون البلدية والقروية ( بلدية محافظة الدوادمي )  
بلدية محافظة الدوادمي ويمثلها في هذا العقد المهندس / عبد الله حمد الجاسر بصفته رئيس البلدية  
هاتف ٠١٦٤٢١٦٢٨ فاكس ٠١٦٤٢١١٤٥ ج-ب ( الدوادمي الرمز البريدي ( ١١٩١١ )

#### ( الطرف الثاني ) المستثمر

اسم المستثمر:- شركة وابل العربية للاستثمار

سجل مدني رقم:- ٣ ١ ٩ ٤ ٩ ٢ ٠ ١ ٠ ١

صادرة من الرياض بتاريخ ١٤٣١/١٠/١٠ هـ

هاتف/ ٠١٤٦٢٩٨٩٦  
فاكس/ ٠١٤٦٢٧٦٧٩

الإقامة والعنوان: الرياض

ص. ب/ ٦٤٠ الرمز البريدي/ ١١٣٢١ المدينة/ الرياض

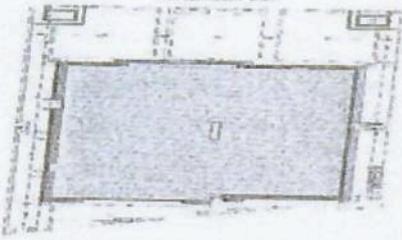
(١)

الرصيد





## رخصة البناء

|   |                             |                                       |  |                             |  |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|--|
| تاريخ صدورها<br>١٤٣٤١٠٣١٦   | تاريخ انتهائها<br>١٤٣٧١٠٣١٦ | استعمال البناء<br>سكني                | <b>رخصة بناء</b>                                   |                             | وزارة الشؤون البلدية والقروية<br>الجهة : بلدية محافظة الدوادمي |
| رقم الهوية<br>١٠١٤١١٥٥٦٠  | مصدره بلدية الدوادمي        | تاريخه<br>١٤٣٣١١٠١٢٢                  | مجمع الدوادمي                                      | اسم صاحب الرخصة<br>٨٧       | رقم الصك   |
| بحي الريان  | رقم المخطط<br>٩٦٠           | تاريخه<br>١٤٣٤١٠٣١١٥                  | ٢٤٨/م  | رقم قطعة الارض              | ١٥٧٥   |
| كروكي قطعة الأرض والمبنى  |                             |                                       | كروكي الموقع العام                                 |                             |  |
|  |                             |                                       | صحح لولائي حول<br>مبنى تجاري مستأجر من قبل البلدية |                             |  |
| المكتب الهندسي المشرف / المصمم -  |                             |                                       | مرحلة النطاق العمراني -                            |                             |  |
| <b>الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز للمتكور</b>                                |                             |                                       |  |                             |  |
| البروز م  | الارتداد م                  | الأبعاد م                             | حدوده  |                             | الجهة  |
| ٠.٠٠  | ٦٨.٠٠                       | ٢٢٩.٦٤                                |  |                             | ش.٢٠ الشمال  |
| ٠.٠٠  | ٢٥.٠٠                       | ٣٦٤.٠٣                                |  |                             | ش.٢٨ الشرق   |
| ٠.٠٠  | ٢٥.٠٠                       | ٢١٩.٨٥                                |  |                             | طريق الملك عبدالعزيز الجنوب                                    |
| ٠.٠٠  | ٢٥.٠٠                       | ٢٩٧.٣٩                                |  |                             | ش.٢٠ الغرب   |
| <b>المقاييس وإلشتراطات</b>  |                             |                                       |  |                             |  |
| ٣٦٣٨.٠٠   | مساحة البناء بالدور الأرضي  | ٠.٠٠                                  | مساحة البناء بالقبو                                | ٧٢٦٧٨.٠٠                    | مساحة الأرض  |
| ٠.٠٠  | مساحة الملحق العلوي         | ٠.٠٠                                  | مساحة الملحق الأرضي                                | ٠.٠٠                        | مساحة البناء بالدور المتكرر                                    |
| ٠   | عدد الأوار المتكررة         | ٥.٠١                                  | نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض               | ٣٦٣٨.٠٠                     | اجمالي مساحة البناء  |
| ٨.٤٠  | اقصى ارتفاع للبناء          | ٣.٢٠                                  | ارتفاع الدور                                       | ٣                           | عدد الوحدات  |
| ٣.٠٠  | اقصى ارتفاع للسور           | ٢.٥٠                                  | اقل ارتفاع للسور                                   | ١١١٠.٩١                     | اجمالي طول السور   |
| مُسَوَّب الشارح حسب الطبيعة   |                             |                                       | البروزات بدون                                      |                             | تشطيب الواجهة رشة بلاستيكية                                    |
|   |                             |                                       | مجمع الدوادمي                                      |                             | مبنى تجاري مستأجر من قبل البلدية                               |
| <b>ملاحظات</b>  |                             |                                       |  |                             |  |
| تاريخ الايصال<br>١٤٣٤١٠٣١١٥   |                             | رقم الايصال<br>٣٤٠٠٧٠٥١٦٠             |  | اجمالي الرسوم<br>٣٣٧٨٦      |  |
| يعتمد رئيس البلدية<br>م. عبدالله عبدالعزيز العبدان                                | الختم الرسمي                | مدير الشؤون الفنية<br>م. سعود النيابي | مدير الرخص<br>نايف الوعيل                          | كاتب الرخصة<br>سعود الغضبان | مدير المراسل<br>عبدالله العبدان                                |





بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري





بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري





بصمة للتقييم العقاري



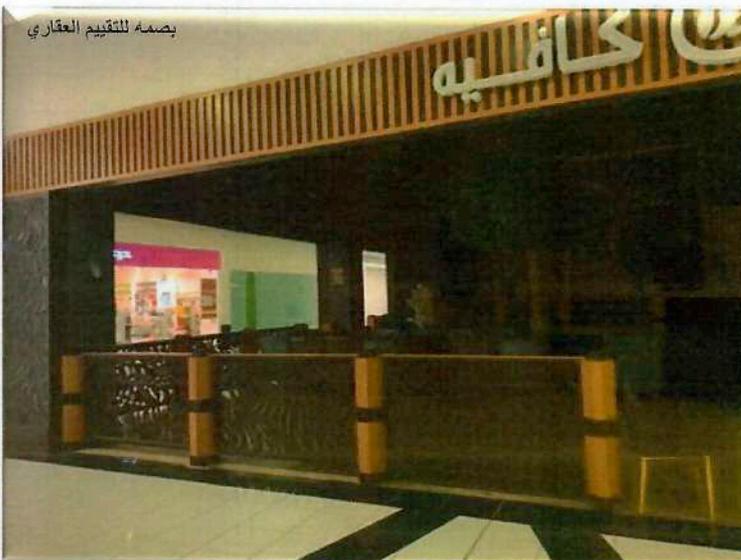
بصمة للتقييم العقاري



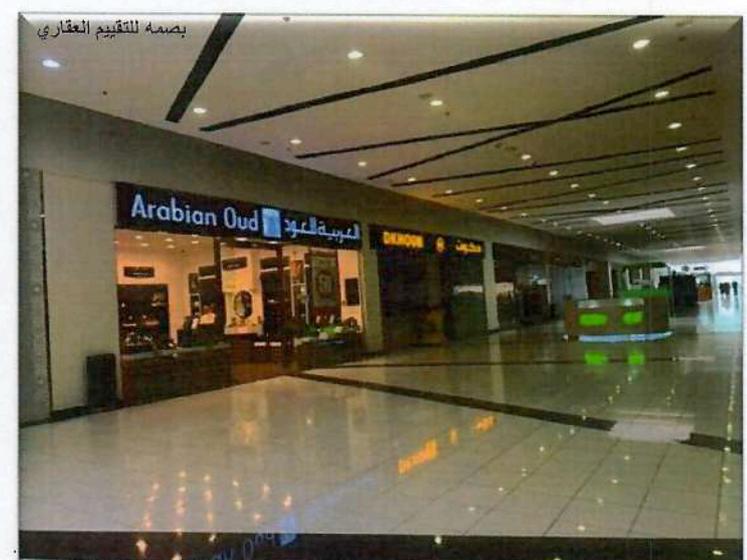
بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري

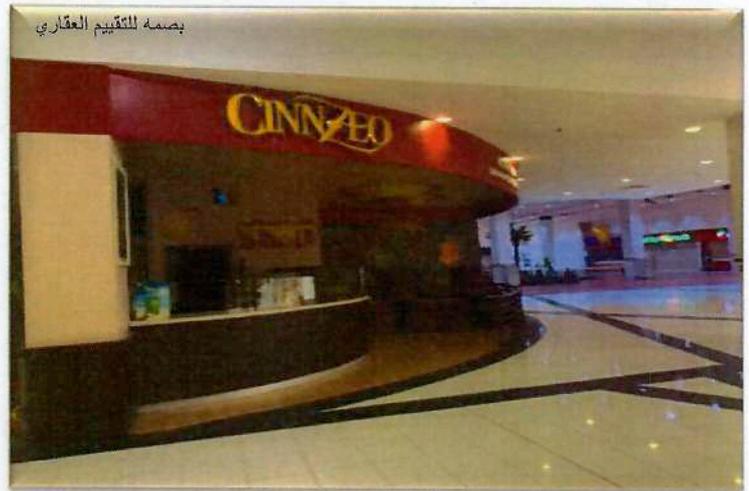


بصمة للتقييم العقاري



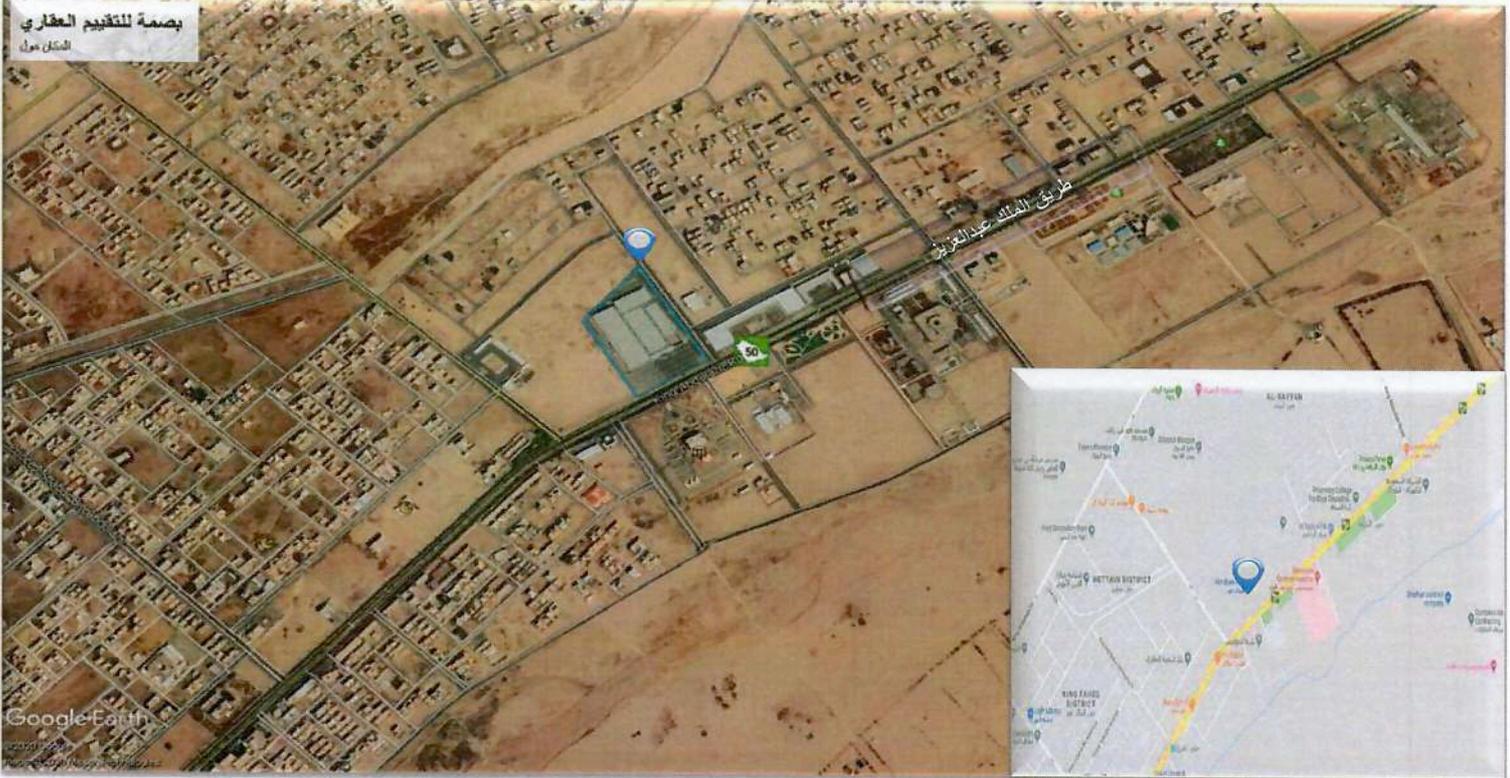
بصمة للتقييم العقاري







بصمة للتقييم العقاري  
الشكل دول



بصمة وشريكه للتقييم العقاري



Google Earth

© 2019 Google  
Image © 2020 Inacir Technologies

QR Code





"مختصر"

المكان مول - حفر الباطن

تقرير تقييم

2020/07/05

شركة بصمة

وشريكه

للتقييم العقاري

رقم التقرير

496657-1

تاريخ التقييم:

2020/05/18

تاريخ المعاينة:

2020/05/13

الغرض من إعداد

التقرير هو:

لاستخدام الإدارة الداخلي  
بالشركة

السادة/ شركة سويكوروب 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.





بصمة  
Bussma

التقييم Valuation

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

تاريخ التقرير : 2020/07/05  
تاريخ التقييم : 2020/05/18  
الموضوع : تقرير تقييم مول  
السادة / شركة سويكوب

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 استخدام الإدارة الداخلي بالشركة 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 إلى التقييم النهائي الحيادي من خلال فريق عمل مدرب علميا، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري، يغطي جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، و أساس القيمة، و نوعية العقار، و استخدامه .

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> الواقعة بحي الريان

بإجمالي مسطحات بناء قدرها 86,228.00 م<sup>2</sup> الواقعة بمدينة حفر الباطن

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 437,900,000 ريال سعودي

أربعمائة وسبعة وثلاثون مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي  
أحمد سعد المالكي  
1210001217 فرع العقار



شركة بصمة وشريكه  
للتقييم العقاري  
Bussma Company & Partner  
For Real Estate Valuation  
سجل تجاري 1010452034 ، رقم 15/825

9200 35 777

+966 59 6006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

2/14 SS





| رقم الصك     | تاريخ الصك | رقم فسخ البناء | تاريخ فسخ البناء | عمر العقار | العمر الفعال | هل العقار مرفق | شاغلية العقار |
|--------------|------------|----------------|------------------|------------|--------------|----------------|---------------|
| 33509008666  | 1439/11/10 | 1435/274       | 1435/01/23       | 3 سنوات    | 3 سنوات      | لا             | مأهول         |
| 532502002325 | 1439/9/22  |                |                  |            |              |                |               |

البيانات الأساسية

| الموقع     | حدود العقار                | الموقع العام    | حالة المبنى          | التصميم المعماري                        | المنسوب | الخدمات        |
|------------|----------------------------|-----------------|----------------------|---|---------|----------------|
| المدينة    | شارع عرض 30م               | داخل النطاق     | رديء                 | رديء                                    | مرتفع   | ملائم/انترنت ✓ |
| الحي       | شارع عرض 30م               | المرحلة الأولى  | جيد                  | جيد                                     | مستوي   | مياه ✓         |
| رقم المخطط | شارع عرض 60م               | المرحلة الثانية | ممتاز                | ممتاز                                   | منخفض   | كهرباء ✓       |
| رقم البلك  | مواقف سيارات يليه شارع 25م | خارج النطاق     | تحت الإنشاء          | تحت الإنشاء                             | متنوع   | صرف ✓          |
| رقم القطعة | رقم الوحدة                 | الشارع التجاري  | طريق الملك عبدالعزيز | يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم. |         |                |
| ✓ مسفلتة   | غير مسفلتة                 | الجار           | مبنى                 | يبعد العقار (2.00) كم عن وسط المدينة.   |         |                |
|            | مضادة                      |                 | غير مبني             |   |         |                |
|            | ✓ مضادة                    |                 |                      |   |         |                |

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

| نوع الواجهات     | نوع الأرضيات  | يوجد بالمبنى  | نوع التكييف   | الهيكل الإنشائي    | نوع الأسقف     |
|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| الشمالية         | دهان          | حوائط مزدوجة  | مركزي         | خرساني             | ✓ خرسانة مسلحة |
| الجنوبية         | كلادينج       | زجاج مزدوج    | ✓ منفصل       | حوائط حاملة        | كمرات حديدية   |
| الشرقية          | كلادينج + حجر | ✓ جيب بالسقف  | شباك          | مباني معدنية       | كمرات خشبية    |
| الغربية          | دهان          | ✓ إضاءة مخفية | ✓ بوابات      | مباني خشبية        | أخرى           |
| الأبواب الخارجية | ميكوريت       | ✓ مصاعد       | ✓ سخانات      | الإحداثيات         |                |
| شارع رئيسي       | نوع العزل     | حمام عربي     | ✓ حمام افرنجي | 28.35791 45.962246 |                |
|                  |               |               |               |                    |                |

| القيمة السوقية للعقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال                   | أسلوب الدخل "طريقه الاستثمار" حسب البيانات المرسله من العميل                  |
|--|---|
| قيمة الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنات (ملحق 4 ص 34 تقرير 496657)   | القيمة السوقية للعقار الى نهاية عقد الإيجار الحالي (ملحق 1 ص 21 تقرير 496657) |
| 83,820,000 ريال سعودي  | 11,767,447 ريال سعودي   |
| قيمة المباني بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال (ملحق 3 ص 33 تقرير 496657) | القيمة السوقية للعقار عند تجديد العقد (ملحق 2 ص 27 تقرير 496657)              |
| 199,789,197 ريال سعودي   | 426,057,952 ريال سعودي  |
| القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال                        | القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل "حسب العقود"                               |
| 283,609,197  | 437,825,399   |
| القيمة السوقية بأسلوب الدخل "بعد التقريب"                            | القيمة السوقية بأسلوب الدخل بعد التقريب "حسب العقود"                          |
| 283,700,000  | 437,900,000   |
| نسبة المتوسط الموزون   | نسبة المتوسط الموزون  |
| 0%   | 100%  |
| قيمة المتوسط الموزون   | قيمة المتوسط الموزون  |
| 0  | 437,900,000   |

تم التقييم باستخدام طريقتي الاستثمار والإحلال ونرجح طريقة الاستثمار بنسبة 100% لان العقار يدر دخل، وبما يتوافق مع غرض التقييم.

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب 437,900,000 ريال سعودي أربعمائة وسبعة وثلاثون مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي

ملاحظات

|  |  |
|--|--|
| 1- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكييفكم رقم بدون بتاريخ: 2020/05/07   | الغرض من التقييم لاستخدام الإدارة الداخلي بالشركة        |
| 2- تم المعاينة بتاريخ 2020/05/13 وذلك بواسطة المقيم / نواف الشمري  | عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210001308) |
| 3- تم إعداد هذا التقرير كتقرير ملخص للتقرير رقم 496657 بناء على طلب العميل.  |  |
| 4- بناء على تسارع المستجندات 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 بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للتوسع الحالي في المباني والمستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، ونوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. |  |

مرجعة / محمد خليفه اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالك

إعداد وتقييم / سطات العبدى

1220001248 فرع العقار بصمة وشريكه 1210001217 فرع العقار

1220001219 فرع العقار

للتقييم العقاري





## 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-مخطوط رقم 138/ح قطعة رقم 2+1.  |
| الغرض من التقييم        | لاستخدام الإدارة الداخلي بالشركة  |
| أساس القيمة             | القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أسامه 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         | تُطلق على العقارات الاستثمارية، حيث يُمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والتنفقات الأخرى، كما يمكن أن يُقدر المقيم إجمالي دخل العقار بالاعتماد على القيم الإيجارية السائدة لعقارات مماثلة، ويُعبر عن الدخل السنوي للعقار في هذه الطريقة كنسبة مئوية من رأس المال المستثمر (أي معدل العائد) ويعكس هذا المعدل مدى جاذبية الاستثمار للمشتري، في السوق والاعتبارات الرئيسية مثل تأمين رأس المال والدخل ونمو العائد وغيرها. |
| أسلوب التكلفة           | يُطلق أحيانًا على هذه الطريقة طريقة الماقل. وغالبًا ما تُستخدم عندما يتعذر استخدام أي من الأساليب الأخرى، أو لتعزيز نتيجة التقييم التي تم التوصل إليها باستخدام إحدى الطرق الأخرى. وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبني في الموقع إضافة إلى قيمة الأرض. وتعتبر هذه الطريقة مقبولة عند تقييم فئات محددة من الأصول لا سيما في المجالات الصناعية الكبيرة.   |
| 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 للمقيمين المعتمدين (تقييم)   |
| عملة التقرير            | الريال السعودي  |
| فرضية القيمة            | الاستخدام الحالي  |
| مستخدمي تقرير التقييم   | مستخدمي تقرير التقييم المبرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط، ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.  |
| طبيعة ومصدر المعلومات   | تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض 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

## ختمه للتخفيف من المخوك نظرية

| رقم الحك   | حالة الحك      | نوع الحك  | مساحة الحك المسطحة |
|------------|----------------|-----------|--------------------|
| ٥٢٥٠٢٠٢٢٥  | فعل            |           | ٢٥ ٣٥٠-            |
| الحديقة    | الحك           | المخطط    |                    |
| حفر الباطن | الريان         | ٣٢٨ج      |                    |
|            | رقم القطع      |           |                    |
|            | ٢              |           |                    |
|            | الحك           |           |                    |
| حصة الحك   | الإسم          | نسبة الحك |                    |
| ٩٦٥٣.....  | شركة صندوق ويل | ١٠%       |                    |

إستعلام جديد

نضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية النظرية لحظتها لاستعلام فقط، ويجب أن يرأس النطاق من صحة وصفه العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.

## ختمه للتخفيف من المخوك نظرية

| رقم الحك   | حالة الحك      | نوع الحك  | مساحة الحك المسطحة |
|------------|----------------|-----------|--------------------|
| ٣٢٥٠٩-٨١١١ | فعل            |           | ٢٥ ٣٥٠-            |
| الحديقة    | الحك           | المخطط    |                    |
| حفر الباطن | الريان         | ٣٢٨ج      |                    |
|            | رقم القطع      |           |                    |
|            | ٢              |           |                    |
|            | الحك           |           |                    |
| حصة الحك   | الإسم          | نسبة الحك |                    |
| ٩٦٥٣.....  | شركة صندوق ويل | ١٠%       |                    |

إستعلام جديد

نضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية النظرية لحظتها لاستعلام فقط، ويجب أن يرأس النطاق من صحة وصفه العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.

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





### 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 جنوب مدينة حفر الباطن بحي الريان 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- منسوب العقار منخفض عن الطريق العام.

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

تم تحديد منطقة السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعقارات ذات الاستخدام التجاري الواقعة بالمنطقة المحيطة بالعقار بحي الريان بمدينة حفر الباطن



#### 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.

وبفحص منطقة السوق العقاري، اتضح أن الطلب مرتفع على العقارات التجارية والعرض المتوفر متوسط.





### 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 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 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 ب 1.88%. من عام 2017 إلى 2020، تستقطب مدينة حفر الباطن عدداً كبيراً من المسافرين من العراق والكويت، يعتبر التسوق النشاط الترفيهي الرئيسي للسكان 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

بناء 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، و إيقاف 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 لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (Covid-19)، فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه 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 الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع 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: 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 الإنترنت كمنصة لها، والذي شهد بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي 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 المولات التجارية على سبيل المثال:

1- المشرق مول تحت الإنشاء يبعد 4.5 كم بمساحات متنوعة، وتصميم أفضل، و ترفيه أكبر، و مستوى أعلى.

2- هلا مول تحت الإنشاء يبعد 7 كم بمساحات متنوعة، أفضل، أكبر، و مستوى أعلى.

#### مخاطر عدم الإشغال:

هي المخاطر التي تنتج عن عدم إشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظراً لفترة التصحيح الاقتصادي، وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المراقبين، وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعه وإغلاق البعض منها، مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات الشاغرة وأيضا 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، وتطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراجعة وصناديق أسواق النقد والتي ترم صنفات المراجعة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً في حال إخفاقها على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.





### 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 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 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 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 أو جزء من العقار.
- 9- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار، ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

### افتراضات خاصة بطريقة الاستثمار تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 8% وعند تجديد العقود 9%.
- 2- تم افتراض نسبة الاشغال 25%.
- 3- حسب إفادة العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من مجموع الإيجار.

### بيانات العقار موضوع التقييم

| شكل الأرض                      | مستطيل     |
|--------------------------------|------------|
| موقع العقار بالنسبة للمخطط     | جنوب       |
| موقع العقار بالنسبة للمدينة    | جنوب       |
| عدد شوارع العقار موضوع التقييم | أربع شوارع |
| الاستخدام الحالي للعقار        | مول تجاري  |
| الاستخدام الأمثل 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 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 | متواجد          | غير متواجد |
|---|-----------------|------------|
| خدمات عامة                              | دوائر حكومية    | ✓          |
|   | بنوك            | ✓          |
|   | مراكز طبية      | ✓          |
| خدمات تجارية                            | أسواق تجارية    | ✓          |
|   | محطات وقود      | ✓          |
|   | مساجد           | ✓          |
|   | حدائق           | ✓          |
|   | تعليم (المدارس) | ✓          |





صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية العربية السورية  
وَدَارَةُ الْعَدْلِ  
[٢٧٧]  
كتابة عدل حفر الباطن

الرقم : ٣٣٢٥٠٩٠٠٨٦٦٦  
التاريخ : ١٠ / ١١ / ١٤٣٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة 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) متنين وأربعة وخمسون متر

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

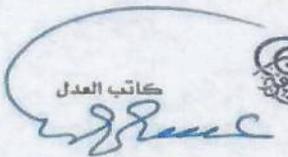
شرقاً: شارع عرض ٦٠ متر طريق الرياض بطول: (٢٥٠) متنين وخمسون متر

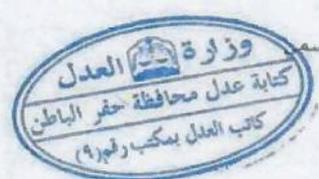
غرباً: مواقف سيارات ويليه شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٢٥٠) متنين وخمسون متر

ومساحتها: (٦٣٥٠٠) ثلاثة وستون ألفاً وخمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٢٥٠١٠٠٠٥٧٩ في ٨ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة صندوق وابل بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٦٥٣ في ٦ / ٤ / ١٤٣٩ هـ، بثمن وقدره ٢٤٠٠٠٠٠٠ أربعة وعشرون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ١١ / ١٤٣٩ هـ لاعتقاده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
كاتب العدل  
عبد اللطيف بن سعود بن عبد اللطيف السبحان

  
الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة عدل محافظة حفر الباطن  
كاتب العدل (بمكتب رقم ٩)

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )





صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم



الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة عدل حفر الباطن

٥٣٢٥٠٢٠٠٢٣٢٥

الرقم: ٥٣٢٥٠٢٠٠٢٣٢٥

التاريخ: ١٤٣٩ / ٩ / ٢٢ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ١٣٨ / ح الواقع في حي الريان بمدينة حفر الباطن .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٢٥٤) متتين وأربعة و خمسون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٢٥٤) متتين وأربعة و خمسون متر

شرقاً: شارع عرض ٦٠ متر بطول: (٢٥٠) متتين و خمسون متر

غرباً: مواقف سيارات ويليه شارع عرض ٢٥ متر بطول: (٢٥٠) متتين و خمسون متر

ومساحتها: (٦٣٥٠٠) ثلاثة و ستون ألفا و خمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٢٥١٩٠٠١٠٦٨ في ١٦ / ٣ / ١٤٣٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة صندوق وابل بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٦٥٣ في ٦ / ٤ / ١٤٣٩ هـ ، بثمن

وقدره ١٣١١٦٧٩٧٧ مائة و واحد و ثلاثون مليوناً و مائة و سبعة و ستون ألفاً و تسعمائة و سبعة و سبعون ريالاً وعليه

جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مساعد رئيس كتابة العدل

ناصر بن عبدالله بن حمود الفراج



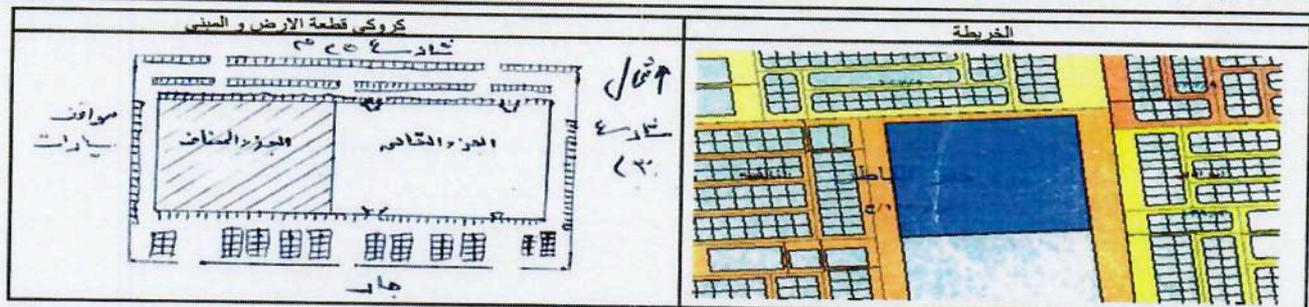


رخصة البناء

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| رقم الرخصة : ١٤٣٥/٢٧٤      | المملكة العربية السعودية      |
| تاريخ صدورها : ١٤٣٥/١/٢٣   | وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| تاريخ انتهائها : ١٤٣٦/١/٢٣ | أمانة المنطقة الشرقية         |
| رقم الطلب : ١٩٥٦٣          | بلدية محافظة حفر الباطن       |
| نوع الإصدار : جديد         | وكالة البلدية للشؤون الفنية   |
| استخدام الملحق : تجاري     | رخص المباني                   |



|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| رقم السجل التجاري : ١٠١٠٢٩٤٣١٩ | شركة وابل العربية للاستثمار |
| مصدرها : ١٤٣٣/٠٣/٠٩            | وثيقة الملكية : صك          |
| تاريخها : ٣/١٣/١٤٣٨            | رقمها : ٥٧٥٣٣٢٥١٠٠٠٠١١٩     |
| مصدرها : *****                 | رقم قطعة الأرض : ١          |
|                                | بمدينة : حفر الباطن         |
|                                | رقم رخصة البناء : ١٤٣٤/١٤٧٣ |
|                                | تاريخها : ١٤٣٤/٠٤/٢٤        |
|                                | ملاحظات فنية : *****        |



المقاول المسئول: لا يوجد المكتب الهندسي المصمم: لا يوجد

الرسوم المستحقة على الرخصة : ٥١٤٤٨.٤ ريال سعودي  
كتابتة : واحد وخمسون الف و اربعمئة و ثمانية و اربعون ريال و اربعون  
رقم الناقورة : ٥٥٢٨٣٥٩١

| ارتداد الملحق |      |
|---------------|------|
| الشمال        | ٦.٠٠ |
| الجنوب        | ٦.٠٠ |
| الشرق         | ٦.٠٠ |
| الغرب         | ٦.٠٠ |

| المقاييس والاشتراطات           |          |
|--------------------------------|----------|
| مساحة الأرض                    | ٢٣٥١٠٠٠  |
| مساحة البناء الأصلي            | ١٤٢٨٧٤   |
| مساحة الملحق الارضي            | ٢٢٧٢٠٠٠٠ |
| مساحة الملحق العلوي            | ١٤٤٤     |
| إجمالي المساحة بعد بناء الملحق | ١٢٧٥٥٩٤  |
| نسبة مساحة البناء لمساحة الأرض | ٦.٠٠ %   |
| نوع بناء الملحق                | خرسانم   |
| التشطيب الخارجي للملحق         | رشة      |
| ارتفاع الملحق                  | ٣.٠٠ م   |
| عدد الوحدات التجارية           | ١ وحدة   |
| عدد المكاتب                    | ٠ وحدة   |

فني الرخص : **مخلف بن هريحان الشمري**  
التوقيع

مدير قسم الرخص : **عبيد بن محمد العنزي**  
التوقيع

رئيس بلدية محافظة حفر الباطن المكلف : **ناصر بن فهد الطريقي**  
التوقيع

وكيل البلدية للشؤون الفنية : **عبدالله بن محمد الرويلي**  
التوقيع

الختم الرسمي





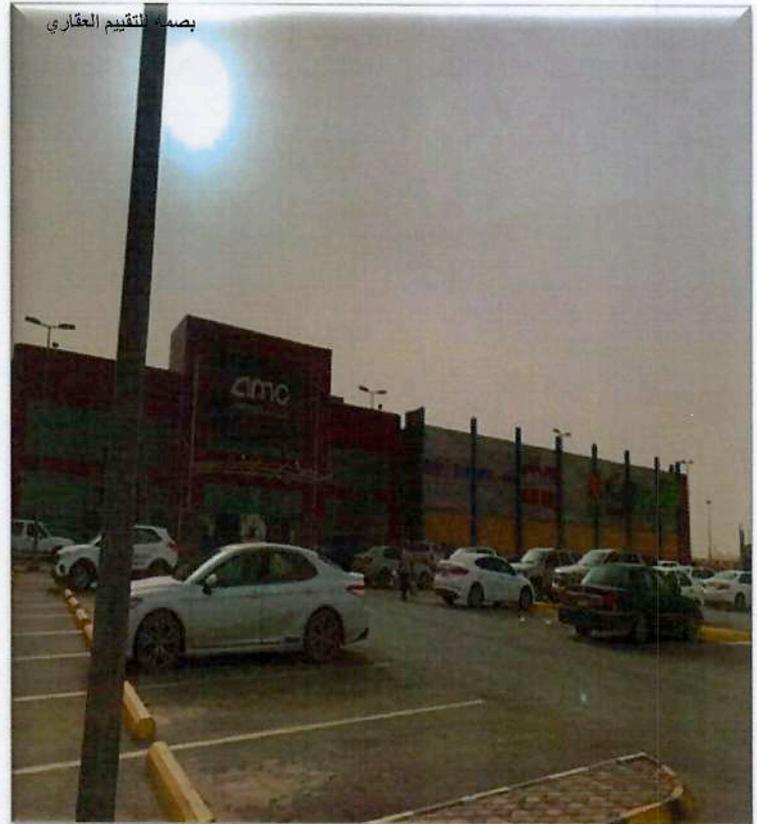
بصمه للتقييم العقاري

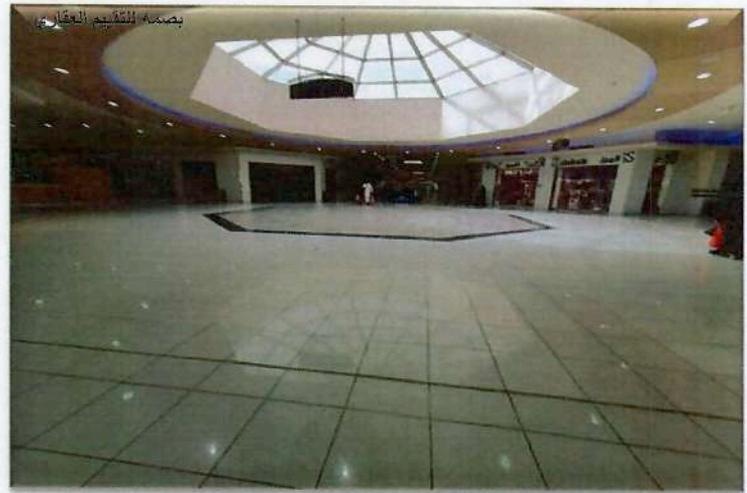


بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري







بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري





شركة بصمة

وشريكه

للتقييم العقاري

رقم التقرير

496656-1

تاريخ التقييم:

2020/05/18

تاريخ المعاينة:

2020/05/12

الغرض من إعداد

التقرير هو:

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.

لاستخدام الإدارة الداخلي  
بالشركة





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

تاريخ التقرير : 2020/07/05  
تاريخ التقييم : 2020/05/18  
الموضوع : تقرير تقييم مول  
السادة / شركة سويكوب 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 استخدام الإدارة الداخلي بالشركة 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 إلى التقييم النهائي الحيادي من خلال فريق عمل مدرب علميا، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري، يغطي جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، و أساس القيمة، و نوعية العقار، و استخدامه .

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 21,428.13 م<sup>2</sup> الواقعة بحي الراجحي

بإجمالي مسطحات بناء قدرها 45,018.13 م<sup>2</sup> الواقعة بمدينة تبوك

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 181,700,000 ريال سعودي

مائة وواحد وثمانون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي  
أحمد سعيد المالكي  
1210001217 فرع العقار



شركة بصمة وشريكه  
للتقييم العقاري  
Bussma Company & Partner  
For Real Estate Valuation  
سويت 1010452034 تليفون . 021/18/828





| رقم الصك     | تاريخ الصك | رقم فسخ البناء | تاريخ فسخ البناء | عمر العقار | العمر المتبقي | هل العقار مرفق | شاغلية العقار |
|--------------|------------|----------------|------------------|------------|---------------|----------------|---------------|
| 950104008455 | 1439/09/1  | 60273          | 1435/4/4         | 4 سنوات    | 3 سنوات       | لا             | مأهول         |

البيانات الأساسية

| الموقع     |               | حدود العقار |               | الموقع العام    |   | حالة المبنى     |                 | التصميم المعماري |                 | المنسوب                                 |   | الخدمات     |   |
|------------|---------------|-------------|---------------|-----------------|---|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|---|---|-------------|---|
| المدينة    | تبوك          | شمالا       | شارع عرض 20م  | داخل النطاق     | ✓ | ريء             | ريء             | ريء              | ريء             | مرتفع                                   | ✓ | ماتف/انترنت | ✓ |
| الحي       | الراجحي       | جنوبا       | شارع عرض 20م  | المرحلة الأولى  | ✓ | جيد             | جيد             | جيد              | جيد             | مستوي                                   | ✓ | مياه        | ✓ |
| رقم المخطط | ت/38/157      | شرقا        | شارع عرض 100م | المرحلة الثانية | ✓ | ممتاز           | ممتاز           | ممتاز            | ممتاز           | منخفض                                   | ✓ | كهرباء      | ✓ |
| رقم البلوك | —             | غربا        | شارع عرض 25م  | خارج النطاق     | ✓ | تحت الإنشاء     | تحت الإنشاء     | تحت الإنشاء      | تحت الإنشاء     | متنوع                                   | ✓ | صرف         | ✓ |
| رقم القطعة | من 107 إلى 12 | رقم الوحدة  | —             | الشارع التجاري  | ✓ | طريق الملك خالد | طريق الملك خالد | طريق الملك خالد  | طريق الملك خالد | يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم. |   |             |   |
| الشوارع    | ✓ مسفلنة      | غير مسفلنة  | ✓ مضادة       | غير مضادة       | ✓ | مبني            | مبني            | مبني             | مبني            | يبعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة.  |   |             |   |

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية

| نوع الواجهات     |               | نوع الأرضيات     |            | يوجد بالمبنى |   | نوع التكييف  |   | الهيكل الإنشائي |   | نوع الأسقف          |   |              |
|------------------|---------------|------------------|------------|--------------|---|--------------|---|-----------------|---|---------------------|---|--------------|
| الشمالية         | رشه           | الأحواش          | بورسيلان   | حوائط مزدوجة | ✓ | سلالم        | ✓ | مركزي           | ✓ | خرساني              | ✓ | خرسانة مسلحة |
| الجنوبية         | رشه           | الاستقبال        | بورسيلان   | زجاج مزدوج   | ✓ | كراج كهربائي | ✓ | منفصل           | ✓ | حوائط حاملة         | ✓ | كمرات حديدية |
| الشرقية          | رشه + كلادينج | المدخل           | بورسيلان   | جيبس بالسقف  | ✓ | كراج عادي    | ✓ | شباك            | ✓ | مباني معدنية        | ✓ | كمرات خشبية  |
| الغربية          | رشه           | الغرف            | بورسيلان   | إضاءة مخفية  | ✓ | بوابات       | ✓ | غير مركب        | ✓ | مباني خشبية         | ✓ | أخرى         |
| الأبواب الخارجية | زجاج          | الأبواب الداخلية | زجاج       | مصاعد        | ✓ | مخانات       | ✓ | مركب            | ✓ | الإحداثيات          |   |              |
| الإطلالة         | شارع رئيسي    | نوع العزل        | حراري مائي | حمام عربي    | ✓ | حمام افرنجي  | ✓ | توصيلات         | ✓ | 28.405216 36.544727 |   |              |

أسلوب الدخل "طريقة الاستثمار" حسب البيانات المرسله من العميل

القيمة السوقية للعقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

|   |  |
|---|--|
| القيمة السوقية للعقار إلى نهاية عقد الإيجار الحالي (ملحق 1 ص 17 تقرير 496656)   | قيمة الأرض بأسلوب السوق طريقة المقارنات (ملحق 4 ص 24 تقرير 496656)   |
| 6,414,452 ريال سعودي  | 51,427,512 ريال سعودي  |
| القيمة السوقية للعقار عند تجديد العقد (ملحق 2 ص 20 تقرير 496656)  | قيمة المباني بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال (ملحق 3 ص 23 تقرير 496656) |
| 175,283,588 ريال سعودي  | 105,786,483 ريال سعودي   |
| 181,698,040   | القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال                        |
| 181,700,000   | القيمة السوقية بأسلوب الدخل "بعد التقريب"                            |
| 100%  | نسبة المتوسط الموزون   |
| 181,700,000   | قيمة المتوسط الموزون   |
| تم التقييم باستخدام طريقتي الاستثمار والإحلال وترجح طريقة الاستثمار بنسبة 100% لأن العقار يدر دخل وبما يتوافق مع غرض التقييم. |  |
| مائة وواحد وثمانون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي  | القيمة السوقية للعقار بعد التقريب                                    |
|   | 181,700,000 ريال سعودي   |

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم بدون بتاريخ: 2020/05/07 الغرض من التقييم استخدام الإدارة الداخلي بالشركة
- تم المعاينة بتاريخ 2020/05/12 وذلك بواسطة المقيم / خالد شامان عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210000676)
- تم إعداد هذا التقرير كتقرير ملخص للتقرير رقم 496656 بناء على طلب العميل.
- بناء على تسارع المستجدات 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.

الأسماء

اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالكي

مراجعة / محمد خليفة

شركة بصمة وشريكه 1210001217 فرع العقار

شركة بصمة وشريكه 1220001248 فرع العقار

إعداد وتقييم / سطاتم العبدى

12200001229 فرع العقار





| نطاق العمل              |  |
|-------------------------|--|
| هوية المقيم واستقلاليته | نحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نقر باستقلاليتنا وبعدم 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 - الرياض - حي الملقا - طريق طريق الملك خالد-مخطط رقم 38/157/ت-قطع من 107 الى 122.   |
| الغرض من التقييم        | لاستخدام الإدارة الداخلي بالشركة   |
| 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 إكراه   |
| 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         | تُطبق على العقارات الاستثمارية حيث يُمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى، كما يمكن أن يُقدر المقيم، إجمالي دخل العقار بالاعتماد على القيم الإيجابية السائدة لعقارات مماثلة، ويُعبر عن الدخل السنوي للعقار في هذه الطريقة كنسبة مئوية من رأس المال المستثمر (أي معدل العائد) ويعكس هذا المعدل مدى جاذبية الاستثمار للمشتري في السوق، والاعتبارات الرئيسية مثل تأمين رأس المال والدخل ونمو العائد وغيرها. |
| أسلوب التكلفة           | يُطلق أحيانًا على هذه الطريقة طريقة المقاول، وغالبًا ما تُستخدم عندما يتعذر استخدام أي من الأساليب الأخرى، أو لتعزيز نتيجة التقييم التي تم التوصل إليها باستخدام إحدى الطرق الأخرى، وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبنى في الموقع إضافة إلى قيمة الأرض، وتعتبر هذه الطريقة مقبولة عند تقييم فئات محددة من الأصول لا سيما في المجالات الصناعية الكبيرة.   |
| 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 للمقيمين المعتمدين (تقييم)  |
| عملة التقرير            | الريال السعودي   |
| فرضية القيمة            | الاستخدام الحالي   |
| مستخدمي تقرير التقييم   | مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادرة لها هذا التقرير فقط، ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.  |
| طبيعة ومصدر المعلومات   | تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعدته 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 بموافقة خطية.   |
| الإستدلال على الموقع    | رقم التواصل ومطابقتها مع مخططات الأمانة  |

### خصائص الملكية و البناء للعقار موضوع التقييم

#### خدمة التحقق من الصكوك العقارية

Success

إستعلام جديد

• تضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية العقارية لحظة الاستعلام فقط، ويجب أن يراعى التحقق من صحة الوصف العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.



|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| تامة               | خصائص الملكية               |
| لا توجد حقوق للغير | حقوق الغير في العقار        |
| غير مطابق          | مطابقة العقار لخصبة البناء  |
| أقل من 60%         | نسبة أنظمة البناء           |
| مطابق              | التزام العقار بأنظمة البناء |
| دورين              | نظام الأدوار المسموح بها    |





### تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار 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 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 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 - 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.

وبفحص منطقة السوق العقاري، اتضح وجود انخفاض بالطلب مع توفر العرض، نتيجة وجود مول مقارب للعقار بنفس الخدمات والتجهيزات.





### تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول أحد الأصول العقارية لصندوق سويكروب وابل ريت، ويتكون المول من دور أرضي وأول، ويضم منطقة ألعاب ترفيهية للأطفال والعديد من المراكب المشهورة.

### نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

المكان مول تبوك، يقع في منطقة تبوك بالقرب من الحدود الأردنية السعودية، يوجد بها أكبر قاعدة للقوات الجوية في المملكة، يقدر عدد السكان في عام 2017 بـ 777 ألف نسمة، ويبلغ النمو السكاني بين عامي 2017-2020 بنسبة نمو سنوي مركب تقدر 1.81% تتوجه المملكة حسب رؤية 2030 نحو إحياء المنطقة، حيث سينشأ في منطقة تبوك مشروع نيوم، وهو يعد من أهم مشاريع رؤية 2030، ويبعد المشروع بمسافة 180 كم عن مدينة تبوك، تجذب مدينة تبوك عددا كبيرا من المسافرين إلى الأردن عن طريق البحر، يعتبر التسوق النشط الترفيهي الرئيسي للسكان المحليين، وذلك لقلة وجهات الترفيه في المدينة، مازالت المدينة تفتقر إلى محلات التجزئة الكبيرة مثل كارفور، الدانوب وهماير بنده، كما تعد مدينة تبوك من المدن الجاذبة للسياح لاعتدال جوها وجمال طبيعتها ووجود العديد من المناطق السياحية والتاريخية، مما يزيد من الطلب على التجزئة فيها، وبسبب الإعلان عن مشروع نيوم بدعم مالي حوالي 500 مليار دولار، والذي سينعش المنطقة ويزيد من الكثافة السكانية، وبالتالي يؤدي إلى ارتفاع الطلب على قطاع التجزئة.

### تحليل سوق العقارات بالمملكة

بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، والذي أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول وكذلك التنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم إعطاء ثقل أقل للبيع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (COVID-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة. وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه 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، 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 وبنائي 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 الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع 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 التي قد تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

#### المنافسون:

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 الإنترنت كمنصة لها، والذي قبول بإقبال كبير من المستهلكين وبنائي 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 تبوك بوجود عدد من المولات التجارية علي سبيل المثال:

1- مركز الحكير يبعد 1.5 كلم ويقدم نفس الخدمات وألعاب ترفيهية

2- بارك مول يبعد 4.5 كم يقدم نفس الخدمات بمساحة إنشائية 65 ألف متر تقريبا بخدمات أفضل ومقاهي داخلية تستقطب فئة كبيرة من المستهلكين.

#### مخاطر عدم الإشغال:

هي المخاطر التي تنتج عن عدم إشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظرا لفترة التصحيح الاقتصادي، وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المراقبين، وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها، مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات في حالة شاغرة وأيضا 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، وتطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراجعة وصناديق أسواق النقد والتي ترم صنفقات المراجعة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلبا -في حال إخفاقها- على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.





الاقتراضات 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 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 الإيجار المرسل من العميل وافتراض صحتها.
- 6- تم الأخذ في الاعتبار المسح السوقي بمنطقة العقار والبيع من وزارة العدل، واجهنا للتأكد من صحة المعلومات ونرى أنها منطقية من وجهة نظرنا.
- 7- القيمة السوقية الواردة لم تعكس أي قيمة ضريبية قد تصبح مستحقة الدفع أو ناتجة من التصرف في العقار أو جزء من العقار.
- 8- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار، ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

افتراضات خاصة بطريقة الاستثمار تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 8% وعند تجديد العقود 9%.
- 2- تم افتراض نسبة الأشغال 15%.
- 3- حسب إفادة العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من مجموع 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               |
|                                | الاستخدام الأمثل 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 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 | متواجد | غير متواجد |
|---|--------|------------|
| خدمات عامة                              | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
| خدمات تجارية                            | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
| المرافق العامة                          | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |





صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بنيوك



الرقم : ٩٥٠١٠٤٠٠٠٨٤٥٥

التاريخ : ١٤٣٩ / ٩ / ١ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :  
فإن قطعة الأرض ١٠٧ و قطعة الأرض ١٠٨ و قطعة الأرض ١٠٩ و قطعة الأرض ١١٠ و قطعة الأرض ١١١ و قطعة الأرض ١١٢ و قطعة الأرض ١١٣ و قطعة الأرض ١١٤ و قطعة الأرض ١١٥ و قطعة الأرض ١١٦ و قطعة الأرض ١١٧ و قطعة الأرض ١١٨ و قطعة الأرض ١١٩ و قطعة الأرض ١٢٠ و قطعة الأرض ١٢١ و قطعة الأرض ١٢٢ من المخطط رقم ١٥٧ / ٣٨ ت الواقع في حي الراجحي بمدينة تبوك .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض عشرون متر ٢٠م بطول: (٢٤,٥) أربعة وعشرون متر و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر

غرباً بطول ٧٣م

بطول: (٣٤) أربعة و ثلاثون متر ثم ينكسر غرباً بطول ٧٣م

جنوباً: شارع عرض عشرون متر ٢٠م

شرقاً: شارع عرض مائة متر ١٠٠م

بطول: (١٧) سبعة عشر متر ثم ينكسر بنفس الاتجاه

غرباً: شارع عرض خمسة وعشرون متر ٢٥م

بطول ١٥٦,٩٠م حيث يوجد شطفه شمالية شرقية بطول ١٢,٩٧م وشطفه جنوبية شرقية بطول ١٠,٧١م

ومساحتها : (٢١,٤٢٨,١٣) واحد و عشرون ألفاً و أربعمائة و سبعة عشر متراً مربعاً و ثلاثة عشر سنتيمتراً مربعاً

فقد بموجب عقد التأسيس رقم ٣٩٥١٢٢٥٩ بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٣

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٥٠١٠٦٠٠٠٢٧١ في ١٤٣٤ / ٣ / ٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة صندوق وابل بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٦٥٣ في ١٤٣٩ / ٤ / ٦ هـ .

وقدره ٢١٩٤١٧١٩٧ مئتين و تسعة عشر مليوناً و أربعمائة و سبعة عشر ألفاً و مائة و سبعة و تسعون ريالاً وعليه جرى

التصديق تحريراً في ١٤٣٩ / ٩ / ١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

مكتاب العدل  
فهد بن موسى بن أحمد الزهراني  
٥١٢٢٩



الختم

هذا المستند وحدة مستقلة - وضمان أو كلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند





رخصة البناء

**الملكه العترانية الشحوذ شتر**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية**  
**أمانة منطقة تبوك**

**الرخصه الجديدة بعد التصديل رقم الرخصه ٦٠٤٧٣**  
تاريخ صدورهما ١٤٤٥/٩/٤  
تاريخ انتهائها ١٤٤٨/٩/٤

**رخصة بناء**  
تم إلغاء الرخصة السابقة رقم ٤٥٥٥٥

يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري المعين ( تم تفيذ اشتراطات الدفاع المدني والكهرباء على مسؤولية المكتب )

اسم صاحب الرخصة : **فهد محمد عبدالله العقبيل**  
رقم المسك : **١ / ١١**  
رقم قطعة الأرض : **١٧ - ١٣٣**  
رقم الكروكي التخليمي : **٣٩**

تاريخه : **١٤٣٣/٣/١٨**  
رقم المخطط : **٥ / ٣٨ / ١٥**  
تاريخه : **١٤٣٣/١/٥**

مصدره : **تبوك**  
بحي : **الراجحي**  
نوع البناء : **منجر**

| كروكي قطعة الأرض والمبنى الأصلي                 |              | كروكي الموقع العام                            |                  |        |
|---|--------------|---|------------------|--------|
|   |              |   |                  |        |
| مرحلة التطاق العمراني :                         |              | المكتب الهندسي المشرف / المصمم : <b>الخبز</b> |                  |        |
| الحدود والأبعاد والارتدادات والبروز ( للمتكور ) |              | المقاييس والاشتراطات :                        |                  |        |
| البروز (م)                                      | الارتداد (م) | الأبعاد (م)                                   | حدودها           | الجهة  |
| ٠   | ٥            | ٣٣,٠ + ١١,٠<br>٤٤,٠                           | شارع عرض ٤,٠ متر | الشمال |
| ٠   | ٤            | ٢٥  | شارع عرض ١,٠ م   | الشرق  |
| ٤   | ٣,٨ / ١,٠    | ٧٢,٠ + ٢٥,٠                                   | شارع عرض ٢,٠ م   | الجنوب |
| ٠   | ٢,٨          | ٥٥,٠ + ١٧,٠                                   | شارع عرض ٢,٥ م   | الغرب  |
| الرسوم المستحقة على الرخصة : <b>١٨٩٤ ريال</b>   |              |   |                  |        |
| وقم سدادها بموجب الايصال رقم <b>٢٠٩٩٥٥ ريال</b> |              |   |                  |        |
| بتاريخ <b>١٤٤٥ / ٣ / ٤٩</b>                     |              |   |                  |        |
| اسم المساح / المراقب <b>محمد بن علي بن علي</b>  |              |   |                  |        |
| التوقيع   |              |   |                  |        |
| مدير إدارة الترخيص                              |              | مهندس الرخصه                                  |                  |        |
| الاسم : <b>محمد بن علي بن علي</b>               |              | الاسم : <b>محمد بن علي بن علي</b>             |                  |        |
| التوقيع   |              | التوقيع                                       |                  |        |
| أمين منطقة تبوك                                 |              |   |                  |        |
| الاسم : <b>محمد بن علي بن علي</b>               |              |   |                  |        |
| التوقيع   |              |   |                  |        |
| مهندس ضبط الميزانية                             |              |   |                  |        |

مساحة الأرض ٥٥٥٥ م<sup>٢</sup> واحده عشرون ألفاً وستة مائة وستة وعشرون متر<sup>٢</sup>  
مساحة البناء بالتبوك : **٣٠٠** م<sup>٢</sup> واحد وستة وعشرون متر<sup>٢</sup>  
مساحة البناء بالدور الأرضي ٥٥٥٥ م<sup>٢</sup> واحد وستة مائة متر<sup>٢</sup>  
مساحة البناء بالدور المتكرر ٥٥٥٥ م<sup>٢</sup> واحد وستة مائة متر<sup>٢</sup>  
عدد الأدوار المتكررة : **الدور الأول**  
مساحة الملحق الأرضي : **٣٠٠**  
مساحة الملحق العلوي : **٣٠٠**  
عدد الوحدات : **اثان وستون** محل  
إجمالي مساحة البناء ٥٥٥٥ م<sup>٢</sup> واحد وستون ألفاً وستة مائة وستة وعشرون متر<sup>٢</sup>  
ارتفاع الدور : **٣** ستة متر  
أقصى ارتفاع للمبنى : **١٧,٠** ستة عشرة متر  
إجمالي طول السور : **٣٠٠**  
أقل ارتفاع للسور : **٣٠٠**  
أقصى ارتفاع للسور : **٣٠٠**  
نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض : **٥٥,٥٥ %**  
متسوب الشارع : **١,٠**  
لتشطيب الواجهة : **كلاذنج**  
البروزات : **١٧,٢** ستة وسبعة عشرة متر وسبعون سم  
إستخدام المبنى : **منجر تجاري**





بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري

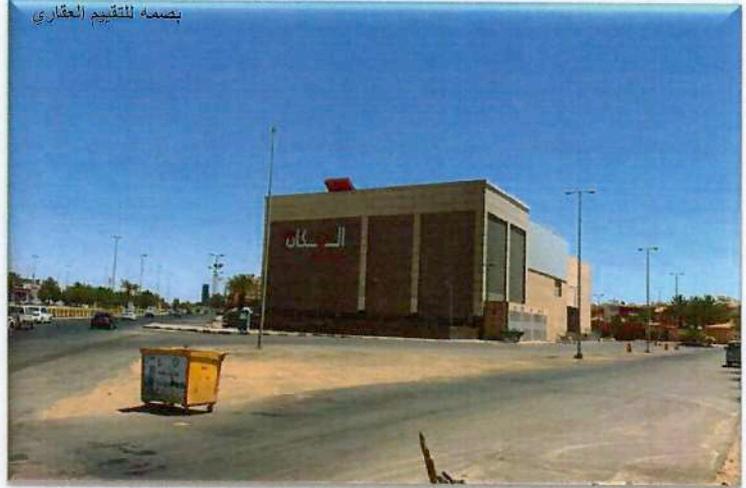


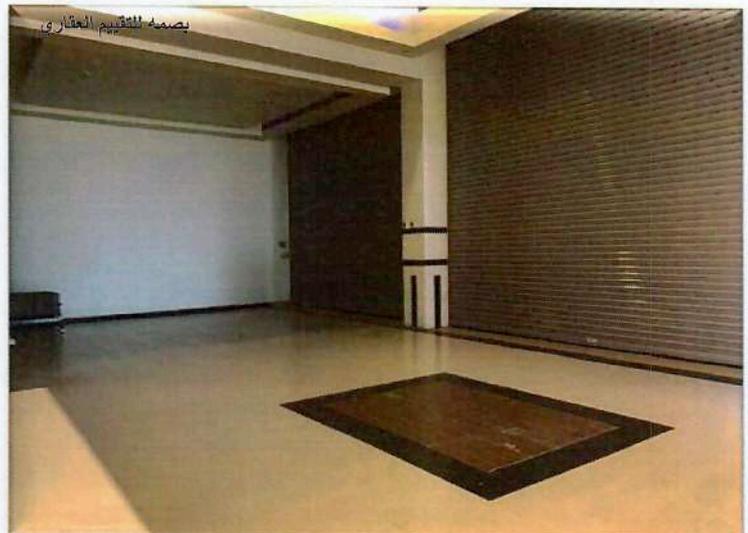


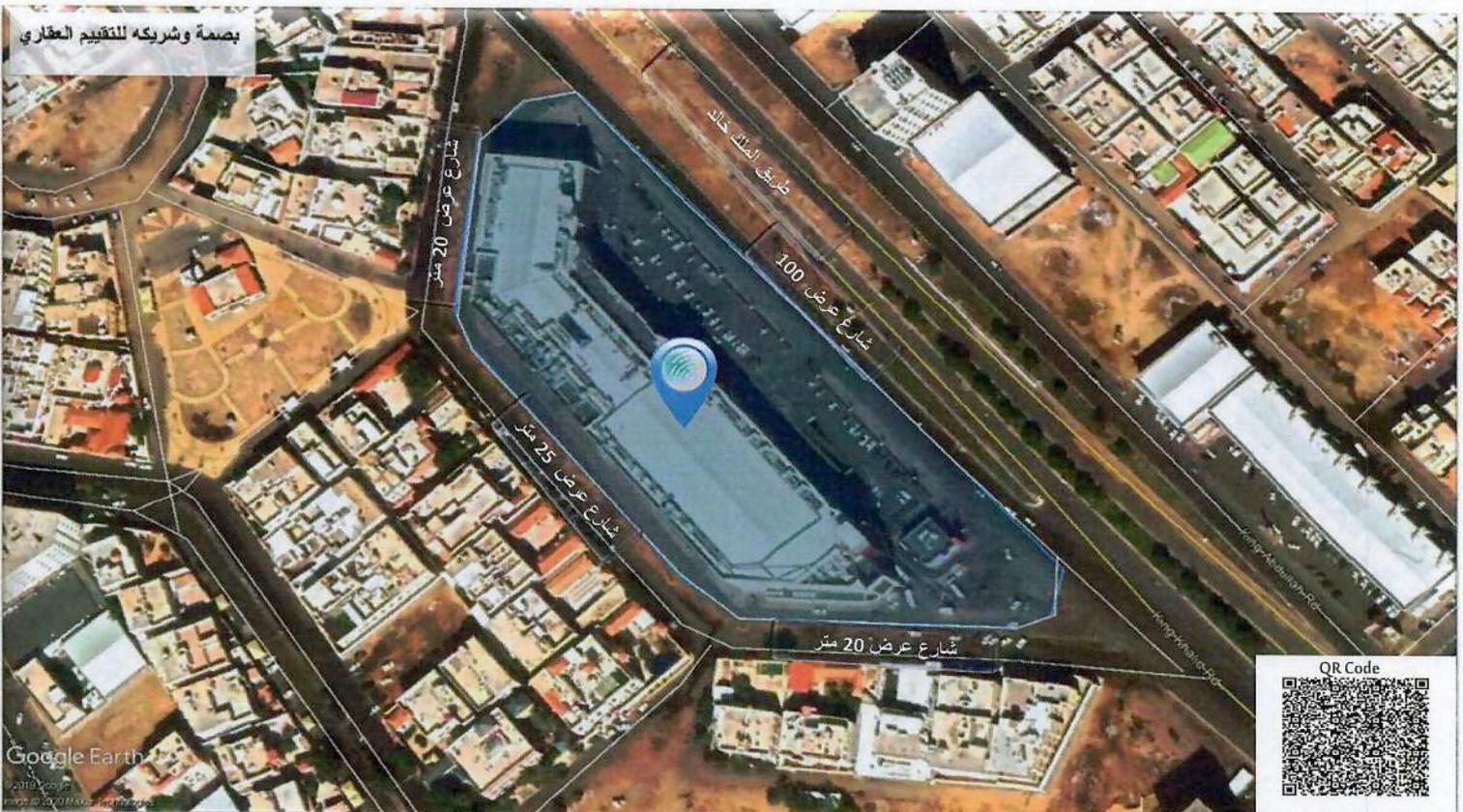
بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري









بصمة  
Bussma  
التقييم Valuation

"مختصر"

المكان مول - الرياض

تقرير تقييم

2020/07/05

شركة بصمة

وشريكه

للتقييم العقاري

رقم التقرير

496655-1

تاريخ التقييم:

2020/05/18

تاريخ المعاينة:

2020/05/12

الغرض من إعداد

التقرير هو:

لاستخدام الإدارة الداخلي  
بالشركة



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.

9200 35 777

+966 59 6006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

1/13



رقم التقرير : 1-496655  
تاريخ المعاينة : 2020/05/12  
تاريخ التقييم : 2020/05/07

تاريخ التقرير : 2020/07/05  
تاريخ التقييم : 2020/05/18  
الموضوع : تقرير تقييم مول  
السادة / شركة سويكورب

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 استخدام الإدارة الداخلي بالشركة 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 إلى التقييم النهائي الحيادي من خلال فريق عمل مدرب علميا، ولديه خبرة عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري، يغطي جميع مناطق المملكة، الذي يقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم، ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم، و أساس القيمة، و نوعية العقار، و استخدامه .

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 37,293.00 م<sup>2</sup> الواقعة بحي الملقا

بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,038.15 م<sup>2</sup> الواقعة بمدينة الرياض

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 232,300,000 ريال سعودي

مائتان واثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

الرئيس التنفيذي  
أحمد سعد المالكي  
1210001217 فرع العقار



شركة بصمة وشريكه  
للتقييم العقاري  
Bussma Company & Partner  
For Real Estate Valuation  
س.ت 1010452034 / الرياض 12813/18





بصمة  
Bussma

التقييم Valuation

1441/09/26

تاريخ التقييم: 2020/05/18

تقرير معاينة و تقييم عقاري

رقم تقرير التقييم: 496655-1

نرفق لكم نتائج معاينة وتقييم العقار

المحترمين ،،

السادة/ شركة سويكورب

اسم المالك: شركة صندوق وابل

الاستخدام: تجاري

نوع العقار: مول

| رقم الصك     | تاريخ الصك | رقم فسخ البناء | تاريخ فسخ البناء | عمر العتار | العمر الفعال | هل العتار مرفق | شاغليه العتار |
|--------------|------------|----------------|------------------|------------|--------------|----------------|---------------|
| 410123034700 | 1439/9/20  | 1434/771       | 1434/01/17       | 4 سنوات    | 3 سنوات      | لا             | ماهول         |

البيانات الأساسية

| الموقع     |          | حدود العتار |              | الموقع العام    |   | حالة المبنى                             |                                      | التصميم المعماري                        |       | المنسوب |            | الخدمات |   |
|------------|----------|-------------|--------------|-----------------|---|---|--------------------------------------|---|-------|---------|------------|---------|---|
| المدينة    | الرياض   | شمالا       | شارع عرض 15م | داخل النطاق     | ✓ | رديء                                    | رديء                                 | رديء                                    | مرفوع | ✓       | متف/انترنت | ✓       | ✓ |
| الحي       | الملقا   | جنوبا       | شارع عرض 15م | المرحلة الأولى  |   | جيد                                     | جيد                                  | جيد                                     | مستوي | ✓       | مياه       | ✓       | ✓ |
| رقم المخطط | 3176     | شرقا        | شارع عرض 20م | المرحلة الثانية |   | ممتاز                                   | ممتاز                                | ممتاز                                   | منخفض | ✓       | كهرباء     | ✓       | ✓ |
| رقم البلك  | -        | غربا        | شارع عرض 60م | خارج النطاق     |   | تحت الإنشاء                             | تحت الإنشاء                          | تحت الإنشاء                             | متنوع | ✓       | صرف        | ✓       | ✓ |
| رقم القطعة | 5        | رقم الوحدة  | -            | الشارع التجاري  |   | يبعد (0.00) كم عن العتار موضوع التقييم. | طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز | يبعد (0.00) كم عن العتار موضوع التقييم. |       |         |            |         |   |
| الشوارع    | ✓ مسفلتة | غير مسفلتة  | ✓ مضاعة      | غير مضاعة       |   | يبعد العتار (10.00) كم عن وسط المدينة.  | غير مبني                             | غير مبني                                |       |         |            |         |   |

وصف تشطيبات العتار والأعمال الإنشائية

| نوع الواجبات     |            | نوع الأفضيات     |              | يوجد بالمبنى |              | نوع التكييف |         | الهيكل الإنشائي |                     | نوع الأسقف    |   |
|------------------|------------|------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------|-----------------|---------------------|---------------|---|
| الشمالية         | رشه        | الأحواش          | أسفلت + بلاط | ✓            | سلاسل        | مركزي       | ✓       | خرساني          | ✓                   | خرسانية مسلحة | ✓ |
| الجنوبية         | رشه        | الاستقبال        | بورسلين      | ✓            | كراج كهربائي | منفصل       | ✓       | حوائط حاملة     |                     | كمرات حديدية  |   |
| الشرقية          | رشه        | المدخل           | رخام         | ✓            | كراج عادي    | شباك        |         | مباني معدنية    |                     | كمرات خشبية   |   |
| الغربية          | حجر        | الغرف            | بورسلين      | ✓            | بوابات       | غير مركب    |         | مباني خشبية     |                     | أخرى          |   |
| الأبواب الخارجية | زجاج       | الأبواب الداخلية | زجاج         | ✓            | مصاعد        | ✓           | مركب    | ✓               | الإحداثيات          |               |   |
| الإطلالة         | شارع رئيسي | نوع العزل        | حراري مائي   | ✓            | حمام عربي    | ✓           | توصيلات | ✓               | 24.790570 46.611761 |               |   |

أسلوب الدخل "طريقة الاستثمار" حسب البيانات المرسله من العميل

القيمة السوقية للعتار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

|  |  |
|--|--|
| القيمة السوقية للعتار (ملحق 4 ص 21 تقرير 496655)                 | قيمة الأرض بأسلوب السوق طريقة المقاربات (ملحق 4 ص 21 تقرير 496655)   |
| 9,089,131 ريال سعودي   | 123,066,900 ريال سعودي   |
| القيمة السوقية للعتار عند تجديد العقد (ملحق 2 ص 18 تقرير 496655) | قيمة المباني بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال (ملحق 3 ص 20 تقرير 496655) |
| 223,122,777 ريال سعودي   | 94,952,435 ريال سعودي  |
| 232,211,908  | القيمة السوقية بأسلوب التكلفة - طريقة الإحلال                        |
| 232,300,000  | القيمة السوقية بأسلوب الدخل "بعد التقريب"                            |
| 100%   | نسبة المتوسط الموزون   |
| 232,300,000  | قيمة المتوسط الموزون   |

تم التقييم باستخدام طريقتي الاستثمار والإحلال ونرجح طريقة الاستثمار بنسبة 100% لأن العتار يدر دخل وبما يتوافق مع غرض التقييم.

مائتان واثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

232,300,000 ريال سعودي

القيمة السوقية للعتار بعد التقريب

ملاحظات

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم بدون بتاريخ: 2020/05/07 الغرض من التقييم الاستخدام الإداري الداخلي بالشركة
- تم المعاينة بتاريخ 2020/05/12 وذلك بواسطة المقيم / عمر عبدالله عمر عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: (1210001438)
- تم إعداد هذا التقرير كترتيب ملخص للتقرير رقم 496655 بناء على طلب العميل.
- بناء على تسارع المستجندات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة بالتالي فإن تقرير التقييم معناه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم وبموجب الوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات ونوصي بإبقاء تقييم العتار قيد المراجعة المتكررة.

إعداد وتقييم / سطاتم العبدى

مراجعة / محمد خليفة

اعتماد الرئيس التنفيذي / أحمد المالكى

1220001248

شركة بصمة وشريك

1210001217 فرع العتار

Bussma Company & Partner

For Real Estate Valuation

ص.ب 1010452034 الرياض 123718/825

122000129 فرع العتار

صندوق البريد 12313 الرياض 8439

PostBox 12313 Riyadh 8439

3/13

SS

9200 35 777

+966 59 6006 088

care@bussma.app

bussma.app





## نطاق العمل

|                         |   |
|-------------------------|---|
| هوية المقيم واستقلاليته | نحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نقر باستقلاليتنا وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصل موضوع التقييم.  |
| العقار موضوع التقييم    | العقار موضوع التقييم عبارة عن مول تجاري (الخبر مول)   |
| عنوان العقار            | المملكة العربية السعودية - الرياض - حي الملقا - طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز-مخطط رقم 3176 قطعة رقم 5.  |
| الغرض من التقييم        | لاستخدام الإدارة الداخلي بالشركة  |
| 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         | تُطبق على العقارات الاستثمارية حيث يُمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والتدفقات الأخرى، كما يمكن أن يُقدر المُقيم إجمالي دخل العقار بالاعتماد على القيم الإيجابية السائدة لعقارات مماثلة. ويُعبر عن الدخل السنوي للعقار في هذه الطريقة كنسبة مئوية من رأس المال المستثمر (أي معدل العائد) ويعكس هذا المعدل مدى جاذبية الاستثمار للمشترين في السوق والاعتبارات الرئيسية مثل تأمين رأس المال والدخل ونمو العائد وغيرها. |
| أسلوب التكلفة           | يُطلق أحيانًا على هذه الطريقة طريقة المقاول، وغالبًا ما تُستخدم عندما يتعذر استخدام أي من الأساليب الأخرى، أو لتعزيز نتيجة التقييم التي تم التوصل إليها باستخدام إحدى الطرق الأخرى. وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبني في الموقع إضافة إلى قيمة الأرض، وتعتبر هذه الطريقة مقبولة عند تقييم فئات محددة من الأصول لا سيما في المجالات الصناعية الكبيرة.  |
| 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 للمقيمين المعتمدين (تقييم)   |
| عملة التقرير            | الريال السعودي  |
| فرضية القيمة            | الاستخدام الحالي  |
| مستخدمي تقرير التقييم   | مستخدمي تقرير التقييم المصريح لهم هم الجهة الصادرة لها هذا التقرير فقط، ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.  |
| طبيعة ومصدر المعلومات   | تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحها، وتم استخدام قاعده 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

## خدمة التحقق من الصكوك العقارية

| رقم الصك     | حالة الصك       | نوع الصك     | مساحة الصك المسجلة |
|--------------|-----------------|--------------|--------------------|
| ٤١١٢٣-٢٤٧٠٠  | فعال            |              | ٢٠٣٧٢٩٣            |
| المدينة      | حي              |              | المخطط             |
| الرياض       | الملقا          |              | ٣١٧٦               |
|              | أرقام القطع     |              |                    |
|              | ٥               |              |                    |
|              | الملاك          |              |                    |
| هوية المالك  | الإسم           | نسبة الملكية |                    |
| ٩٦٥٣٠٠٠٠٠٠٠٠ | شركة صندوق وابل | ١٠%          |                    |

## إستعلام جديد

تضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية العقارية لحظة الاستعلام فقط، ويجب أن يراعى التحقق من صحة الوصف العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.

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



### 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 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 ضخ 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 (ريت)، 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 الطلب مرتفع على العقارات التجارية والعرض المتوفر متوسط.





### تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول، احد الأصول العقارية لصندوق سويكوروب وابل ريت، ويتكون المول من قبو و دورين، ويضم منطقة ألعاب ترفيهية للأطفال و العديد من الماركات المشهورة.

### نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

يقع المكان مول بمدينة الرياض عاصمة المملكة وأكثر مدنها سكانا، يبلغ عدد سكانها 6.4 ملايين نسمة، ويتوقع أن يبلغ النمو السكاني بين عامي 2017-2020 بنسبة نمو سنوي مركب تبلغ 1.97%، من المتوقع اكتمال مشروع قطار الرياض في 2020، مما سيساهم في تسهيل التنقل بين أطراف المدينة، المركز الرئيسي لكبرى الشركات والبنوك الاستثمارية في المملكة، مما يجعلها الوجهة الأولى للباحثين عن عمل، يقع المجمع في شمال الرياض في منطقة مكتظة بالسكان بالقرب من العديد من المراكز المهمة مثل مركز الملك عبدالله المالي وبرج رفال، تشهد منطقة المجمع نمواً وإقبالاً، وتحتوي إحيائها على العديد من المجمعات السكنية المغلقة وأراضي شاغرة، أصبحت الأماكن المغلقة وجهة المتزهيمن الأولى لعدم وجود مناطق ترفيهية متنوعة في مدينة الرياض ولحرارة الجو بصفة عامة.

### تحليل سوق العقارات بالمملكة

بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس 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 لأغراض المقارنة، وبناء 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 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 الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع 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: 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 الإنترنت كمنصة لها، والذي شهد بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي 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 الرياض بوجود عدد كبير من المولات التجارية لاعتمادها على التنافس المتاح لسكان المدينة نظراً لطبيعة المدينة على سبيل المثال:

1- الرياض بارك يقع على بعد 6 كم من المكان مول ويقدم نفس الخدمات والمراكات ولكن علي نطاق أوسع ومساحات أكبر .

2- الرياض بوليفارد

#### مخاطر عدم الإشغال:

هي المخاطر التي تنتج عن عدم إشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظراً لفرط التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافق، وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها، مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضاً يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار، وعدم التنوع في المساحات التجارية وعدم الاهتمام بالتفقيه 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 المراجعة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المراجعة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً في حال إخفاقها على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.





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 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 خطيرة أو ملوثة بيئيًا.
- 4- تم الأخذ في الاعتبار المعاينة العينية للعقار وعدم وجود أي ظروف خفية للعقار 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 وافتراض صحتها.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار المسح السوقي بمنطقة العقار والبيع 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 أو جزء من العقار.
- 9- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار، ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الأثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية).

افتراضات خاصة بطريقة الاستثمار تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار معدل رسملة حالي 8% وعند تجديد العقود 9%.
- 2- تم افتراض نسبة الاشغار 10%.
- 3- حسب إفادة العميل تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتشغيل العقار مقابل مصاريف تشغيل قدرها 20% من مجموع الإيجار.

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        | مول تجاري               |
|                                | الاستخدام الأمثل 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 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 | متواجد | غير متواجد |
|---|--------|------------|
| خدمات عامة                              | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
| خدمات تجارية                            | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
| المرافق العامة                          | ✓      |            |
|   | ✓      |            |
|   | ✓      |            |





صك الملكية



الرقم : ٤١٠١٢٣٠٣٤٧٠٠٠

التاريخ : ٢٠ / ٩ / ١٤٣٩ هـ



الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٥ من البلك رقم ٤٣ من المخطط رقم ٣١٧٦ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

|                      |   |
|----------------------|---|
| شمالاً: شارع عرض ١٥م | بطول: (١٨٥,٠٧) مائة وخمسة وثمانون متر و سبعة سنتمتر |
| جنوباً: شارع عرض ١٥م | بطول: (١٨٥,٠٧) مائة وخمسة وثمانون متر و سبعة سنتمتر |
| شرقاً: شارع عرض ٢٠م  | بطول: (٢٠١,٥) مئتين و واحد متر و خمسون سنتمتر       |
| غرباً: شارع عرض ٦٠م  | بطول: (٢٠١,٥) مئتين و واحد متر و خمسون سنتمتر       |

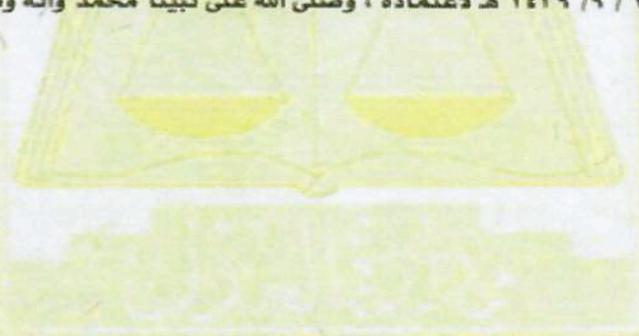
ومساحتها: (٣٧٢٩٣) سبعة و ثلاثون ألفا و مئتين و ثلاثة و تسعون متر مربعاً فقط

والمستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١٢١٠٣٧٩٨١ في ١٦ / ١ / ١٤٣٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة صندوق وابل بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٦٥٣ في ٦ / ٤ / ١٤٣٩ هـ بثمن

وقدره ٣٢٣٥٦٠٨٧٤ ثلاثمائة و ثلاثة و عشرون مليوناً و خمسمائة و ستون ألفاً و ثمانمائة و أربعة و سبعون ريالاً وعليه

جرى التصديق تحريراً في ٢٠ / ٩ / ١٤٣٩ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل

موسى بن سليمان بن مسفر الكلتم





## رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٤/٧٧١  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-١٠-١٧  
تاريخ الإنهاء : ١٤٣٧-١٠-١٧  
نوع الرخصة : إصدار

المملكة العربية  
وزارة الشؤون البلدية  
أمانة منطقة  
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
رقم الرخصة : ١٤٣٤/٧٧١  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤-١٠-١٧

رخصة  
بمسحرة تجارية مكتبة

٩٠٠١١٤٤

٩٠٠١١٤٤

٩٠٠١١٤٤

|   |   |                           |              |
|---|---|---------------------------|--------------|
| اسم المالك :                                    | الأمير / نواف بن سلطان بن عبد العزيز آل سعود  |                           |              |
| رقم الإيصال :                                   | ١١٠٩٠١٧١٧١  | تاريخه :                  | ١٤٣١-١٠-٢٢   |
| رقم الضلع :                                     | ١/٤٤٢   | تاريخه :                  | ١٤٢٨-٠٥-١٩   |
| رقم القطعة :                                    | ٥   | رقم المخطط التنظيمي :     | ٣٣١٠         |
| الشوارع :                                       | طريق الكبير   | رقم العقار :              |              |
| الحصص :   | حي الملكة   | نوع البناء :              |              |
| مساحة الأرض :                                   | ٢م ٣٧٢٩١.٦  | النطاق العمراني :         | مرحلة ١      |
| الجهة   | الحدود  | الأبعاد                   | الإرتداد     |
| شمال  | شارع عرض ١٥ م   | ١٨٥.٠٧                    | ١٠.٧٥        |
| شرق   | شارع عرض ٢٠ م   | ٢٠١.٥                     | ١٠.٠٧        |
| جنوب  | شارع عرض ١٥ م   | ١٨٥.٠٧                    | ١٠.٧٥        |
| غرب   | شارع عرض ١٥ م   | ٢٠١.٥                     | ٢٢           |
| مكونات البناء                                   | عدد الوحدات   | المساحة                   | الاستخدام    |
| أرضي تجاري                                      | ٤٣  | ١٥٦٠٥.٠٠                  | تجاري        |
| دور أول   | ٢٣  | ١٣٨٤٠.٠٠                  | مكتب         |
| غرفة كهرباء                                     | ٠   | ٢٠.٠٠٠                    | غرفة كهرباء  |
| أسوار   | ١   | ٧٧٣.٦٤                    | خدمات        |
| المكتب المصمم : علم المعمار الاستشارات الهندسية |   |                           |              |
| رقم الترخيص :                                   | ٠/١٩٢٤  | رقم المشروع :             | ٥٩           |
| سند الرسوم مبلغ وقدره :                         | ٢٣٨٩٢   | ريال بموجب الإيصال رقم :  | ٣٣٠٣٧٤٨٩١٢   |
| ملاحظات :                                       | <p>١- نوع البناء مسطح ، الرخصة عبارة عن تعديل عدد الوحدات .</p> <p>٢- نوع الرخصة : إصدار رخصة فورية .</p> <p>٣- بموجب نظام رخصة البناء القومية للتصاريح .</p> <p>٤- التحول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود الحق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين .</p> <p>٥- بموجب محضر رقم ٣٨٧٧ وتاريخ ١٤٢٧-١١-١٦ هـ .</p> <p>٦- يوجد غرفة كهرباء في الإرتداد الجنوبي حسب التقرير المساعي المذكورة بملاقته اعلان .</p> <p>٧- الإرتداد جهة الشارع الغربي عرض ١٠ م لتجهة الشمالية والجنوبية (٢٣) من المبنيين بعرض ٢٠ م لكل منها و١٦ م للمنطقة الوسطية بينهما .</p> <p>٨- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وإن اختلفت عن المخططات المحددة .</p> <p>٩- المكتب الهندسي والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة أيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتحقق الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيث مخالفة الأنظمة والتعليمات .</p> |                           |              |
| الختم الرسمي                                    | مدير إدارة الرخص  | مدير عام التخطيط العمراني | الختم الرسمي |
| م. أحمد بن محمد العتيبي                         | م. علي بن أحمد التروي   | م. سليمان عيسى الفراج     |              |

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كسب أو شعب يتغى هذه الرخصة .





بصمة للتقييم العقاري

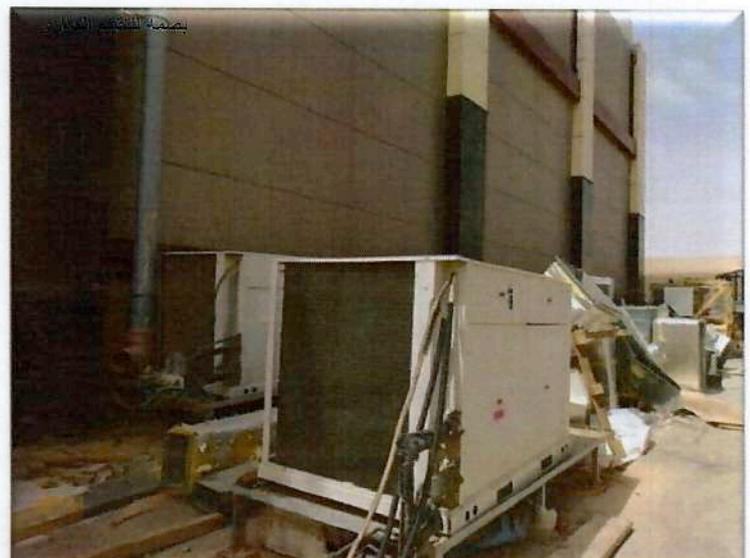
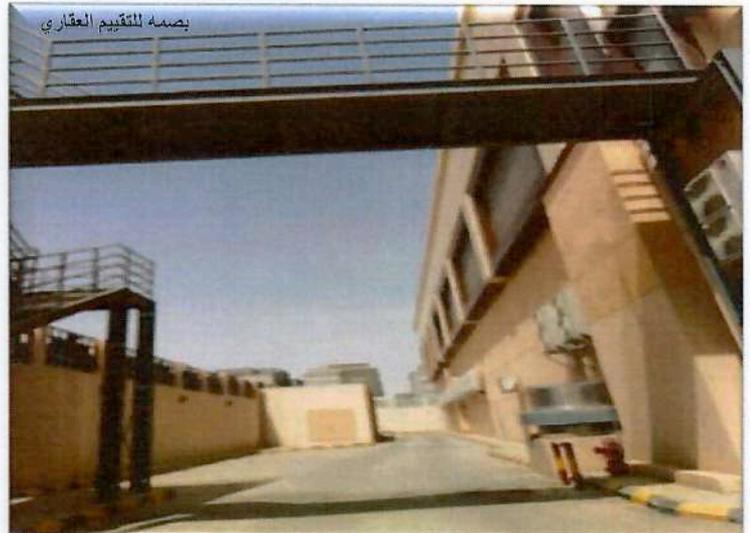
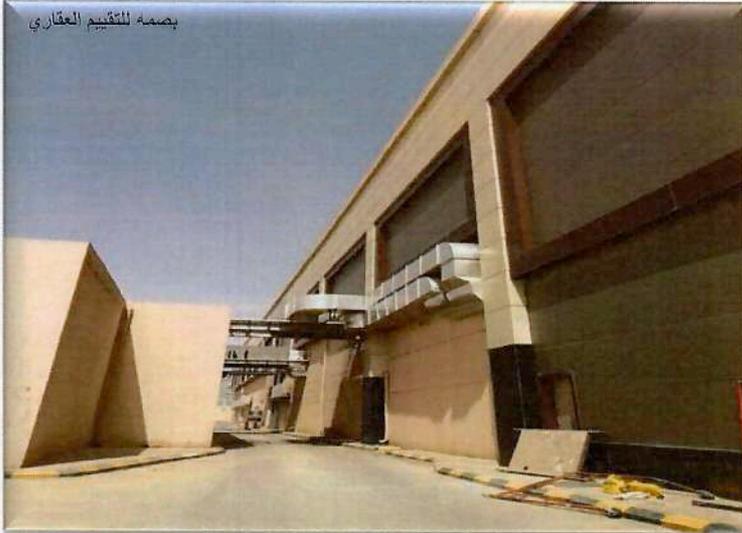


بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري







بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



