



Assets Valuation تقييم الأصول

تقرير تقييم مجمع تجاري  
**المكان مول**  
محافظة الدوادمي

مقدم من:



Assets Valuation تقييم الأصول

**الرياض:**

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

**جدة:**

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

**المنطقة الشرقية:**

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

تقرير تقييم مجمع تجاري:  
المكان مول

**لصالح:**  
سويكروب (swicrop)

**رقم التقرير:**  
19665520171

**التاريخ:**  
2017/07/01

## مقدمة

بناءً على تعميديكم بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لتقييم مجمع تجاري (المكان مول) بمحافظة الدوادمي للصك رقم (لم يتم الاطلاع على صورة وثائق التملك للصك الخاصة بالعقار) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة العقار ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة , وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم , سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت من مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يمكن أن تُجزأ.

## أولاً / البيانات المرجعية

### 1 - صاحب الطلب ( العميل ):

شركة سويكورب (Swicorp)  
س.ت (1010233360) الرياض – برج المملكة - الدور 49 مكتب 1-2-3

### 2 - المستخدم ( مستخدم التقرير ):

شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.

### 3 - مالك الأصل والمنفعة:

مالك الأرض وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومالك منفعة استخدام الأرض شركة وابل العربية للاستثمار بموجب عقد إيجار لمدة محدد (25 سنة) يبدأ من يوم 01 - 11 - 1433 هـ وتنتهي بنهاية يوم 01 - 11 - 1458 هـ.

### 4 - غرض التقييم:

كلف العميل (شركة سويكورب) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لغرض تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت) , وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### 5 - تاريخ نفاذ القيمة:

01 / 07 / 2017 م

## ثانياً / المبادئ الفنية والقانونية

### 1 - القدرة على تقييم الأصول :

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

### 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2013 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمترجمة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### 3 - أسلوب التقييم :

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) ، وهو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأس مالية حالية.

### 4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية في تاريخ التقييم 01 / 07 / 2017 م وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS 2013):  
”القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار“.

### 5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 07 / 05 / 2017 م للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

### 6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي سنؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات ستكون تبعته على صاحب الطلب والمستفيد.

#### 7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة رخصة البناء فقط ولم يتم الاطلاع على صورة المصك، حيث أن العقار مملوك لشركة وابل بموجب عقد ملكية لسنوات محددة (إيجار الأرض)، و تم الاطلاع على صورة العقد وعليه فإننا نفترض سلامة المصك و عقد إيجار الأرض وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

#### 8 - حرية التصرف في المالك :

ملكية حق استخدام لسنوات محددة بموجب عقد إيجار (25 سنة)، و بموجب المستندات المستلمة من العميل تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أيًا من التصرفات الناقلة للملكية او المنفعة على حد سواء وبافتراض موافقة مالك الأرض (وزارة الشؤون البلدية والقروية) بنقل عقد الإيجار.

#### 9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب مخططات البلدية المعلنة في موقع الأمانة أنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدامات العقار. حيث تعد أرض العقار محل تقريرنا هذا للاستخدام مرفق خاص للبلدية

#### 10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقارات من قبل العميل

#### 11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

#### 12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :



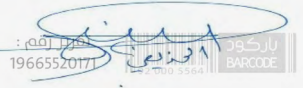



يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة، إلا أنه من المتفق عليه أن العميل قد يستخدم بعض أو كل مخرجات هذا التقرير في قياس أو الإفصاح عن القيمة السوقية للأصول التي يجري تقييمها في مذكرة طرح الصندوق، ويحق للعميل الإفصاح عن اسم ومؤهلات المقيم.

#### 13 - السرية وحفظ المعلومات :

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

#### 14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS 2013)، والدرجة أسمائهم كالتالي:

التوقيع	بطاقة العضوية	الأسم
 تقرير رقم : 19665520171	 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>تقرير رقم : 19665520171</p> <p>تاريخ الانتهاء : 1438/07/01</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	عبد الكريم أبانمي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1210000001
 تقرير رقم : 19665520171	 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>تقرير رقم : 19665520171</p> <p>تاريخ الانتهاء : 1438/07/01</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	سلطان بن أحمد الحديفي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1220000056
 تقرير رقم : 19665520171	 <p>الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers</p> <p>تقرير رقم : 19665520171</p> <p>تاريخ الانتهاء : 1438/07/01</p> <p>www.taqem.gov.sa</p>	عمار عوض القحطاني عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1210000121

## ثالثاً / الفرضيات والفرضيات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ”تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم“ ولمهمة التقييم في هذا التقرير تم افتراض التالي:

1. البند الرابع من عقد الإيجار لن يؤثر على نقل الملكية وسيتم موافقة البلدية على ذلك حيث ذكر بأنه (لا يحق للمستثمر التنازل للغير عن كل او جزء من هذا العقد او ان يؤجر من الباطن لاي طرف ثالث الا بعد الحصول على موافقه خطية مسبقة من البلدية .)
2. إجمالي دخل العقار في تاريخ التقييم ثمانية وعشرون مليون وثلاثمائة وخمسة وثمانون ألف ومئة وخمسة عشر ريال سعودي (28,385,115 ريال سعودي) حسب إفادة العميل.
3. تم افتراض الاهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل.
4. حسب إفادة العميل تم افتراض وجود سند لأمر بقيمة (18,000,000 ريال) ثمانية عشر مليوناً ريال سعودي (شاملة للتقرير رقم 19665520171 - 19659520171 - 19663520171 - 19660520171)، موقع من المالك الحالي للعقار الذي سيتم تعيينه مديراً للعقار يتم تسجيل السند عند زيادة المصاريف عن 20 % من الدخل الفعال وعند زيادة الشواغر عن 5 %.\*
5. تم افتراض أن إجمالي مصاريف العقار 20 % وفي حال زادت مصاريف العقار يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار حسب إفادة العميل (لن تزيد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل عن 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً وذلك لفترة 3 سنوات، وفي حال زيادتها يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار من نسبتها في إدارة وتشغيل العقارات - بصفتها المالك الوحيد لشركة أكيد التي ستدير وتشغل العقارات الأربعة، بموجب مذكرة التفاهم الموقعة مع شركة وابل العربية للإستثمار والتي تعهدت فيها بالتوقيع على عقد إدارة العقارات الأربعة ”مولات المكان“ بأسم شركة أكيد بما يتضمنه العقد من التزام شركة وابل العربية للاستثمار بتغطية مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً).\*
6. افتراض شواغر في العقار بنسبة 5 % وفي حال زادت الشواغر عن ذلك يتم تسجيل السند أعلاه.\*
7. افتراض نسبة نمو 2 % في الدخل بعد السنة الثالثة.
8. الأرض المقام عليها المول مستأجرة بقيمة إجاريه 650,000 ريال سنوية حسب عقد الإيجار
9. افتراض موافقه البلدية على نقل ملكية الانتفاع بالأرض والتنازل للغير عن عقد الإيجار وحسب إفادة العميل أنه توجد موافقة من البلدية على تحويل العقد.\*

\* افتراض خاص: القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.



## رابعاً / المخاطر والعرض والطلب

لا يوجد بمحافظة الدوادمي مراكز تجارية (مولات) مماثلة للعقار المستهدف إلا أنه على المدى المتوسط مع زيادة عدد السكان للمحافظة يمكن أن يكون هناك منافسة تزيد من المساحات المعروضة للمراكز التجارية ويقترب عدد سكان محافظة الدوادمي 250 ألف نسمة 20 % منهم غير سعوديين، وتعتبر محافظة الدوادمي من المحافظات التي تقع على طريق مكة المكرمة ويمر بها القادم براً للحج والعمرة من شرق ووسط المملكة والقادم من دول الخليج ويعتبر الطلب في الوقت الحالي على المركز التجاري أكثر من العرض وفي صالح العقار على المدى القصير والمتوسط.

### ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1. انخفاض الدخل نتيجة عدم تحقق الافتراضات الخاصة سابقة الذكر.
2. تباطؤ قطاع التجزئة بالمملكة مما يؤثر سلباً على دخل العقار.
3. ظهور منافسين جدد بجودة ومستوى أفضل من المشروع الحالي مما يؤثر على نسب الاشغال للمركز التجاري.
4. طلب البلدية خطياً من المستثمر من البنود العامة في العقد رقم البند 13 من البنود العامة لإنهاء العقد.
5. مخاطر عدم تجديد العقود الخاصة بالمستأجرين الرئيسيين على المدى البعيد أمر محتمل.



## خامساً / الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

صاحب الطلب ( العميل )	شركة سويكورب (Swicorp)
المستفيد ( مستخدم التقرير )	شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.
الغرض من التقييم	تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت)
عنوان العقار	الدوامي، حي (الريان)، مخطط رقم (1575) قطعة رقم (م/248)
نوع العقار	مول تجاري
مساحة الأرض	72,678 م <sup>2</sup>
إسم المالك	مالك الأرض وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومالك المشروع ملكية مستأجرة شركة وابل العربية للاستثمار.
رقم المك	لم يتم استلام صورة المك حيث تم استلام عقد إيجار الأرض.
تاريخ المك	لم يتم استلام صورة المك.
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS 2013 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - الطبعة الثالثة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	01 / 05 / 2017 م
تاريخ المعاينة	07 / 05 / 2017 م
تاريخ القيمة	01 / 07 / 2017 م
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	191,754,000 ريال سعودي *
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	فقط مائة وواحد وتسعون مليون وسبعمائة وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي *

**ملاحظات :** القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراضات الخاصة المتعلقة بمصاريف الصيانة ونسب الإشغال.



## بيانات العقار

نوع العقار	مول تجاري
------------	-----------

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	مالك الأرض وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومالك المشروع ملكية مستأجرة شركة وابل العربية للاستثمار.
رقم هوية المالك	-
رقم الصك	لم يتم استلام صورة الصك
تاريخ الصك	لم يتم استلام صورة الصك
رقم رخصة البناء	غير واضح
تاريخ رخصة البناء	1434 - 03 - 16
رقم محضر التجزئة	-

موقع العقار	ملاحظات
المنطقة	الوسطى
الدولة	المملكة العربية السعودية
المدينة	الدوادمي
الموقع العام	-
الحي	حي الريان
اسم المخطط	-
رقم المخطط	1575
رقم البلوك	-
رقم القطعة	248/م
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N 24 32 38.62 E 44 26 22.57



## بيانات الأرض

مرفق خاص للبلدية	استعمال الأرض حسب النظام
2م 72,678	مساحة الأرض حسب رخصة البناء
غير منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

## الحدود والأطوال

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



## بيانات الأرض

-	القبو	خرساني	نوع البناء
1	الدور الأرضي	مكتمل	حالة البناء
-	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	37,318 م	مساحة مسطحات البناء حسب العميل
جيد سراميك	تشطيب الأسقف - تشطيب الأرضيات	سنة	عمر المبنى حسب المعاينة
مركزي	نوع التكييف	2	إجمالي عدد الأدوار

## خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام تحلية مياه	نظام انذار حرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100 %	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
-	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
-	ملاحظات



## الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

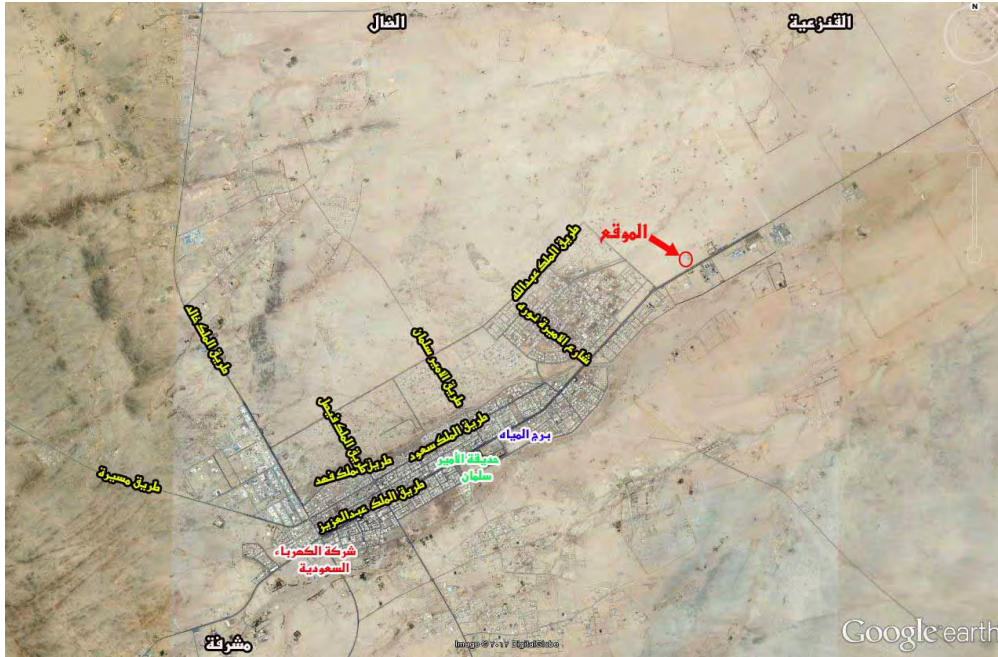
غير متوفر	متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفلة
	✓	الإنارة
	✓	الرصيف
	✓	التشجير
	✓	أخرى

### الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
			ملاحظات

### الصور الفضائية

### صورة جوية للمدينة



### صورة للخريطة



## مور العقار





## صور العقار



## تقدير القيمة – طريقة خصم التدفقات النقدية DCF

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على احتساب القيمة الحالية للنقود المتوقعة خلال فترة الاستثمار عند معدل خصم مناسب للمخاطر، وبعد مراعاة الزيادة الواردة بالعقد وافترض القيمة الأخيرة بعد الزيادة الأولى، والأخذ في الاعتبار معدل النمو لرفع معدل الخصم تم الوصول للقيمة السوقية للعقار كما يلي:

نسبة المصروفات: 20 %  
معدل الرسملة للقيمة الأخيرة لفترة متبقية قدرها 14 عام بعد السنة السادسة من وقت التقييم: 12.3%  
معدل الخصم للنقود المستقبلية: 9%  
الاشغال: 95 %

القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الدفعات
2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	السنوات
183,915,088	22,621,556	21,445,414	21,445,414	20,922,687	20,922,687	20,922,687	صافي التدفقات النقدية
109,662,558	13,488,495	13,938,048	15,192,472	16,156,154	17,610,207	19,195,126	القيمة الحالية للدفعات
						191,754,565	إجمالي القيمة الحالية

## إجمالي قيمة العقار

مائة وواحد وتسعون مليون وسبعمائة وأربعة وخمسون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريال فقط لاغير

191,754,565



## خاتمة

### في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

#### الرياض:

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

#### جدة:

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

#### المنطقة الشرقية:

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

92 000 5564

نهاية التقرير



Assets Valuation تقييم الأصول

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



Assets Valuation تقييم الأصول

تقرير تقييم مجمع تجاري  
**المكان مول**  
محافظة حفر الباطن

مقدم من:



Assets Valuation تقييم الأصول

**الرياض:**

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

**جدة:**

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

**المنطقة الشرقية:**

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

تقرير تقييم مجمع تجاري:  
المكان مول

**لصالح:**  
سويكروب (swicrop)

**رقم التقرير:**  
19659520171

**التاريخ:**  
2017 / 07 / 01

## مقدمة

بناءً على تعميديكم بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لتقييم مجمع تجاري (المكان مول ) بمحافظة حفر الباطن للصك رقم (332501000579) و (932519001068) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة العقار ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة , وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم , سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت من مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يمكن أن تُجزأ.

## أولاً / البيانات المرجعية

### 1 - صاحب الطلب ( العميل ):

شركة سويكورب (Swicorp)  
س.ت (1010233360) الرياض – برج المملكة - الدور 49 مكتب 1 - 2 - 3

### 2 - المستفيد ( مستخدم التقرير ):

شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.

### 3 - مالك الأصل والمنفعة:

جزء من الأرض بمساحة (63500 م) مملوك باسم شركة البلاد العقارية المحدودة , والجزء الأخر بمساحة ( 63500 م ) مملوك باسم عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – عبدالله عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – منصور عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – متعب عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – عبدالاله عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – سلطان عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – تركي عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – هيفاء عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – هلا عبدالعزيز خليف عبدالله الباني – سلمى محمد خليف المطيري – غادة عبدالعزيز خليف عبدالله الباني حيث أنه مؤجر ومنفعة الاستخدام مملوكة ل(شركة وابل العربية للاستثمار) بموجب عقد إيجار لمدة محدد (25 سنة).

### 4 - غرض التقييم:

كلف العميل (شركة سويكورب) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لغرض تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت) , وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### 5 - تاريخ نفاذ القيمة:

01 / 07 / 2017 م



## ثانياً / المبادئ الفنية والقانونية

### 1 - القدرة على تقييم الأصول :

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

### 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2013 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمترجمة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### 3 - أسلوب التقييم :

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة) ، وهو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأس مالية حالية.

### 4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية في تاريخ التقييم 01 / 07 / 2017 م وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS 2013):  
”القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار“.

### 5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 05 / 05 / 2017 م للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

### 6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات ستكون تبعته على صاحب الطلب والمستفيد.

#### 7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصكوك ورخصة البناء وصورة عقد الإيجار الجزئي للأرض، حيث أن جزء من العقار مملوك ملكية استخدام لمدة محددة بموجب عقد ملكية لسنوات محددة (إيجار الأرض) حسب إفادة العميل شركة سويكوب، و تم الاطلاع على صورة العقد وعليه فإننا نفترض سلامة الصك و عقد إيجار الأرض وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

#### 8 - حرية التصرف في الملك :

ملكية مطلقة لجزء من الأرض و ملكية حق استخدام لمدة محددة للجزء الأخر بموجب عقد إيجار (25 سنة)، وبموجب المستندات المستلمة من العميل تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية او المنفعة على حد سواء وبافتراض موافقة مالك الأرض (للجزء المستأجر) بنقل عقد الإيجار.

#### 9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب مخططات البلدية المعلنة في موقع الأمانة أنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدامات العقار. حيث تعد أرض العقار محل تقريرنا هذا للاستخدام التجاري السكني.

#### 10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقارات من قبل العميل

#### 11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

#### 12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :



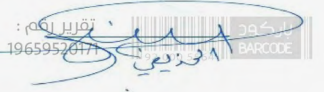

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة، إلا أنه من المتفق عليه أن العميل قد يستخدم بعض أو كل مخرجات هذا التقرير في قياس أو الإفصاح عن القيمة السوقية للأصول التي يجري تقييمها في مذكرة طرح الصندوق، ويحق للعميل الإفصاح عن اسم ومؤهلات المقيم.

#### 13 - السرية وحفظ المعلومات :

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

#### 14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS 2013)، والدرجة أسمائهم كالتالي:

التوقيع	بطاقة العضوية	الأسم
		عبدالكريم أبانمي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1210000001
		سلطان بن أحمد الحديفي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1220000056

## ثالثاً / الفرضيات والفرضيات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ”تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم“ ولمهمة التقييم في هذا التقرير تم افتراض التالي:

1. افتراض صحة المعلومات المتعلقة بالدخل وعلى مستخدمي التقرير التحقق من ذلك.
2. إجمالي دخل العقار في تاريخ التقييم ثلاثة وخمسون مليون وثلاثمائة وخمسة عشر ألف ومئتي ريال سعودي (53,315,200 ريال سعودي) حسب إفادة العميل.
3. جزء من الأرض مستأجرة بمساحة 42,418 م بقيمة إيجارية (2,500,000 ريال) لفترة 25 عام تبدأ من عام 8 / 4 / 2013 م تزداد 5 % كل خمس سنوات وتم دفع اجرة سنتين للفترة من 08 / 04 / 2014 م حتى 07 / 04 / 2015 م.
4. جزء آخر من الأرض مستأجر بمساحة 21,082 م بقيمة إيجاربه (1,500,000 ريال) لفترة 25 عام تبدأ من 1 / 1 / 2014 م.
5. تم افتراض ملكية كامل الأرض وأنه جاري العمل على تملكها حسب إفادة العميل. \*
6. تم افتراض الاهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل.
7. حسب إفادة العميل تم افتراض وجود سند لأمر بقيمة (18,000,000 ريال) ثمانية عشر مليوناً ريال سعودي (شاملة للتقرير رقم 19665520171 - 19659520171 - 19663520171 - 19660520171)، موقع من المالك الحالي للعقار الذي سيتم تعيينه مديراً للعقار يتم تسجيل السند عند زيادة المصاريف عن 20 % من الدخل الفعال وعند زيادة الشواغر عن 5 %.\*
8. تم افتراض أن إجمالي مصاريف العقار 20 % وفي حال زادت مصاريف العقار يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار حسب إفادة العميل (لن تزيد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل عن 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً وذلك لفترة 3 سنوات، وفي حال زيادتها يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار من نسبتها في إدارة وتشغيل العقارات - بصفتها المالك الوحيد لشركة أكيد التي ستدير وتشغل العقارات الأربعة، بموجب مذكرة التفاهم الموقعة مع شركة وابل العربية للإستثمار والتي تعهدت فيها بالتوقيع على عقد إدارة العقارات الأربعة ”مولات المكان“ بأسم شركة أكيد بما يتضمنه العقد من التزام شركة وابل العربية للاستثمار بتغطية مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً).\*
9. افتراض نسبة نمو 2 % في الدخل بعد السنة الثالثة.

\* افتراض خاص: القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.



## رابعاً / المخاطر والعرض والطلب:

يوجد بمحافظة حفر الباطن عدد من مراكز التسوق (مولات) مماثلة للعقار حيث يقع على نفس الشارع سوق العثيم مول (تحت الانشاء) ويقترب عدد سكان محافظة حفر الباطن 231,782 ألف نسمة 20% منهم غير سعوديين، كما يوجد في المحافظة مدينة الملك خالد العسكرية وبشكل عام يمكن اعتبار أن العرض والطلب لقطاع التجزئة في حفر الباطن متوازن في الوقت الحالي.

### ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1. انخفاض الدخل نتيجة عدم تحقق الافتراضات الخاصة سابقة الذكر.
2. تباطؤ قطاع التجزئة بالمملكة مما يؤثر سلباً على دخل العقار.
3. ظهور منافسين جدد بجودة ومستوى أفضل من المشروع الحالي مما يؤثر على نسب الاشغال للمركز التجاري.
4. مخاطر عدم تجديد العقود الخاصة بالمستأجرين الرئيسيين على المدى البعيد أمر محتمل

## خامساً / الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

صاحب الطلب ( العميل )	شركة سويكورب (Swicorp)
المستفيد ( مستخدم التقرير )	شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.
الغرض من التقييم	تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت)
عنوان العقار	حفر الباطن، حي (الريان)، مخطط رقم (138/ح) قطعة رقم (1-2)
نوع العقار	مول تجاري
مساحة الأرض	127,000
إسم المالك	عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - عبدالله عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - منصور عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - متعب عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - عبدالاله عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - سلطان عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - تركي عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - هيفاء عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - هلا عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - سلمى محمد خلیف المطیری - عادة عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - شركة البلاد العقارية المحدودة
رقم الصک	(332501000579) و (932519001068)
تاریخ الصک	1437/ 03 / 16 - 1438 / 11 / 08
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS 2013 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - الطبعة الثالثة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاریخ التعمید	01 / 05 / 2017 م
تاریخ المعاينة	05 / 05 / 2017 م
تاریخ القيمة	01 / 07 / 2017 م
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	504,450,000 ريال سعودي *
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	فقط خمسمائة وأربعة مليون وأربعمائة وخمسون ألف ريال سعودي *

**ملاحظات :** القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراضات الخاصة المتعلقة بمصاريف الصيانة ونسب الإشغال.



## بيانات العقار

مول تجاري

نوع العقار

ملاحظات	بيانات الملكية
عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - عبدالله عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - منصور عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - متعب عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - عبدالاله عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - سلطان عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - ترکی عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - هیفاء عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - هلا عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی - سلمی محمد خلیف المطیری - غادة عبدالعزیز خلیف عبدالله البانی	اسم المالك
	جزء مملوك لشركة البلاد العقارية والجزء الآخر مملوك لملاك متعددين (راجع الملاحظات)
	رقم هوية المالك
	-
	رقم الصک
	(332501000579) و (932519001068)
	تاریخ الصک
(1437 / 03 / 16) و (1438 / 11 / 08)	
رقم رخصة البناء	
1435 / 274	
تاریخ رخصة البناء	
1435 - 01 - 23	
رقم محضر التجزئة	
-	

ملاحظات	موقع العقار
-	المنطقة
	الشرقية
	الدولة
	المملكة العربية السعودية
	المدينة
	حفر الباطن
	الموقع العام
	-
	الحي
	حي الريان
	اسم المخطط
	-
	رقم المخطط
138 / ح	
رقم البلوك	
-	
رقم القطعة	
2-1	
رقم الوحدة	
-	
إحداثيات الموقع	
N 28 21 28.58 E 45 57 40.72	





## بيانات الأرض

تجاري سكني	استعمال الأرض حسب النظام
2م 127,000	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

## الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	30	شارع	254م	شمالا
-	30	شارع	254م	جنوبا
-	60	شارع	500م	شرقا
-	25	مواقف سيارات	500م	غربا
				ملاحظات



## بيانات الأرض

-	القبو	خرساني	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
-	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	85,179 م	مساحة مسطحات البناء حسب العميل
جيد سيراميك	تشطيب الأسقف - تشطيب الأرضيات	سنة واحدة	عمر المبنى حسب المعاينة
مركزي	نوع التكييف	2	إجمالي عدد الأدوار

## خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام تحلية مياه	نظام انذار حرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

مكتمل	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
-	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
-	ملاحظات

### الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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

### الخدمات المتوفرة بالعقار

الخدمات المتوفرة بالعقار	ملاحظات	متوفر	متوفر	متوفر	ماء
الصرف الصحي	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
كهرباء	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
هاتف	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
مياه	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
ملاحظات					

### الصورة الفضائية

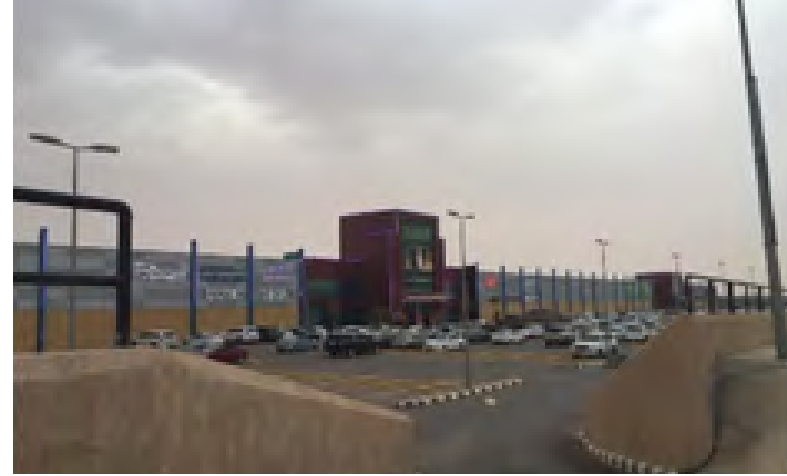
### صورة جوية للمدينة



### صورة للخريطة



## صور العقار



## صور العقار



## تقدير القيمة

### القيمة بطريقة رسمة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه . وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

#### الدخل الإجمالي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % بقيمة 53,315,200 ريال

#### الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 5 %

#### الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة 50,649,440 ريال

#### إجمالي المصروفات

قيمة المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار 25 % وحيث تم تقدير إجمالي المصاريف من الدخل الفعال بـ 20 % وفي حال الزيادة عن ذلك يتم تسجيل السند لأمر المذكور في الافتراضات.

#### صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو 40,519,552 ريال

#### نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة 8 %



## ملخص التقييم

53,315,200 ريال	الدخل الإجمالي	
5 %	نسبة الشواغر	
2,132,608 ريال	قيمة نسبة الشواغر	
50,649,440 ريال	الدخل الفعال	
10,663,040 ريال	إجمالي المصروفات	
40,519,552 ريال	صافي الدخل	
8 %	معدل الرسملة	
12.5	سنوات استرداد رأس المال	
506,494,400	رقماً	إجمالي القيمة
خمسمائة وستة مليون وأربعمائة وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال فقط لاغير	كتابة	



## تقدير القيمة – طريقة خصم التدفقات النقدية DCF

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على احتساب القيمة الحالية للنقود المتوقعة خلال فترة الاستثمار عند معدل خصم مناسب للمخاطر، وبعد مراعاة الزيادة الواردة بالعقد وافترض القيمة الأخيرة بعد الزيادة الأولى، والأخذ في الاعتبار معدل النمو لرفع معدل الخصم تم الوصول للقيمة السوقية للعقار كما يلي:

نسبة المصروفات: 20 %

معدل الرسملة: 8 %

الاشغال: 95 %

القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الدفعات
2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	السنوات
538,653,514.19	43,092,281	41,082,112	41,082,112	41,023,682	40,519,552	40,519,552	صافي التدفقات النقدية
339,443,084	27,155,447	27,959,795	30,196,579	32,565,921	34,738,985	37,518,104	القيمة الحالية للدفعات
						502,422,468	إجمالي القيمة الحالية

## إجمالي قيمة العقار

خمسمائة واثان مليون وأربعمائة واثان وعشرون ألف وأربعمائة وثمانية وستون ريال فقط لاغير

502,422,468

## توفيق النتائج بين أسلوب التقييم والقيمة النهائية:

وبناء على ما سبق تم الاعتماد على توفيق النتائج للوصول إلى القيمة السوقية للعقار وقت التقييم حيث تم ترجيح وزن نسبي قدرة 50 % لطريقة خصم التدفقات النقدية و 50 % من طريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب التدفقات النقدية	القيمة بأسلوب الدخل (الرسملة المباشرة)
502,422,468	506,494,400
الوزن النسبي	الوزن النسبي
% 50	% 50
251,211,234	253,247,200
إجمالي القيمة السوقية	
خمسمائة وأربعة مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون ألف وأربعمائة وأربعة وثلاثون ريال فقط لا غير	504,458,434



## خاتمة

### في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

#### الرياض:

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

#### جدة:

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

#### المنطقة الشرقية:

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

92 000 5564

نهاية التقرير



Assets Valuation تقييم الأصول

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



92 000 5564

Assets Valuation

تقييم الأصول

تقرير تقييم مجمع تجاري  
**المكان مول**  
مدينة الرياض

مقدم من:



Assets Valuation تقييم الأصول

**الرياض:**

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

**جدة:**

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

**المنطقة الشرقية:**

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

تقرير تقييم مجمع تجاري:  
المكان مول

**لصالح:**  
سويكروب (swicrop)

**رقم التقرير:**  
19663520171

**التاريخ:**  
2017 / 07 / 01

## مقدمة

بناءً على تعميديكم بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لتقييم مجمع تجاري (المكان مول) بالرياض للصك رقم (510121037981) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة العقار ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة , وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم , سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت من مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يمكن أن تُجزأ.

## أولاً / البيانات المرجعية

### 1 - صاحب الطلب ( العميل ):

شركة سويكورب (Swicorp)  
س.ت (1010233360) الرياض – برج المملكة - الدور 49 مكتب 1 - 2 - 3

### 2 - المستخدم ( مستخدم التقرير ):

شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.

### 3 - مالك الأصل والمنفعة:

شركة البلاد العقارية المحدودة

### 4 - غرض التقييم:

كلف العميل (شركة سويكورب) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لغرض تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت) , وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### 5 - تاريخ نفاذ القيمة:

01 / 07 / 2017 م

## ثانياً / المبادئ الفنية والقانونية

### 1 - القدرة على تقييم الأصول :

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

### 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2013 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمترجمة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### 3 - أسلوب التقييم :

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشر وطريقة التدفقات النقدية المخصومة) ، وهو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأس مالية حالية.

### 4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية في تاريخ التقييم 01 / 07 / 2017 م وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS 2013):  
”القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار“.

### 5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 07 / 05 / 2017 م للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

### 6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي سنؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات ستكون تبعته على صاحب الطلب والمستفيد.



#### 7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ورخصة البناء. وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

#### 8 - حرية التصرف في الملك :

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

#### 9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب مخططات البلدية المعلنة في موقع الأمانة أنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدامات العقار. حيث تعد أرض العقار محل تقريرنا هذا للاستخدام التجاري.

#### 10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقارات من قبل العميل

#### 11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

#### 12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة، إلا أنه من المتفق عليه أن العميل قد يستخدم بعض أو كل مخرجات هذا التقرير في قياس أو الإفصاح عن القيمة السوقية للأصول التي يجري تقييمها في مذكرة طرح الصندوق، ويحق للعميل الإفصاح عن اسم ومؤهلات المقيم.

#### 13 - السرية وحفظ المعلومات :

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

#### 14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS 2013)، والدرجة أسمائهم كالتالي:

التوقيع	بطاقة العضوية	الأسم
		عبدالكريم أبانمي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1210000001
		سلطان بن أحمد الحديفي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 12200000056
		عمار عوض القحطاني عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 12100000121

## ثالثاً / الفرضيات والفرضيات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ”تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم“ ولمهمة التقييم في هذا التقرير تم افتراض التالي:

1. إجمالي دخل العقار في تاريخ التقييم اثنان وثلاثون مليون ومئة وثمانية وأربعون ألف وستة وتسعون ريال سعودي (32,148,096 ريال سعودي ) حسب إفادة العميل.
2. تم افتراض الاهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل.
3. حسب إفادة العميل تم افتراض وجود سند لأمر بقيمة (18,000,000 ريال) ثمانية عشر مليوناً ريال سعودي (شاملة للتقرير رقم 19665520171 - 19659520171 - 19663520171 - 19660520171), موقع من المالك الحالي للعقار الذي سيتم تعيينه مديراً للعقار يتم تسجيل السند عند زيادة المصاريف عن 20 % من الدخل الفعال وعند زيادة الشواغر عن 5 %\* .
4. تم افتراض أن إجمالي مصاريف العقار 20 % وفي حال زادت مصاريف العقار يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار حسب إفادة العميل (لن تزيد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل عن 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً وذلك لفترة 3 سنوات, وفي حال زيادتها يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار من نسبتها في إدارة وتشغيل العقارات - بصفتها المالك الوحيد لشركة أكيد التي ستدير وتشغل العقارات الأربعة, بموجب مذكرة التفاهم الموقع مع شركة وابل العربية للاستثمار والتي تعهدت فيها بالتوقيع على عقد إدارة العقارات الأربعة ”مولات المكان“ بأسم شركة أكيد بما يتضمنه العقد من التزام شركة وابل العربية للاستثمار بتغطية مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً)\*.
5. افتراض شواغر في العقار بنسبة 5 % وفي حال زادت الشواغر عن ذلك يتم تسجيل السند أعلاه.\*
6. افتراض نسبة نمو 2 % في الدخل بعد السنة الثالثة.

\* افتراض خاص: القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.

## رابعاً/ المخاطر والعرض والطلب:

تعتبر مدينة الرياض أكثر المدن بالمملكة العربية السعودية تحتوي على مساحات للمراكز التجارية حيث يقترب إجمالي المساحات الحالية للمراكز التجارية بالرياض إلى 2 مليون متر مربع ويقترب عدد سكان مدينة الرياض 8 ملايين نسمة 43 % منهم مقيمين غير سعوديين، ووفقاً للدراسات التي اطلعت عليها باركود خلال العام 2017 أضيف للسوق 300 ألف متر مربع من المراكز التجارية. ولما كانت نسبة الأجانب المصاحبين لعوائلهم تشكل نسبة كبيرة من سكان مدينة الرياض مقارنة بالمدن الأخرى يمكن اعتبار أن الفترات القادمة وحتى العام 2020 م يتم خلالها خروج العديد منهم مما قد يؤثر على انخفاض قطاع التجزئة.

### ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1. تباطؤ قطاع التجزئة بالمملكة مما يؤثر سلباً على دخل العقار.
2. خروج عدد كبير من المقيمين وعوائلهم نظراً لتطبيق الرسوم الحكومية عليهم وعلى مرافقيهم.
3. انخفاض الدخل نتيجة عدم تحقق الافتراضات الخاصة سابقة الذكر.
4. مخاطر عدم تجديد العقود الخاصة بالمستأجرين الرئيسيين على المدى البعيد أمر محتمل.
5. ظهور منافسين جدد بجودة ومستوى أفضل من المشروع الحالي مما يؤثر على نسب الاشغال للمركز التجاري.



## خامساً / الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

صاحب الطلب ( العميل )	شركة سويكورب (Swicorp)
المستفيد ( مستخدم التقرير )	شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.
الغرض من التقييم	تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت)
عنوان العقار	الرياض، حي الملقا ، مخطط رقم (3176) قطعة رقم (43)
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
مساحة الأرض	37,293 م <sup>2</sup>
إسم المالك	شركة البلاد العقارية المحدودة
رقم الصك	510121037981
تاريخ الصك	16 / 01 / 1437 هـ
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS 2013 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - الطبعة الثالثة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشر وطريقة التدفقات النقدية المخضومة)
تاريخ التعميد	01 / 05 / 2017 م
تاريخ المعاينة	07 / 05 / 2017 م
تاريخ القيمة	01 / 07 / 2017 م
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	325,640,000 ريال سعودي *
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	فقط ثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي *

**ملاحظات :** القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراضات الخاصة المتعلقة بمصاريف الصيانة ونسب الإشغال.



## بيانات العقار

نوع العقار	مول تجاري
------------	-----------

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	
رقم هوية المالك	
رقم الصك	
تاريخ الصك	
رقم رخصة البناء	
تاريخ رخصة البناء	
رقم محضر التجزئة	

موقع العقار	ملاحظات
المنطقة	
الدولة	
المدينة	
الموقع العام	
الحي	
اسم المخطط	
رقم المخطط	
رقم البلوك	
رقم القطعة	
رقم الوحدة	
احداثيات الموقع	



## بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
2م 37,293	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

## الحدود والأطوال

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



## بيانات الأرض

1	القبو	خرساني	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
-	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	2م 49,963	مساحة مسطحات البناء حسب العميل
جيد	تشطيب الأسقف - تشطيب الأرضيات	سنة	عمر المبنى حسب المعاينة
مركزي	نوع التكييف	2	إجمالي عدد الأدوار

## خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام تحلية مياه	نظام انذار حرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

مكتمل	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
-	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
-	ملاحظات





## الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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

### الخدمات المتوفرة بالعقار

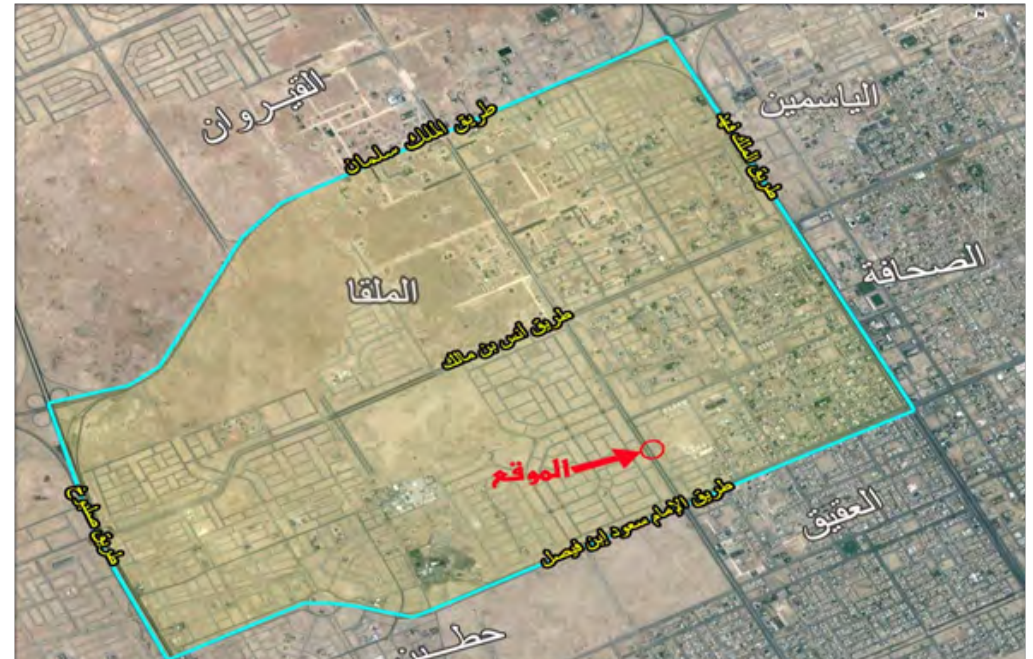
الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
			ملاحظات

### الصور الفضائية

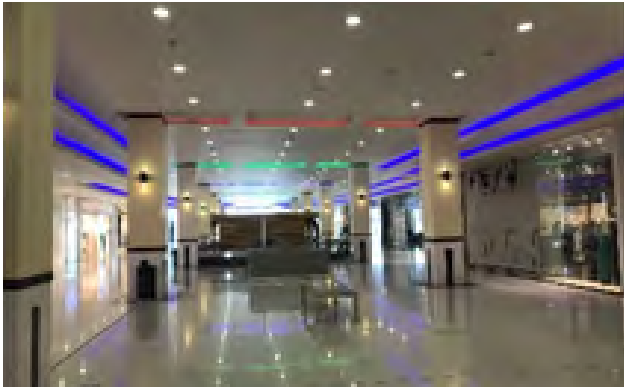
#### صورة جوية للمدينة



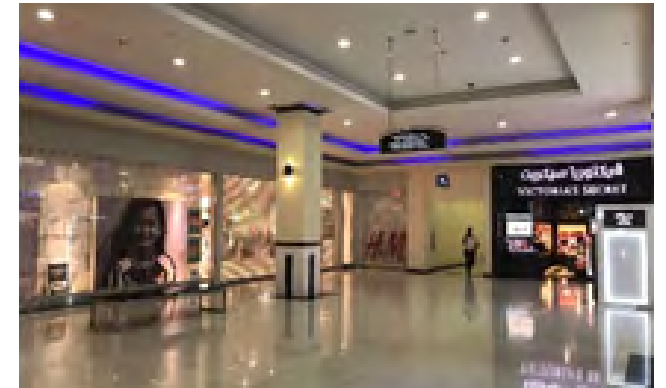
#### صورة للخريطة للحي



## صور العقار



## صور العقار





## تقدير القيمة

### القيمة بطريقة رسمة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه . وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

#### الدخل الإجمالي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % بقيمة 32,148,096 ريال.

#### الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 5 %

#### الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة 30,540,691 ريال.

#### إجمالي المصروفات

قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار 25 % وحيث تم تقدير إجمالي المصاريف من الدخل الفعال بـ 20 % وفي حال الزيادة عن ذلك يتم تسجيل السند لأمر المذكور في الافتراضات.

#### صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو 24,432,552.96 ريال.

#### نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة 7.5 %



## ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	32,148,096 ريال
نسبة الشواغر	5 %
قيمة نسبة الشواغر	1,285,923.84 ريال
الدخل الفعال	30,540,691 ريال
إجمالي المصروفات	6,429,619.2 ريال
صافي الدخل	24,432,552.96 ريال
معدل الرسملة	7.5 %
سنوات استرداد رأس المال	13.33
رقماً	325,767,372.8
كتابة	ثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون وسبعمائة وسبعة وستون ألف وثلاثمائة واثنان وسبعون ريال وثمانون هلاله فقط لاغير
إجمالي القيمة	

## تقدير القيمة – طريقة خصم التدفقات النقدية DCF

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على احتساب القيمة الحالية للنقود المتوقعة خلال فترة الاستثمار عند معدل خصم مناسب للمخاطر، وبعد مراعاة الزيادة الواردة بالعقد وافترض القيمة الأخيرة بعد الزيادة الأولى، والأخذ في الاعتبار معدل النمو لرفع معدل الخصم تم الوصول للقيمة السوقية للعقار كما يلي:

نسبة المصروفات: 20 %

معدل الرسملة: 7.5 %

الاشغال: 95 %

القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الدفعات
2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	السنوات
347,776,361	26,083,227	25,140,390	25,140,390	24,689,045	24,533,857	24,432,553	صافي التدفقات النقدية
225,345,699	16,900,927	17,511,756	18,825,138	19,873,708	21,229,947	22,727,957	القيمة الحالية للدفعات
						325,514,204	إجمالي القيمة الحالية

## إجمالي قيمة العقار

ثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون وخمسمائة وأربعة عشر ألف ومئتان وأربعة ريال فقط لاغير

325,514,204

## توفيق النتائج بين أسلوبَي التقييم والقيمة النهائية:

وبناء على ما سبق تم الاعتماد على توفيق النتائج للوصول إلى القيمة السوقية للعقار وقت التقييم حيث تم ترجيح وزن نسبي قدرة 50 % لطريقة خصم التدفقات النقدية و 50 % من طريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب التدفقات النقدية	القيمة بأسلوب الدخل (الرسملة المباشرة)
325,514,204	325,767,372.8
الوزن النسبي	الوزن النسبي
% 50	% 50
162,757,102	162,883,686.4
إجمالي القيمة السوقية	
ثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون وستمائة وأربعون ألف وسبعمائة وثمانية وثمانون ريالاً وأربعون هلالاً فقط لا غير	325,640,788.4





## خاتمة

### في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

#### الرياض:

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

#### جدة:

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

#### المنطقة الشرقية:

الخير - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

92 000 5564

نهاية التقرير



Assets Valuation تقييم الأصول

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



Assets Valuation تقييم الأصول

تقرير تقييم مجمع تجاري  
**المكان مول**  
بمدينة تبوك

مقدم من:



تقييم الأصول Assets Valuation

**الرياض:**

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

**جدة:**

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

**المنطقة الشرقية:**

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

تقرير تقييم مجمع تجاري:  
المكان مول

**لصالح:**  
سويكروب (swicrop)

**رقم التقرير:**  
19660520171

**التاريخ:**  
2017/ 07 / 01



## مقدمة

بناءً على تعميديكم بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لتقييم مجمع تجاري (المكان مول ) بمدينة تبوك للمك رقم (950106000271) , فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة العقار ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة , وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم , سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم. ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت من مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يمكن أن تُجزأ.

## أولاً / البيانات المرجعية

### 1 - صاحب الطلب ( العميل ):

شركة سويكورب (Swicorp)  
س.ت (1010233360) الرياض – برج المملكة - الدور 49 مكتب 1 - 2 - 3

### 2 - المستفيد ( مستخدم التقرير ):

شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.

### 3 - مالك الأصل والمنفعة:

شركة الأوائل للاستثمار العقاري.

### 4 - غرض التقييم:

كلف العميل (شركة سويكورب ) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 01 / 05 / 2017 م لغرض تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت) , وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### 5 - تاريخ نفاذ القيمة:

01 / 07 / 2017 م

## ثانياً / المبادئ الفنية والقانونية

### 1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

### 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2013 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمترجمة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

### 3 - أسلوب التقييم :

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشر وطريقة التدفقات النقدية المخصومة) ، وهو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأس مالية حالية.

### 4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية في تاريخ التقييم 01 / 07 / 2017 م

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS 2013):

”القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار“.

### 5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 05 / 05 / 2017 م للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

### 6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات ستكون تبعته على صاحب الطلب والمستفيد.

#### 7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ورخصة البناء، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.

#### 8 - حرية التصرف في الملك :

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

#### 9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب مخططات البلدية المعلنة في موقع الأمانة أنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدامات العقار. حيث تعد أرض العقار محل تقريرنا هذا للاستخدام التجاري السكني.

#### 10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقارات من قبل العميل.

#### 11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

#### 12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :



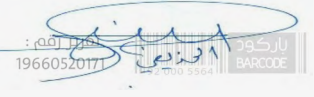



يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة، إلا أنه من المتفق عليه أن العميل قد يستخدم بعض أو كل مخرجات هذا التقرير في قياس أو الإفصاح عن القيمة السوقية للأصول التي يجري تقييمها في مذكرة طرح الصندوق، وبحق للعميل الإفصاح عن اسم ومؤهلات المقيم.

#### 13 - السرية وحفظ المعلومات :

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

#### 14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS 2013)، والدارجة أسمائهم كالتالي:

التوقيع	بطاقة العضوية	الأسم
		عبدالكريم أبانمي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 1210000001
		سلطان بن أحمد الحديفي عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 12200000056
		معوذ عسيري عضوية تقييم - فرع العقار رقم: 12100000134



## ثالثاً / الفرضيات والفرضيات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ”تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم“ ولمهمة التقييم في هذا التقرير تم افتراض التالي:

1. إجمالي دخل العقار في تاريخ التقييم اثنان وعشرون مليون وأربعمائة وخمسة وثلاثون وتسعمائة وثلاثة وأربعون ريال سعودي (22,435,943 ريال سعودي) حسب إفادة العميل.
2. تم افتراض الاهتمام بمستوى صيانة جيد ليحافظ على معدل الدخل.
3. حسب إفادة العميل تم افتراض وجود سند لأمر بقيمة (18,000,000 ريال) ثمانية عشر مليوناً ريال سعودي (شاملة للتقرير رقم 19665520171 - 19659520171 - 19663520171 - 19660520171)، موقع من المالك الحالي للعقار الذي سيتم تعيينه مديراً للعقار يتم تسجيل السند عند زيادة المصاريف عن 20 % من الدخل الفعال وعند زيادة الشواغر عن 5 %.\*
4. تم افتراض أن إجمالي مصاريف العقار 20 % وفي حال زادت مصاريف العقار يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار حسب إفادة العميل (لن تزيد نسبة مصاريف الصيانة والتشغيل عن 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً وذلك لفترة 3 سنوات، وفي حال زيادتها يتم تغطية الزيادة من طرف شركة وابل العربية للاستثمار من نسبتها في إدارة وتشغيل العقارات - بصفتها المالك الوحيد لشركة أكيد التي ستدير وتشغل العقارات الأربعة، بموجب مذكرة التفاهم الموقعة مع شركة وابل العربية للاستثمار والتي تعهدت فيها بالتوقيع على عقد إدارة العقارات الأربعة ”مولات المكان“ بأسم شركة أكيد بما يتضمنه العقد من التزام شركة وابل العربية للاستثمار بتغطية مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة 20% من قيمة الإيجارات المستلمة سنوياً).\*
5. افتراض شواغر في العقار بنسبة 5 % وفي حال زادت الشواغر عن ذلك يتم تسجيل السند أعلاه.\*
6. افتراض نسبة نمو 2 % في الدخل بعد السنة الثالثة.
7. الأرض ستكون مملوكة بالكامل حسب إفادة العميل حيث أن الأرض حالياً مملوكة لشركة الأوائل وتم إفتراض نقل ملكيتها.\*

\* افتراض خاص: القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.

## رابعاً / المخاطر والعرض والطلب:

يتوفر بمدينة تبوك عدد من مراكز التسوق في قطاع التجزئة ويقترب عدد سكان مدينة تبوك 441,527 ألف نسمة 16 % منهم مقيمين غير سعوديين، كما تتوفر بمنطقة تبوك مناطق جذب سياحية وتتواجد في مدينة تبوك مدينة (الملك عبدالعزيز ) العسكرية وبشكل عام يمكن اعتبار أن العرض والطلب لقطاع التجزئة في تبوك متوازن في الوقت الحالي.

### ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي:

1. انخفاض الدخل نتيجة عدم تحقق الافتراضات الخاصة سابقة الذكر.
2. تباطؤ قطاع التجزئة بالمملكة مما يؤثر سلباً على دخل العقار.
3. مخاطر عدم تجديد العقود الخاصة بالمستأجرين الرئيسيين على المدى البعيد أمر محتمل.
4. ظهور منافسين جدد بجودة ومستوى أفضل من المشروع الحالي مما يؤثر على نسب الاشغال للمركز التجاري.



## خامساً / الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

صاحب الطلب ( العميل )	شركة سويكورب (Swicorp)
المستفيد ( مستخدم التقرير )	شركة سويكورب (Swicorp) و هيئة السوق المالية.
الغرض من التقييم	تأسيس صندوق استثمار عقاري (صندوق ريت)
عنوان العقار	تبوك، حي (الراجحي)، مخطط رقم (157/38/ت) قطعة رقم (107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123)
نوع العقار	مجمع تجاري (مول)
مساحة الأرض	21428.13 م <sup>2</sup>
إسم المالك	شركة الأوائل للاستثمار العقاري
رقم الصك	950106000271
تاريخ الصك	08 / 03 / 1434 هـ
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS 2013 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – الطبعة الثالثة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ التعميد	01 / 05 / 2017 م
تاريخ المعاينة	05 / 05 / 2017 م
تاريخ القيمة	01 / 07 / 2017 م
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	212,490,000 ريال سعودي *
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	فقط مئتان واثنان عشر مليون وأربعمائة وتسعون ألف ريال سعودي *

**ملاحظات :** القيمة المقدرة مشروطة بتحقق الافتراضات الخاصة المتعلقة بمصاريف الصيانة ونسب الإشغال.



## بيانات العقار

نوع العقار	مول تجاري
------------	-----------

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	
شركة الأوائل للاستثمار العقاري	
رقم هوية المالك	
1010357626	
رقم الصك	
950106000271	
تاريخ الصك	
1434 / 03 / 08 هـ	
رقم رخصة البناء	
60273	
تاريخ رخصة البناء	
1435 / 04 / 04	
رقم محضر التجرئة	
-	

موقع العقار	ملاحظات
المنطقة	
تبوك	
الدولة	
المملكة العربية السعودية	
المدينة	
تبوك	
الموقع العام	
-	
الحي	
الراجحي	
اسم المخطط	
-	
رقم المخطط	
157 / 38 / ت	
رقم البلوك	
-	
رقم القطعة	
راجع الملاحظات	
-	
رقم الوحدة	
-	
احداثيات الموقع	
N 28.40525 E 36.54467	

أرقام القطع :  
(107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123)



## بيانات الأرض

تجاري / سكني	استعمال الأرض حسب النظام
2م 21428.13	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

## الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	20م	شارع	96.5م منكسر	شمالا
-	20م	شارع	107م منكسر	جنوبا
-	100	شارع	250م	شرقا
-	25م	شارع	197.58م منكسر	غربا
				ملاحظات



## بيانات الأرض

1	القبو	مجمع تجاري	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
-	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	معارض تجارية	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	44,198 م	مساحة مسطحات البناء حسب العميل
جيد سيراميك	تشطيب الأسقف - تشطيب الأرضيات	سنة	عمر المبنى حسب المعاينة
مركزي	نوع التكييف	3	إجمالي عدد الأدوار

## خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام تحلية مياه	نظام انذار حرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

## أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

مكتمل	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
-	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
-	ملاحظات

### الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفر	متوفر	المرافق المتواجدة بالموقع	
	✓	دوائر حكومية	خدمات عامة
	✓	بنوك	
	✓	مراكز طبية	
	✓	أسواق تجارية	خدمات تجارية
	✓	مطاعم	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة الكهرباء	خدمات البنية التحتية
	✓	شبكة صرف صحي	
	✓	شبكة المياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف السيول	
	✓	مساجد	المرافق العامة
	✓	حدائق	
	✓	تعليمية	
	✓	السفلة	التجهيزات البلدية
	✓	الإنارة	
	✓	الرصيف	
	✓	التشجير	
	✓	أخرى	

### الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
			ملاحظات

### الصور الفضائية

#### صورة جوية للحي



#### صورة للخريطة





صور العقار





## تقدير القيمة

### القيمة بطريقة رسمة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه . وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

#### الدخل الإجمالي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % بقيمة 22,435,943 ريال

#### الشواغر المستديمة

تم افتراض شواغر مستديم في العقار بنسبة 5 %

#### الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة 21,314,146 ريال

#### إجمالي المصروفات

قيمة المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار 25 % وحيث تم تقدير إجمالي المصاريف من الدخل الفعال بـ 20 % وفي حال الزيادة عن ذلك يتم تسجيل السند لأمر المذكور في الافتراضات.

#### صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو 17,051,316.68 ريال

#### نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة 8 %



## ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	22,435,943 ريال	
نسبة الشواغر	5 %	
قيمة نسبة الشواغر	897,437.72 ريال	
الدخل الفعال	21,314,146 ريال	
إجمالي المصروفات	4,487,188.6 ريال	
صافي الدخل	17,051,316.68 ريال	
معدل الرسملة	8 %	
سنوات استرداد رأس المال	12.5	
إجمالي القيمة	رقماً	213,141,458.5
	كتابة	مئتان وثلاثة عشر مليون ومائة وواحد وأربعون ألفاً وأربعمئة وثمانية وخمسون ريالاً وخمسون هلالاً فقط لاغير

## تقدير القيمة – طريقة خصم التدفقات النقدية DCF

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على احتساب القيمة الحالية للنقود المتوقعة خلال فترة الاستثمار عند معدل خصم مناسب للمخاطر، وبعد مراعاة الزيادة الواردة بالعقد وافتراض القيمة الأخيرة بعد الزيادة الأولى، والأخذ في الاعتبار معدل النمو لرفع معدل الخصم تم الوصول للقيمة السوقية للعقار كما يلي:

نسبة المصروفات: 20 %

معدل الرسملة: 8 %

الاشغال: 95 %

القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الدفعات
2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	السنوات
226,178,191	18,094,255.29	17,857,535	17,857,535	17,166,498	17,051,316	17,051,316	صافي التدفقات النقدية
142,530,626	11,402,450	12,153,538	13,125,822	13,627,320	14,618,756	15,788,256	القيمة الحالية للدفعات
						211,844,318	إجمالي القيمة الحالية

## إجمالي قيمة العقار

مئتان وإحدى عشر مليون وثمانمائة وأربعة وأربعون ألف وثلاثمائة وثمانية عشر ريال فقط لاغير

211,844,318

## توفيق النتائج بين أسلوب التقييم والقيمة النهائية:

وبناء على ما سبق تم الاعتماد على توفيق النتائج للوصول إلى القيمة السوقية للعقار وقت التقييم حيث تم ترجيح وزن نسبي قدرة 50 % لطريقة خصم التدفقات النقدية و 50 % من طريقة الرسملة المباشرة

القيمة بأسلوب التدفقات النقدية	القيمة بأسلوب الدخل (الرسملة المباشرة)
211,844,318	213,141,458.5
الوزن النسبي	الوزن النسبي
% 50	% 50
105,922,159	106,570,729.2
إجمالي القيمة السوقية	
مئتان واثنى عشر مليون وأربعمائة واثنان وتسعون ألف وثمانمائة وثمانية وثمانون ريال و عشرون هالة فقط لاغير	212,492,888.2



## خاتمة

### في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

#### الرياض:

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

#### جدة:

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

#### المنطقة الشرقية:

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

92 000 5564

نهاية التقرير



Assets Valuation تقييم الأصول

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