

"مختصر"

المكان مول الدوادمي

تقرير تقييم

2019/07/08



السادة/ سويكورب المحترمين،

بعد التحية،
بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلاه المملوك حسب ما ورد بملكية دون وجود أي نزاعات مرفقة
لكم تقرير التقييم يشتمل على القيمة بناء على المسح الميداني والدراسة لمنطقة العقار موضوع التقييم.

إعادة تقييم صندوق
سويكورب وأبل ريت

رقم التقرير : 60207
 تاريخ المعاينة : 2019/06/18
 تاريخ التكليف : 2019/06/12

التاريخ : 2019/07/08
 الموافق : 1440/11/06
 الموضوع : تقرير تقييم مول
 السادة / سويكورب المحترمين ،،

بعد التحية ،

نحن شركه بصمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية لتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض إعادة تقييم صندوق سويكورب وايل ريت بموجب تكليفكم وبناء على الترخيص المنحونا 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 خبره عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري يغطي جميع مناطق المملكة التي تقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم ودراسة منطقه السوق المحيطة للتوصيل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتواافق مع غرض التقييم وأساس القيمة ونوعيه العقار واستخدامه .

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركه بصمه وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفه عامه
 ولمنطقه السوق موضوع التقييم بصفه خاصه نرى ان قيمة المنفعة لل مول

بصافي مساحه قدرها 72,678.43 م² الواقعه بحي الريان

بإجمالي مسطحات بناء قدرها 36,070.00 م² الواقعه بمدينه الدوادمي

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 133,601,886.15 ريال سعودي
 مائة وثلاثون مليون وستمائة وواحد ألف وثمانمائه وستة وثمانون ريال وخمسة عشر هلاه

في مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية.

الرئيس التنفيذي
 أحمد المالكي
 1210001217 فرع العقار
 92 000 2033





اسسات لتقدير العقار موضوع التقييم

يحدد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحريرات والإجراءات المتخذة والافتراضات والقيود المعتمدة	نطاق العمل
إعادة تقييم صندوق سوبكروب وايل ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الريال السعودي	عمله التقرير
الاستخدام الحالي	فرضيه القيمة
أسلوب الدخل ليتوافق مع الغرض من التقييم	أسلوب وطريقة التقييم
مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادرة لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنوية عن وجود أي مستخدمين آخرين.	مستخدمي تقرير التقييم
تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعدة البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار موضوع التقييم.	طبيعة ومصدر المعلومات
لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم اعداده من اجله .	قيود الاستخدام
رقم التواصل ومطابقته مع مخططات الأمانة	الاستدلال على الموقع

العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

3-الشكل البنياني للأرض والتصميم المعماري لمبئي العقار .	2-المراقب والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار .	1-الحالة البنائية للعقار .
6-تنوع المساحات التجاريه والأنشطة التجارية بالعقار .	5-الصيانه الدورية للعقار .	4-خصائص الملكية للعقار .

خصائص الملكية والبناء للعقار موضوع التقييم

العقار مستأجر.	خصائص الملكية
العقار مستأجر.	حقوق الغير في العقار
غير مطابق	مطابقه العقار لفسح البناء
أقل من 60 %	نسبة انظمه البناء
مطابق	التزام العقار بانظمه البناء
دور	نظام الأدوار المسموح بها

بيانات العقار موضوع التقييم

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

غير متواجد	متواجد	المرافق المتواجدة بالموقع موضوع التقييم	
	✓	دوائر حكومية	خدمات عامه
	✓	بنوك	
	✓	مراكز طبيه	
	✓	أسواق تجاريه	
	✓	محطات وقود	خدمات تجاريه
	✓	مساجد	
×		حدائق	
×		تعليم (المدارس)	



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 عدم وجود عقارات مماثلة للعقار موضوع التقييم.
- 2 العقار يقع شرق مدينة الدوادمي بامتداد طريق الملك عبد العزيز بعي الريان الذي يعتبر منطقه جذب سكاني.
- 3 يضم المول اكبر واهم 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 / منطقه السوق للعقار موضوع التقييم

تم تحديد منطقه السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعقارات ذات الاستخدام التجاري الواقعه بالمنطقة المحيطة بالعقار بعي الريان بمدينه الدوادمي

العرض و الطلب على العقار موضوع التقييم

يستمر قطاع التجزئة بالعمل بشكل جيد عند مقارنته بالقطاعات العقارية الأخرى خلال السنوات الأخيرة وفقاً 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

ويفحص منطقه السوق للعقار موضوع التقييم اتخض وجود انخفاض بالطلب بمعدل 20% مع توفر بالعرض نتيجة لانتشار التجارة الإلكترونية.

البيانات الواردة / المستلمة من العميل

حاله العقود	عدد	اجمالي المسطحات الإيجاريه	اجمالي القيمه الإيجاريه
عقود تم توقيعها بعدد	91	24,787 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 18,332,459.00 ريال سعودي لعام 2019 م
عقود تحت التوقيع	2	124 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 196,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م
شاغر	4	368 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 470,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م
عقد الدعاية والإعلان	1	- متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 3,000,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م
اجمالي عدد العقود	98	25,279 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 21,998,459.00 ريال سعودي لعام 2019 م

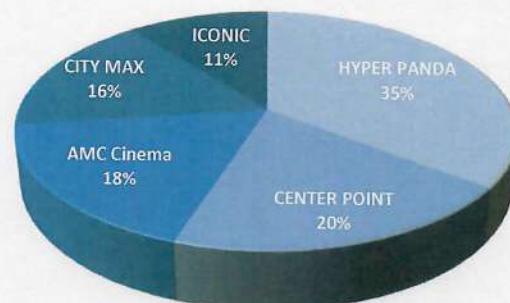
الأسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

- 1- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة وشكل الأرض والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها الأرض موضوع التقييم.
- 2- تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها أثر سلبي على القيمة الإيجاريه نتيجة صعوبة وجود أكثر من مستأجر يحتاج الى كامل المساحة.
- 3- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- 4- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- 5- تم الأخذ في الاعتبار ان ملكيه الأرض غير تameh ومؤجرة حتى 2036 ولا يوجد التزامات للغير وان جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية وتم افتراض صحتها ومصداقتها.
- 6- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمته السوقية الحالية.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار العقود المرسلة من العميل والتوضيحات للوصول للمساحات التجاريه الخاصة بالعقار حيث لم يتم توفير كروكي توضيحي للمساحات التجاريه.
- 8- تم الأخذ في الاعتبار عقود الإيجار المستلمة من العميل وافتراض صحتها وعلى مسؤوليتها .

تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول أحد الأصول العقارية لصندوق سويكورب وأبل ريت ويكون المول دور ارضي ويضم منطقة العاب ترفيه للأطفال والعديد من الماركات المشهورة.

أكبر خمس علامات تجارية حسبقيمة الإيجار



نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

المكان مول الدوادمي هو محافظة من محافظات مدينة الرياض تقع في نجد 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 6.18% في عام 2003 تم افتتاح مطار الملك سلمان المحلي ويبعد حوالي 30 كم غرب الدوادمي يوجد بمحافظة الدوادمي العديد من الكليات التابعة لجامعة شقراء يحتكر المكان مول سوق التجزئة في مدينة الدوادمي حيث تفتقر المدينة إلى المجمعات التجارية والأسواق.

يعتبر التسوق النشاط الترفيهي الرئيسي للسكان المحليين لقلة وجهات الترفيه فيها العلامات التجارية العالمية ذات الأسعار المعقولة 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.

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة:

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

المنافسون:

التجارة الإلكترونية يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالزيادة الملحوظ للتجارة الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي قوي بالقابل كبير من المستهلكين وبائي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتدى المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري طردي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونطاق التشغيل.

مخاطر عدم التشغيل:

هي المخاطر التي تنتج عن عدم اشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظراً لفتره التصحیح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليل عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما تنتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغره وأيضاً يمكن ان يكون بسبب سوء الادارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التجاريه وعدم الاهتمام بالترفيه والفاعليات.

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 المراقبة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المراقبة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف ذات الائتمان المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً في حال إخفاقها. على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.



60207

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

18.6.2019 تاريخ المعاينة:

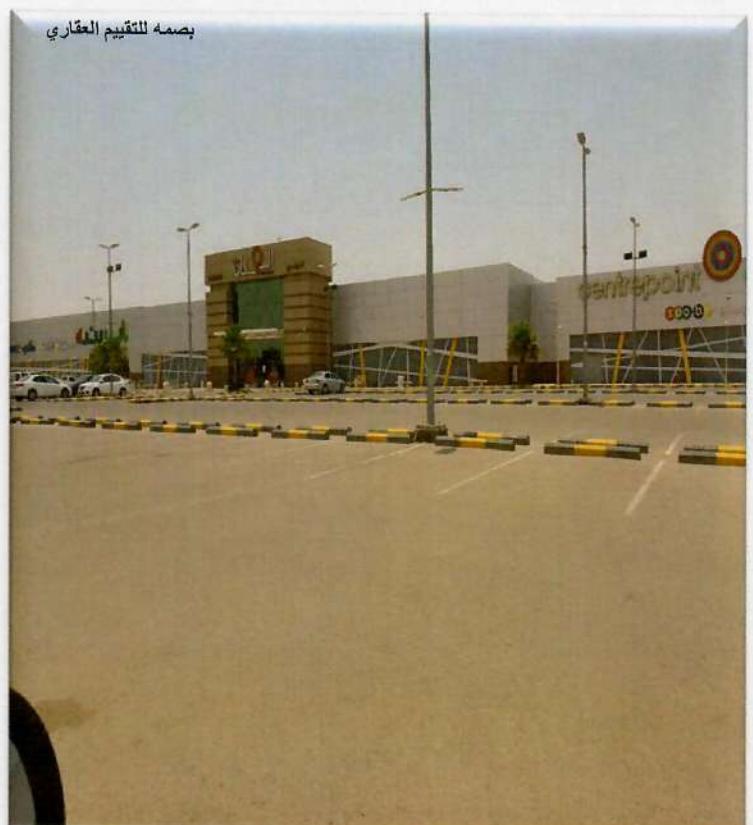
بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



92 000 2033

care@bussma.app
 bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



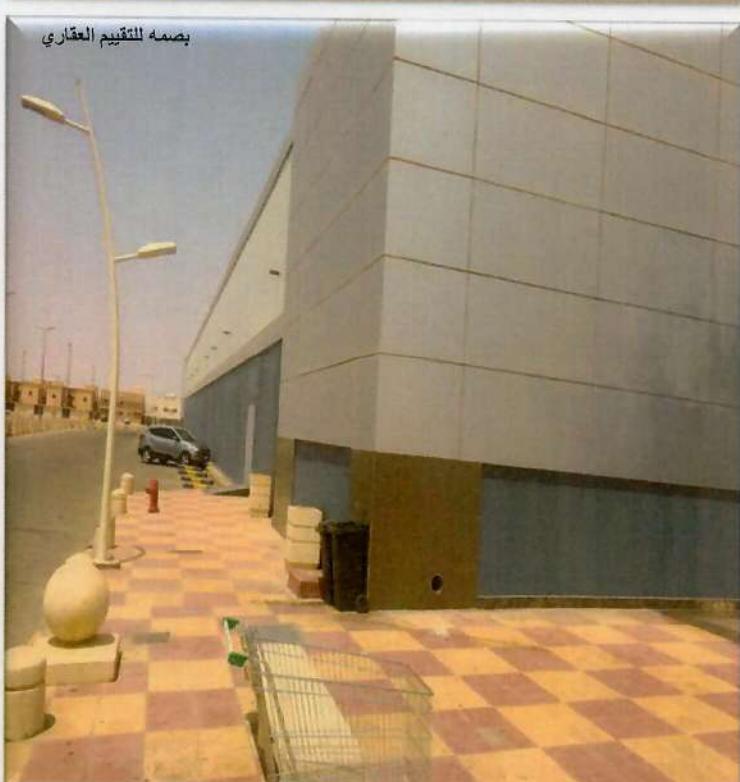
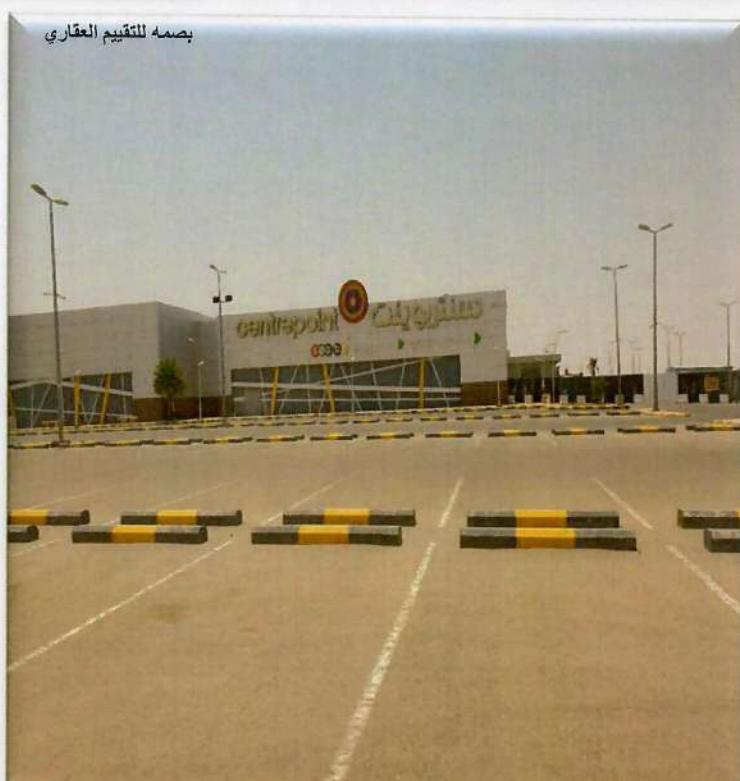
60207

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

18.6.2019

تاريخ المعاينة:





60207

رقم تقرير التقييم:

صور لعقارات موضوع التقييم من الداخل

18.6.2019 تاريخ المعاينة:

بصمة للتقدير العقاري



بصمة للتقدير العقاري



بصمة للتقدير العقاري



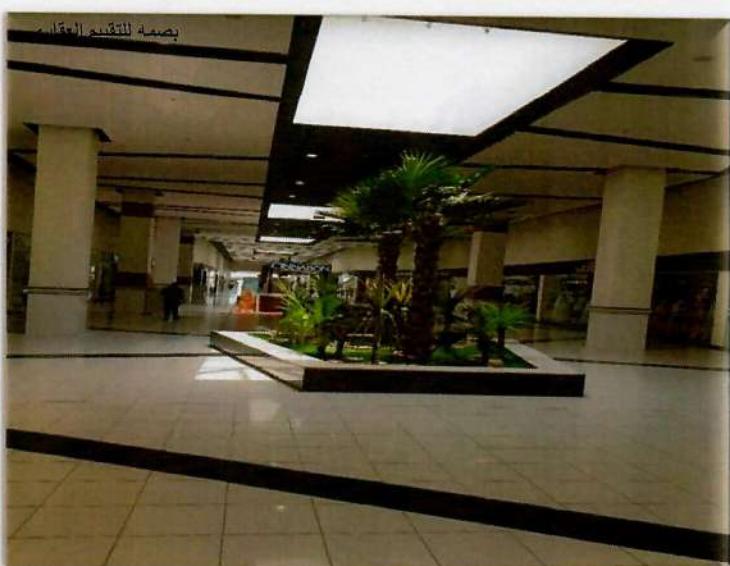
بصمة للتقدير العقاري



بصمة للتقدير العقاري



بصمة للتقدير العقاري



92 000 2033

care@bussma.app
 bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



60207

رقم تقرير التقييم:

صور للفعقار موضوع التقييم من الداخل

18.6.2019 تاريخ المعاينة:



92 000 2033

care@bussma.app
 bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



60207

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضع التقييم

18.6.2019 تاريخ المعاينة:



92 000 2033

care@bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض

PostBox 12813 Riyadh 8439

bussma.app

www.bussma.app



"مختصر"

المكان مول حفر الباطن

تقرير تقييم

2019/07/08



السادة / سويكورب المحترمين ،،

بعد التحية ،،

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

إعادة تقييم صندوق
سويكورب وابل ريت .

رقم التقرير : 60213
 تاريخ المعاينة : 2019/06/19
 تاريخ التكليف : 2019/06/12

التاريخ : 2019/07/08
 الموافق : 1440/11/06
 الموضوع : تقرير تقييم مول
 السادة / سويكورب المحترمين ،،

بعد التحية ،،

نحن شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكما الغالية للتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض إعادة تقييم صندوق سويكورب وايل ريت . 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 علميا ولديه خبره عملية كبيره في مجال التقييم العقاري يغطي جميع مناطق المملكة التي تقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم ودراسة منطقه السوق المحيطة للتوصيل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم وأساس القيمة ونوعيه العقار و استخدامه .

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركه بصمه وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفه عامه
 ولمنطقه السوق موضوع التقييم بصفه خاصه نرى ان القيمة السوقية لل مول
 بصفي مساحه قدرها 127,000.00 م² الواقعه بحي النايفه
 بإجمالي مسطحات بناء قدرها 82,000.00 م² الواقعه بمدينه حفر الباطن
 تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 442,831,010.08 ريال سعودي
 أربععمائة واثنان وأربعون مليون وثمانمائة وواحد وثلاثون ألف وعشرة ريال وثمانية هله

فـ مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية.

الرئيس التنفيذي
 أحمد سعيد المالكي

121000121 فرع العقار

92 000 2033

care@bussma.app

bussma.app

8439 صندوق البريد 12813 الرياض



PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



دوفق لكم نتائج معاينة وتقدير العقار

اسم المالك : شركة صندوق وابل

المحترمين ،

الاستخدام: تجاري

السادة / سويكورب

نوع العقار: مول

شاغليه العقار	هل العقار مرفق	العمر الفعال	عمر العقار	تاريخ فسح البناء	رقم فسح البناء	تاريخ الصك	قاعة الصك	رقم الصك
مأهول	لا	3 سنوات	3 سنوات	1435/01/23	1435/274	1439/11/10	32509008666	
						1439/9/22	532502002325	

ا - البيانات الأساسية

الخدمات	المنسوب	التصميم المعماري	حالة المبنى	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
✓ هائف/نت	مرتفع	ردي	ردي	داخل النطاق	شارع عرض 30م بطول 254.00 م	شمالاً حفر الباطن المدينة
مياه	مستوي	جيد	جيد	المرحلة الأولى	شارع عرض 30م بطول 254.00 م	جنوباً النايفه الي
كهرباء	منخفض	ممتاز	ممتاز	المرحلة الثانية	شارع عرض 60م بطول 250.00 م	شرقاً ش/ر 138/ح رقم المخطط
صرف	متزوع	تحت الانشاء	تحت الانشاء	خارج النطاق	مواقف سيارات بليه شارع 25م بطول 250.00 م	غرباً رقم البلك
يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم.				طريق الملك عبد العزيز	الشارع التجاري	رقم القطعة
يبعد العقار (2.00) كم عن وسط المدينة.				غير معرف	غير معرف	الشوارع
				مبني	غير مضاءه	مسفلته
				الجار	غير مضاءه	✓

ب - وصف تطبيقات العقار والأعمال الاقتصادية

نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي	نوع التكييف	يوجد بالمبني	نوع الأراضي	نوع الواجهات
✓ خرسانه مسلحة	خرسانى	✓ مركزي	سلام	حوازيت مزدوجة	دهان الشمالية
كرمات حديديه	حوازيت حامله	منفصل	كراج كهربائي	رخام الاستقبال	كلادينج الجنوبيه
كرمات خشبيه	مباني معدنية	شباك	كراج عادي	جبس بالسقف	المدخل كلادينج + حجر الشرقيه
اخري	مباني خشبيه	غير مركب	بوابات	اضاءه مخفية	رخام الغرف دهان الغربية
ث - الإحداثيات		مركب	سخانات	مصاعد	الأبواب الخارجية سيكوريت
28.35791 45.962246			توصيلات	حمام عربي	حمام رئسي نوع العزل
					الإطلالة

ج - إسلوب الدخل "طريقه الاستثمار" حسب العقود المرفقة من العميل				ث- إسلوب الدخل "طريقه الاستثمار" حسب السوق			
الإجمالي	العدد	المساحة	الإيجار السنوي	المساحات التأجيرية	سعر المتر التأجيرى	الاستعمال	المساحات مساحات صغيرة
41,470,800.00	41,470,800.00	55,161	147	مؤجر	15,138,400.00	400	37,846.00
906,150.00	906,150.00	1,614	4	عقود تحت التوقيع	20,438,600.00	1,400	14,599.00
1,861,700.00	1,861,700.00	1,100	12	شاغر	4,857,500.00	2,500	1,943.00
3,000,000.00	3,000,000.00	--	1	عقد موقع الدعاية والاعلان	840,000.00	60,000	14
47,238,650.00				مجمل الدخل المتوقع	41,274,500.00		مجمل الدخل المتوقع
(2,955,548.99)	6.26%			خسائر الائتمان والإشغال	(4,127,450.00)	10%	خسائر الائتمان والإشغال
44,283,101.01				مجمل الدخل الفعلى	37,147,050.00		مجمل الدخل الفعلى
(8,856,620.20)	20%			المصاريف التشغيلية والرأسمالية	(7,429,410.00)	20%	المصاريف التشغيلية والرأسمالية
35,426,480.81				صافي الدخل التشغيلي	29,717,640.00		صافي الدخل التشغيلي
8.0%				معدل الرسمله	8%		معدل الرسمله
442,831,010				القيمة السوقية بإسلوب الدخل "حسب السوق"	371,470,500		
أربعينه واثنان وأربعون مليون وأربعينه واثمانه وواحد وثلاثون ألف وعشرون ريال				ثلاثمائة وواحد وسبعون مليون وأربعينه واثمانه وسبعين ألف وخمسينه واثمانه ريال			
تم التقييم بإسلوب الدخل لأن العقار يدر دخل وبما يتوافق مع غرض التقييم وتم الاعتماد على الدخل حسب العقود المرفقة من العميل بعد مقارتها بالسوق.				ح - القيمة السوقية الباهية للعقار			
أربعينه واثنان وأربعون مليون وأربعينه واثمانه وواحد وثلاثون ألف وعشرون ريال وثمانية هلهه				القيمة الباهية حسب رأي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%).			

د - ملاحظات

2019/06/12

:

تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليف رقم (بدون) بتاريخ :

2- تم المعاينة بتاريخ 2019/06/19 وذلك بواسطه المقيم / نواف الشمري عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم : (1220000345)

3- العقار عبارة عن مول تجاري مساحة الأرض 127,000 متر مربع ومسطح البناء للدور الاول 71,000 متر مربع والجزء (غير المكتمل) 11,000 متر مربع وتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريري لعدم مطابقتها للرخصة

4- تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الإيجار.

5- القيمة السوقية الواردة بالتقرير أعلاه تشمل كافة التجييزات والخدمات الخاصة بالعقار ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الاثاث والمفروشات والمتلكات الشخصية).

6- الشركة ممثله في قطاع التقييم العقاري غير مسؤولة عن التتحقق من سلامه وثائق الملكية الخاصة بالعقار ولا يجوز استغلال هذا التقرير في أغراض تختلف ما تم إعداده من أجله .

ذ- صلاحية التقرير

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية



اسسات لتقدير العقار موضوع التقييم

يحدد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحريرات والإجراءات المتخذة والافتراضات والقيود المعتمدة	نطاق العمل
إعادة تقييم صندوق سويكورب وابل ريت.	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الريال السعودي.	عمله التقرير
الاستخدام الحالي	فرضيه القيمة
أسلوب الدخل ليتوافق مع الغرض من التقييم	أسلوب وطريقة التقييم
مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادرة لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنوية عن وجود أي مستخدمين آخرين.	مستخدمي تقرير التقييم
تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعدة البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار موضوع التقييم.	طبيعة ومصدر المعلومات
لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله.	قيود الاستخدام
مخططات الامانة	الإستدلال على الموقع

العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

3-الشكل الهندسي للأرض والتصميم المعماري لمبنى العقار.	2-المراقب والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.	1-الحالة البنائية للعقار.
6-تنوع المساحات التجارية وأنشطة التجارية بالعقار.	5-الصيانت الدورية للعقار.	4-خصائص الملكية للعقار.

خصائص الملكية والبناء للعقار موضوع التقييم

تماماً	خصائص الملكية
لا توجد حقوق للغير	حقوق الغير في العقار
غير مطابق	مطابقه العقار لنفسه البناء
أكبر من 60%	نسبة أنظمه البناء
مطابق	التزام العقار بأنظمة البناء
دور	نظام الأدوار المسموح بها

بيانات العقار موضوع التقييم

مستطيل	شكل الأرض
جنوب	موقع العقار بالنسبة للمخطط
جنوب	موقع العقار بالنسبة للمدينة
اربع شوارع	عدد شوارع العقار موضوع التقييم
مول تجاري	الاستخدام الحالي للعقار

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



60213

رقم تقرير التقييم:

نظرة عامة عن العقار موضوع التقييم

19.6.2019 تاريخ المعاينة:

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري للعقار موضوع التقييم

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

مميزات العقار موضوع التقييم

- 1 العقار يقع جنوب مدينة حفر الباطن بامتداد طريق الملك عبدالعزيز بحي النايفه الذي يعتبر منطقه جذب سكاني.
- 2 يضم المول اكبر واهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع مما يخلق منطقه سوق كبيره ويشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.

عيوب العقار موضوع التقييم

- 1 انخفاض مستوى الارض عن الطريق المجاور
- 2 انسحاب بعض المستأجرين بالعقار .
- 3

نطاق البحث / منطقه السوق للعقار موضوع التقييم

تم تحديد منطقه السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعارات ذات الاستخدام التجاري الواقعه بالمنطقة المحيطة بالعقار بحي النايفه 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 للبيانات 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

وي瘋ص منطقه السوق للعقار موضوع التقييم اتضحت وجود انخفاض بالطلب بمعدل 20% مع توفر بالعرض نتيجة وجود مول تحت الانشاء مقاير للعقار وبنفس الخدمات والتجهيزات.

البيانات الواردة / المستلمة من العميل

حاله العقود	عدد	اجمالى المسطحات الإيجاريه	اجمالى القيمه الإيجاريه
عقود تم توقيعها بعدد	62	26,506 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 22,379,510.00 ريال سعودي لعام 2019 م
عقود تحت التوقيع	1	443 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 443,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م
شاغر	7	944 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 1,422,400.00 ريال سعودي لعام 2019 م
عقد الدعاية والإعلان	1	- متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 3,000,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م
اجمالى عدد العقود	71	27,893 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 27,244,910.00 ريال سعودي لعام 2019 م

الأسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

1- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة و شكل الارض والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها الأرض موضوع التقييم.

2- تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها أثر سلبي على القيمة الإيجارية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مستأجر يحتاج الى كامل المساحة.

3- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).

4- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

5- تم الأخذ في الاعتبار ان ملكيه العقار تامه ولا يوجد التزامات للغير وان جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية وتم افتراض صحتها و مصداقيتها.

6- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمته السوقية الحالية.

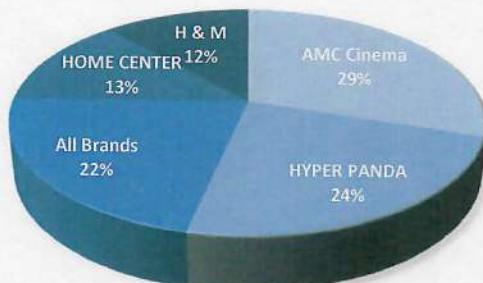
7- تم الأخذ في الاعتبار العقود المرسلة من العميل والتوضيحات للوصول للمساحات التأجيرية الخاصة بالعقار حيث لم يتم توفير كروكي توضيحي للمساحات التأجيرية.

8- تم الأخذ في الاعتبار عقود الإيجار المرسلة من العميل وافتراض صحتها وعلى مسؤوليته.

تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول أحد الأصول العقارية لصندوق سويكورب وأبل ريت ويكون المول دور ارضي ويضم منطقه العاب ترفيهيه للأطفال والعديد من الماركات المشهورة.

أكبر خمس علامات تجارية حسب القيمه الإيجاريه



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 العراقية المطلة على حدود العراق بيت الله الحرام والمدينة المنورة من دول الخليج والدول المجاورة تحيط بالمنطقة بالعاصمة بالقرب من 35 قرية مجاورة ويبلغ عدد سكانها 466 ألف نسمة مع معدل نمو سنوي مركب للسكان يقدر بـ 1.88%. من عام 2017 إلى 2020 تستقطب مدينة حفر الباطن عدداً كبيراً من المسافرين من العراق والكويت يختارون التسوق النشاط الترفيهي الرئيسي للسكان المحليين استثمار حكومي في مدينة حفر الباطن الصناعية مما سيساهم في خلق فرص عمل وارتفاع في الطلب على قطاع التجزئة تعتبر المحافظة مركزاً لسوق سكان مدينة الملك خالد العسكرية. ويوجد بها جامعة جاذبة لسكان المناطق المحيطة.

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة:

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المتراوحة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجرى ومشتري وبيانى العقارات، والمخاطر الناجمة 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 الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

المنافسون:

التجارة الإلكترونية يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبنية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالزيادة الملحوظة في التجارة الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي قوي بقابلية كبير من المستهلكين وبأعلى 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.

المُنافِسُونُ التَّقْلِيِّدِيُّونُ تَمْيِيزُ مَدِينَةِ حَفْرِ الْبَاطِنِ بِوُجُودِ عَدْدٍ مُحَدَّدٍ مِنَ الْمُوَلاَتِ التَّجَارِيَّةِ عَلَى سَبِيلِ المَثَالِ :

- 1- المشرق مول تحت الانشاء يبعد 4.5 كم بمساحات متنوعة وتصميم افضل وترفهه اكبر ومستوى اعلى.
- 2- هلا مول تحت الانشاء يبعد 7 كم بمساحات متنوعة وتصميم افضل وترفهه اكبر ومستوى اعلى.

مخاطر عدم الاشتغال :

هي المخاطر التي تنتجه عن عدم اشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظراً لفترته التصحیح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقلیص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما تنتجه عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضاً يمكن ان يكون بسبب سوء الادارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التجاريه وعدم الاهتمام بالترفيه والفاعليات.

المخاطر الائتمانية:

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

تعريف تحليل الحساسية

تحليل الحساسية هو أسلوب يستخدم لتحديد كيفية تأثير القيم المختلفة لمتغير مستقل على متغير آخر تابع محدد في ظل مجموعة من الافتراضات مثل (تأثير التغيرات في اسعار الفائدة على تكلفة البناء) ويعتبر وسليه للتبني بنتائج قرار ما اذا كانت التوقعات الرئيسية مختلفة عن المتوقع ويمكن تعريفها أيضاً بها وسليه لتحديد متانه (قوة) تقييماً ما من خلال دراسة مدى تأثير النتائج بالتغيير في اساليب ونمذاج وقيم المتغيرات او الافتراضات التي لم يتم قياسها بهدف تحديد النتائج الاكثر اعتماداً على افتراضيات مشكوك فيها او غير متوقعة كما تم تعريفها بانها سلسله من التحليلات لمجموعه من البيانات لتقييم ما اذا كان تغير اي من الافتراضيات يؤدي الى تفسيرات او استنتاجات نهائية مختلفة.

العناصر المؤثرة

النسبة المقرحة	نسبة ال نهاية	معدل الزيادة	نسبة البداية	العنصر المؤثر على قيمة العقار	م
8%	10%	0.25%	7%	معامل الرسملة	1
94%	100%	5%	80%	نسبة الأشغال	2

قيمه العقار

442,831,010.08	قيمة العقار بالنسبة المقترحة
(5)	معامل التقرير
442,800,000.00	قيمة العقار بعد التقرير
442.80	القيم بالمليون

احتساب تحليل الحساسية

نسب الإشغال					معامل الرسمة
100%	95%	90%	85%	80%	
506.10	506.10	506.10	506.10	506.10	7.00%
488.60	488.60	488.60	488.60	488.60	7.25%
472.40	472.40	472.40	472.40	472.40	7.50%
457.10	457.10	457.10	457.10	457.10	7.75%
442.80	442.8	442.8	442.80	442.80	8.00%
429.40	429.40	429.40	429.40	429.40	8.25%
416.80	416.80	416.80	416.80	416.80	8.50%
404.90	404.90	404.90	404.90	404.90	8.75%
393.60	393.60	393.60	393.60	393.60	9.00%

60213

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

19.6.2019 تاريخ المعاينة:

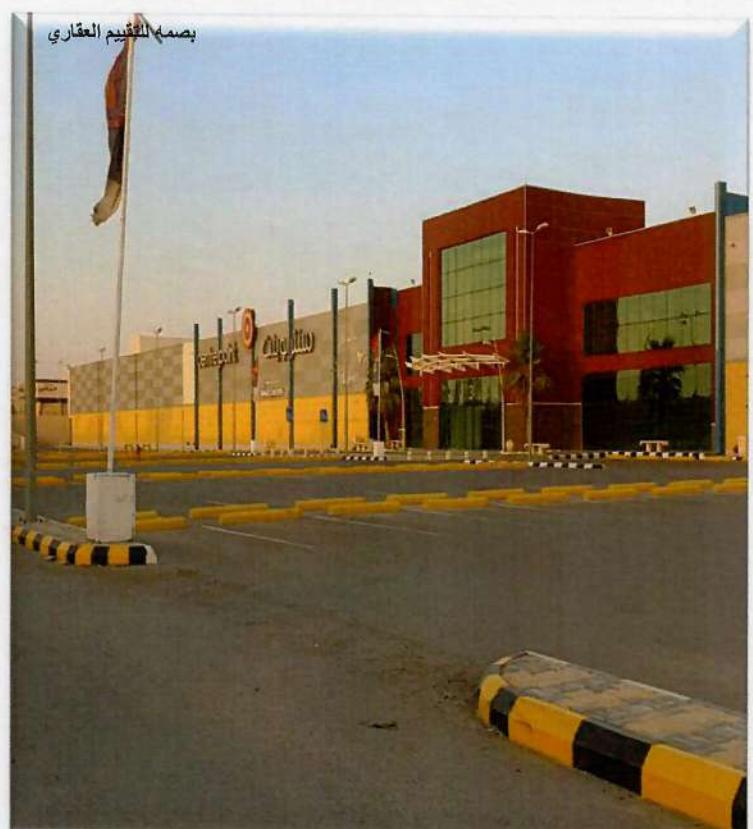
بصمة للتقييم العقاري



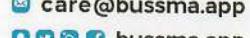
بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



92 000 2033

care@bussma.app
 bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



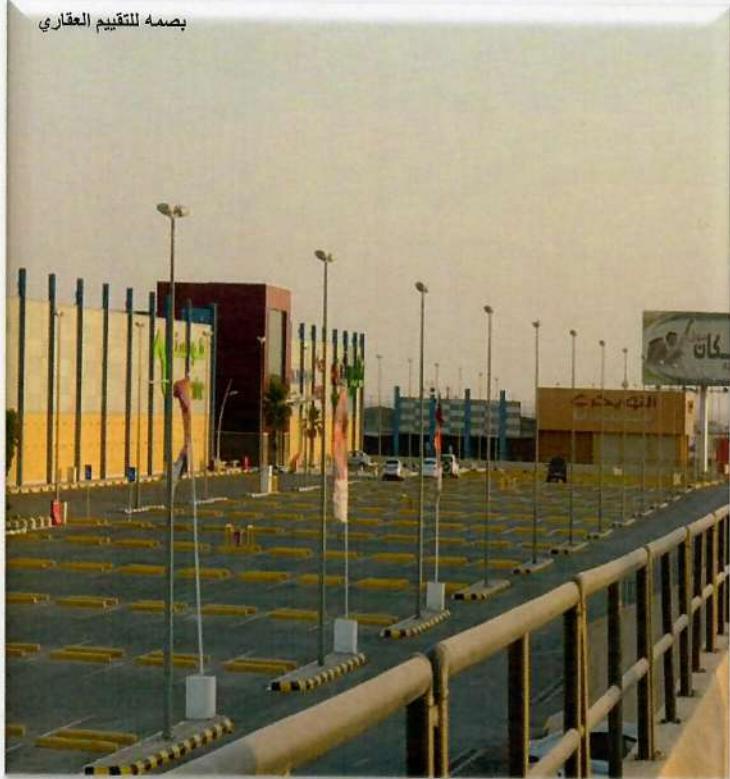
60213

رقم تقرير التقييم:

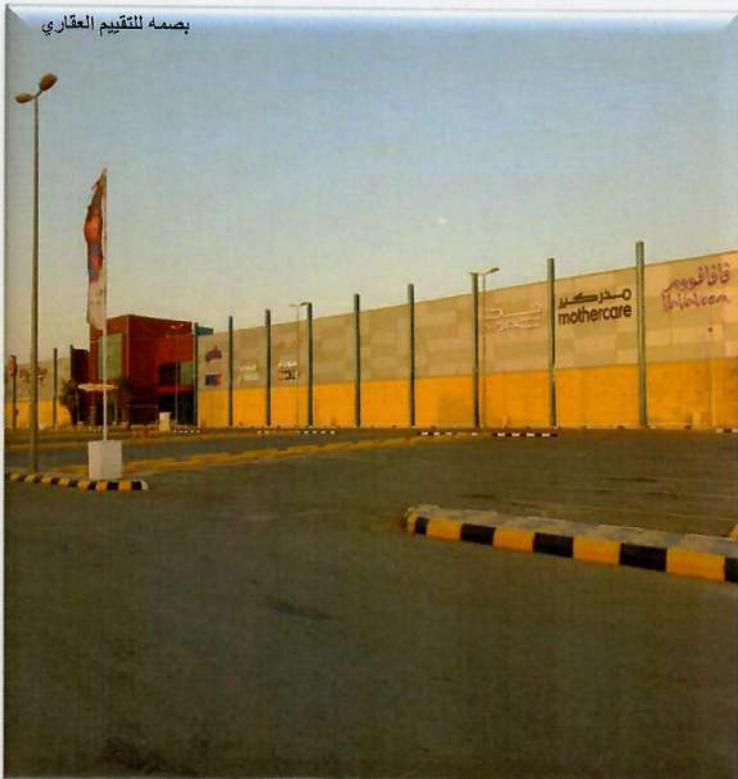
صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

تاريخ المعاينة: 19.6.2019

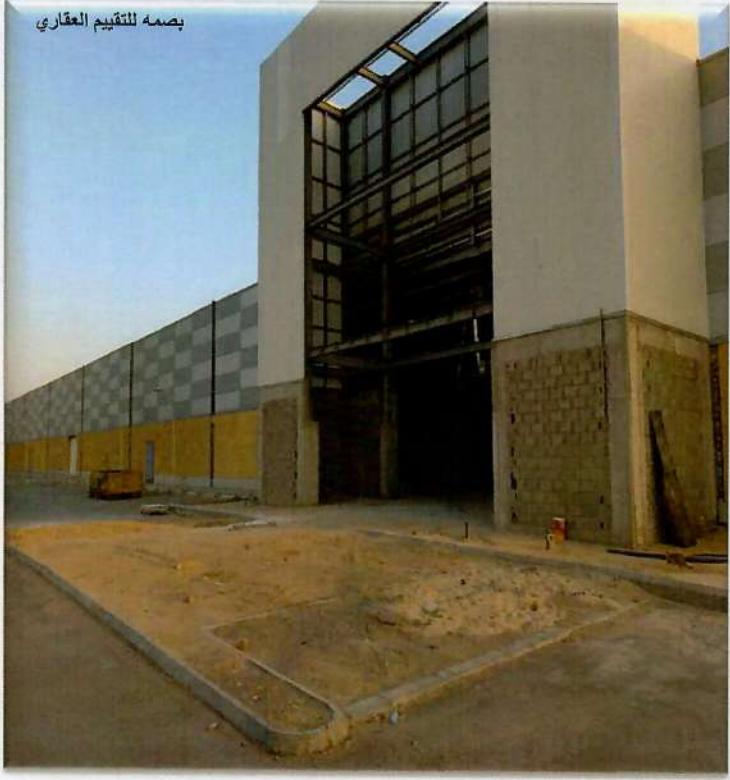
بضمها للتقييم العقاري



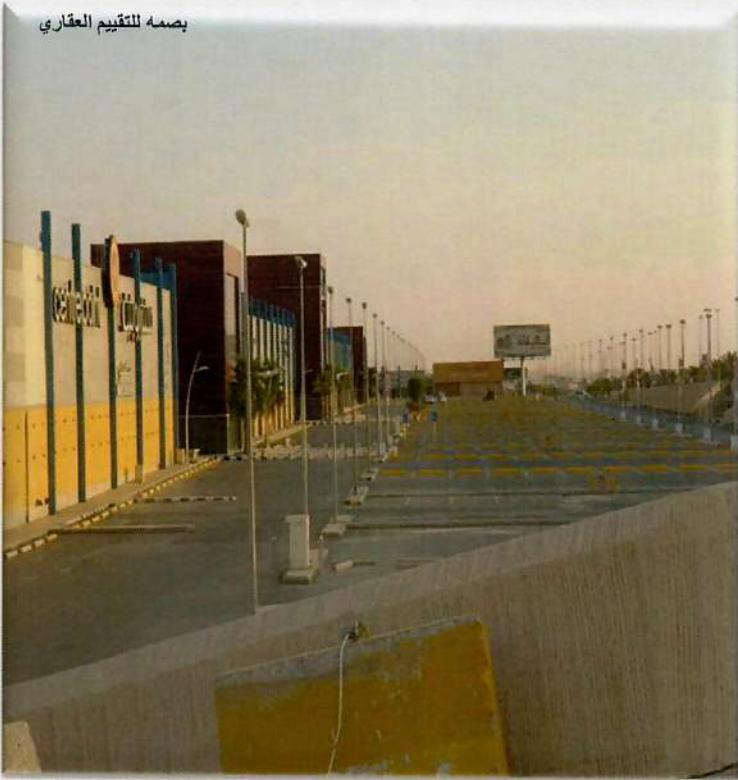
بضمها للتقييم العقاري



بضمها للتقييم العقاري



بضمها للتقييم العقاري



92 000 2033

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



60213

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الداخل

19.6.2019

تاريخ المعاينة:

بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



92 000 2033

care@bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

bussma.app

www.bussma.app



60213

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الداخل

19.6.2019 تاريخ المعاينة:





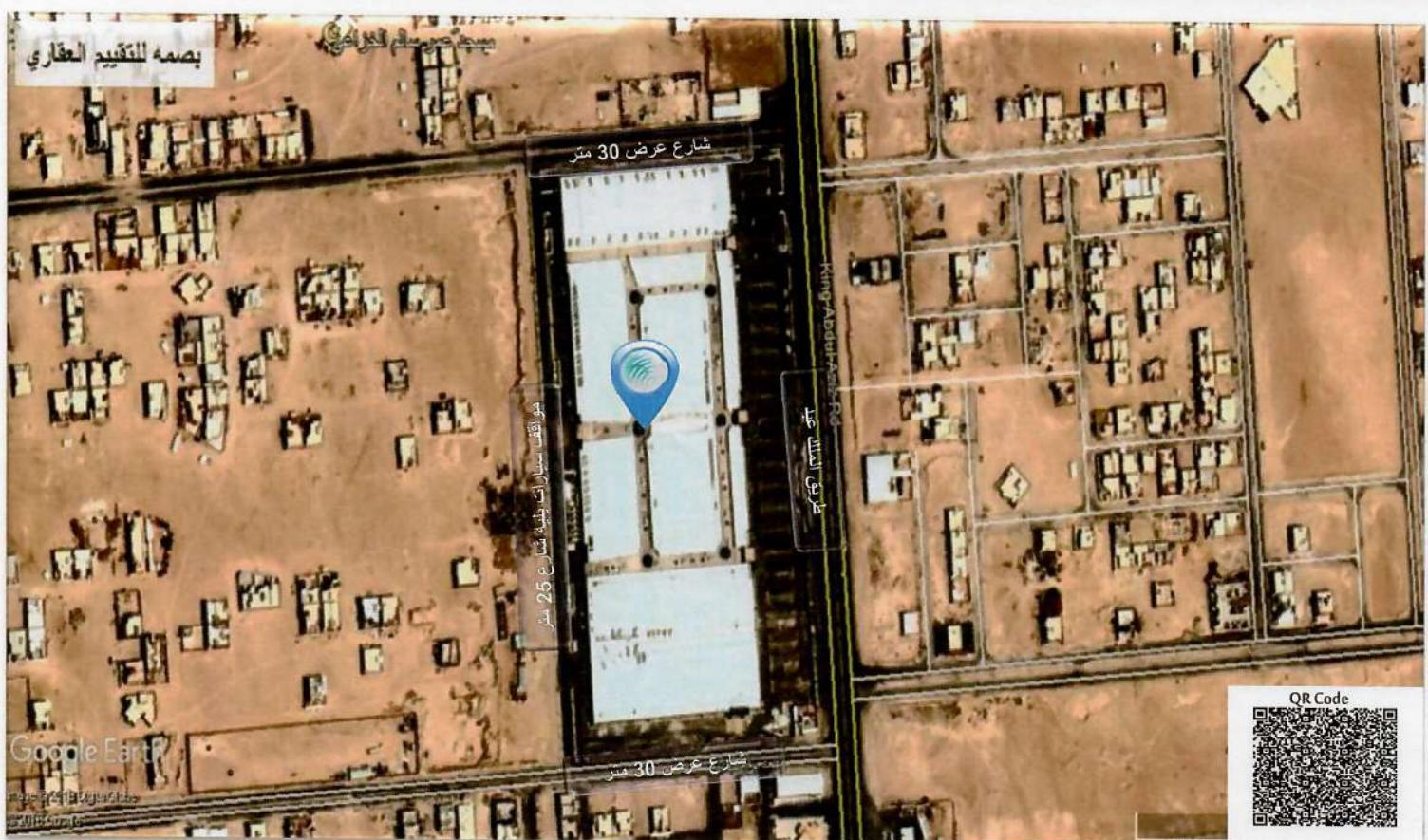
60213

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضوع التقييم

19.6.2019

تاريخ المعاينة:



92 000 2033

care@bussma.app
 bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



"مختصر"

المكان مول تبوك

تقرير تقييم

2019/07/08



السادة/ سويكورب المحترمين،

بعد التحية،

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

إعادة تقييم صندوق
سويكورب وأبل ريت.

رقم التقرير : 60205
 تاريخ المعاينة : 2019/06/24
 تاريخ التكليف : 2019/06/12

التاريخ : 2019/07/08
 الموافق : 1440/11/06
 الموضوع: تقرير تقييم مول
 السادة/ سويكورب المحترمين،

بعد التحية ،

نحن شركه بصمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكما الغالية للتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض إعادة تقييم صندوق سويكورب وايل ريت . 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 علميا ولديه خبره عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري يغطي جميع مناطق المملكة التي تقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصيل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم وأساس القيمة ونوعيه العقار و استخدامه .

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركه بصمه وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفه عامه
 ولمنطقه السوق موضوع التقييم بصفه خاصه نرى ان القيمة السوقية للـ مول
 بمساحه قدرها 21,428.13 م² الواقعه بحي الراجحي
 بإجمالي مساحات بناء قدرها 45,090.48 م² الواقعه بمدينه تبوك
 تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 218,592,253.05 ريال سعودي
 مائتان وثمانية عشر مليون وخمسمائه واثنان وتسعون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال وخمسة هلله

في مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية.

الرئيس التنفيذي
 أحمد سعد المalki
 فرع العقار 1210001217
 92 000 2033





نرفق لكم نتائج معينة وتقدير العقار

المحترمين،

استخدام: تجاري

السادة / سويكورب

نوع العقار: مول

اسم المالك: شركة صندوق وابل

شاغليه العقار	هل العقار مرفق	العمر الفعال	عمر العقار	تاريخ فسح البناء	رقم فسح البناء	تاريخ الصك	رقم الصك
مأهول	لا	3 سنوات	3 سنوات	1435/4/4	60273	1439/09/1	950104008455

ا- البيانات الأساسية

الخدمات	المنسوب	التصميم المعماري	حاله المبنى	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
✓ هاتف/نت	مرتفع	ردي	ردي	✓ داخل النطاق	شارع عرض 20م بطول 96.50 م	شمالاً تبوك المدينة
✓ مياه	مستوى	جيد	جيد	المرحلة الاولى	شارع عرض 20م بطول 107.00 م	جنوباً الراجحي
✓ كهرباء	منخفض	متاز	متاز	المرحلة الثانية	شارع عرض 100م بطول 250.00 م	شرقاً 38/157 رقم المخطط
✓ صرف	متزوع	تحت الانشاء	خارج النطاق	طريق الملك خالد	شارع عرض 25م بطول 197.00 م	غرباً رقم البلك
يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم.		يبعد العقار (0.00) كم عن وسط المدينة.		الشارع التجاري		رقم القطعة من 107 الي 122
يبعد العقار (0.00) كم عن وسط المدينة.		غير مبنية		الجار		الشارع
مسفلته		غير مضاءه		غير مبنية		مسفلته

ب- وصف تشطيبيات العقار والاعمال الانشائية

نوع الموقف	الهيكل الانشائي	نوع التكيف	يوجد بالمبني	نوع الأراضي	نوع الواجهات
✓ خرسانة مسلحة	خرسانى	✓ مركزي	سلالم	حوازيت مزدوجة	الأحواش رشه الشمالية
كرات حديبه	حوازيت حامله	منفصل	كراج كهربائي	بورسيلان الاستقبال رشه الجنوبيه	
كرات خشيه	مباني معدنيه	شباك	كراج عادي	بورسيلان المدخل رشه + كلادينج الشرقيه	
اخري	مباني خشبيه	غير مركب	بوابات	اضاءه مخفيه بورسيلان الغرف رشه الغربيه	
ث- الإحداثيات		مركب	سخانات	الأبواب الداخلية زجاج	الأبواب الخارجيه زجاج الإطلالة
28.405216 36.544727		توصيلات	حمام افرينجي	حمام عربي حراري مائي نوع العزل شارع رئيسى	نوع الواجهات

ج- اسلوب الدخل "طريقة الاستثمار" حسب العقود المرفقة من العميل

الإجمالي	العدد	المساحة	نوع التعاقد	إجمالي القيمة الإيجارية	سعر المتر التأجيرى	المساحات التأجيرية	الاستعمال		
19,074,249.92	19,074,249.92	18,638	مؤجر	3,100,000.00	500	6,200.00	معارض مساحات كبيرة		
104,000.00	104,000.00	52	عقود تحت التوقيع	15,575,000.00	1,400	11,125.00	معارض مساحات صغيرة		
1,368,700.00	1,368,700.00	1,122	شاجر	1,775,000.00	2,500	710.00	مطاعم		
3,000,000.00	3,000,000.00	--	عقد مواعظ الدعاية والاعلان	600,000.00	60,000	10 عدد	كافيه		
23,546,949.92	مجمل الدخل المتوقع			21,050,000.00	مجمل الدخل المتوقع				
(1,687,724.62)	7.17%	خسائر الائتمان والإشغال		(2,105,000.00)	10%	خسائر الائتمان والإشغال			
21,859,225.30	مجمل الدخل الفعلى			18,945,000.00	مجمل الدخل الفعلى				
(4,371,845.06)	20%	المصاريف التشغيلية والرأسمالية		(3,789,000.00)	20%	المصاريف التشغيلية والرأسمالية			
17,487,380.24	صافي الدخل التشغيلي			15,156,000.00	صافي الدخل التشغيلي				
8.0%	معدل الرسمله			8%	معدل الرسمله				
218,592,253	القيمة السوقية بإسلوب الدخل حسب السوق			189,450,000	القيمة السوقية بإسلوب الدخل حسب السوق				
ماتنان وثمانية عشر مليون وخمسمائة واثنان وتسعون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي	ماتنان وثمانية عشر مليون وخمسمائة واثنان وتسعون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي			189,450,000	ماتنان وثمانية عشر مليون و五百 ألف ريال				
تم التقييم بإسلوب الدخل لأن العقار يدر دخل وبما يتوافق مع غرض التقييم وتم الاعتماد على الدخل حسب العقود المرفقة من العميل بعد مقارتها بالسوق.	القيمة البهانية للعقار حسب رأي المقيم وقابلة للزيادة والنقصان (+/- بمعدل 5%).				ج- القيمة السوقية البهانية للعقار				

د- ملاحظات

1- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بدون) بتاريخ : 2019/06/12 تم المعاینة بتاريخ 2019/06/24 بواسطه المقيم خالد شامان رقم عضويه (1210000676)

2- العقار عبارة عن مول تجاري مساحه الأرض 21,428.13 متر مربع ومسطح البناء للدور الارضي 11,580 متر مربع وللدور الاول 12,082.35 متر مربع والقبو 21,428.13 متر مربع، تم تقدير مسطحات البناء تقريباً لاختلافها عن الرخصة

3- تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمثقل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الإيجار.

4- القيمة السوقية الواردة بالتقدير أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الاثاث والمفروشات والممتلكات الشخصية)

5- الشركة ممثله في قطاع التقييم العقاري غير مسؤولة عن التتحقق من سلامه وثائق الملكية الخاصة بالعقار ولا يجوز استغلال هذا التقرير في أغراض تخفيض مطالباتكم إعاده من أجله .

ذ- صلاحية التقرير

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاینة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية.



اسسات لتقدير العقار موضوع التقييم

يحدد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحيزات والإجراءات المتخذة والافتراضات والقيود المعتمدة	نطاق العمل
إعادة تقييم صندوق سوبكروب وأبل ريت.	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الريال السعودي.	عمله التقرير
الاستخدام الحالي	فرضيه القيمة
أسلوب الدخل ليتوافق مع الغرض من التقييم	أسلوب وطريقة التقييم
مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادرة لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنوية عن وجود أي مستخدمين آخرين.	مستخدمي تقرير التقييم
تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعدة البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار موضوع التقييم.	طبيعة ومصدر المعلومات
لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم اعداده من اجله .	قيود الاستخدام
مخاطبات الامانة	الاستدلال على الموقع

العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم

3-الشكل الهندسي للأرض والتصميم المعماري لمبنى العقار.	2-المراافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار.	1-الحالة البنائية للعقار.
6-تنوع المساحات التجاريه والأنشطة التجارية بالعقار.	5-الصيانته الدورية للعقار.	4-خصائص الملكية للعقار.

خصائص الملكية والبناء للعقار موضوع التقييم

تماماً	خصائص الملكية
لا توجد حقوق للغير	حقوق الغير في العقار
غير مطابق	مطابقه العقار لفسح البناء
اقل من 60%	نسبه أنظمه البناء
مطابق	التزام العقار بأنظمة البناء
دورين	نظام الأدوار المسموح بها

بيانات العقار موضوع التقييم

مختلف الاصلاع	شكل الارض
شمال شرق	موقع العقار بالنسبة للمخطط
وسط	موقع العقار بالنسبة للمدينة
اربع شوارع	عدد شوارع العقار موضوع التقييم
مول تجاري	الاستخدام الحالي للعقار
الاستخدام الامثل للعقار	مول تجاري

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

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 موضوع التقييم قريب من سوق تبوك المركزي وطريق تبوك.
- 2 العقار يقع وسط مدينة تبوك تقاطع طريق الملك عبد الله بطريق الملك فهد بعي الراجحي الذي يعتبر منطقة جذب سكاني.
- 3 يضم المول اكبر واهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع مما يخلق منطقة سوق كبيرة ويشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.

عيوب العقار موضوع التقييم

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

نطاق البحث / منطقة السوق للعقار موضوع التقييم

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

العرض والطلب على العقار موضوع التقييم

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

ويُشخص منطقه السوق العقاري اتضحاً وجود انخفاض بالطلب بمعدل 20% مع توفر بالعرض نتيجة وجود مول مقارب للعقار وبنفس الخدمات والتجهيزات.

البيانات الواردة / المستلمة من العميل

حاله العقود	عدد	اجمالي المسطحات الإيجارية	اجمالي القيمه الإيجاريه	اجمالي المساحة
عقود تم توقيعها بعدد	77	18,638 متر مربع	و بإجمالي قيمة إيجاريه 19,074,249.92 ريال سعودي لعام 2019 م	و بإجمالي مساحه تأجيره
عقود تحت التوقيع	1	52 متر مربع	و بإجمالي قيمة إيجاريه 104,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م	و بإجمالي مساحه تأجيره
شاغر	6	1,122 متر مربع	و بإجمالي قيمة إيجاريه 1,368,700.00 ريال سعودي لعام 2019 م	و بإجمالي مساحه تأجيره
عقد الدعاية والإعلان	1	- متر مربع	و بإجمالي قيمة إيجاريه 3,000,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م	و بإجمالي مساحه تأجيره
اجمالي عدد العقود	85	19,812 متر مربع	و بإجمالي قيمة إيجاريه 23,546,949.92 ريال سعودي لعام 2019 م	و بإجمالي مساحه تأجيره

الأسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

1- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة وشكل الأرض والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها الأرض موضوع التقييم.

2- تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها اثر سلبي على القيمة الإيجارية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مستأجر يحتاج الى كامل المساحة.

3- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها السوقية الحالية).

4- القيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

5- تم الأخذ في الاعتبار ان ملكية الأرض تامة ولابد من التزامات للغير وان جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية وتم افتراض صحتها ومصداقيتها.

6- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمته السوقية الحالية.

7- تم الأخذ في الاعتبار العقود المرسلة من العميل والتوضيحات للوصول للمساحات التأجيرية الخاصة بالعقار حيث لم يتم توفير كروكي توضيحي للمساحات التأجيرية.

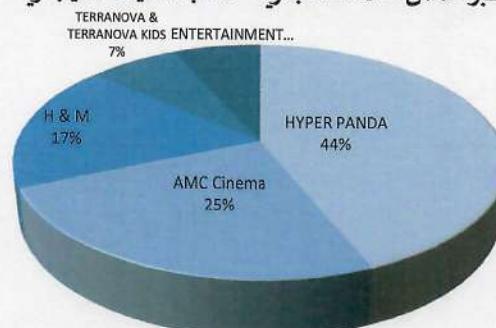
8- تم الأخذ في الاعتبار عقود الإيجار المرسلة من العميل وافتراض صحتها وعلى مسؤوليته .



تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول أحد الأصول العقارية لصندوق سويكورب وأبل ريت ويكون المول دور ارضي واول وبضم منطقه العاب ترفيهيه للأطفال والعديد من الماركات المشهورة.

أكبر خمس علامات تجارية حسب القيمة الإيجارية



نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

المكان مول تبوك تقع في منطقة تبوك بالقرب من الحدود الأردنية السعودية يوجد بها أكبر قاعدة للقوات الجوية في المملكة يبلغ عدد السكان في عام 2017 بـ 777 الف نسمة، ويبلغ العموم السكاني بين عامي 2017-2020 بنسبة نمو سنوي مركب تبلغ 1.81% تتجه المملكة حسب رؤية 2030 إلى إحياء المنطقة فسينشأ في منطقة تبوك مشروع نيوم وهو يعد من أهم مشاريع رؤية 2030 وبعد المشروع بمسافة 180كم عن مدينة تبوك تتجه مدينة تبوك عدداً كبيراً من المسافرين إلى الأردن عن طريق البر وتعبر النسق النشاط الترفيهي الرئيسي للسكان المحليين لقلة وجهات الترفيه فيها مازالت المدينة تفتقر إلى محلات التجزئة الكبيرة مثل كارفور، الدانوب وهايبر بندة تعدد مدينة تبوك من المدن الجاذبة للسياح لافتتاح جوها وجمال طبيعتها ووجود العديد من المناطق السياحية والتاريخية مما يزيد من الطلب على التجزئة فيها الإعلان عن مشروع نيوم بدعم مالي حوالي 500 مليار دولار سينعش المنطقة ويزيد من الكثافة السكانية وبالتالي سيرتفع الطلب على قطاع التجزئة.

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة :

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المتراوحة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجرى ومشتري وباقي العقارات، والمخاطر الناجمة 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 وموقع العقارات، والمخاطر الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

المنافسون :

التجارة الإلكترونية يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبنية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي قوبل بإقبال كبير من المستهلكين وبأعلى 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 ونطاق التشغيل.

المتافسين التقليديين :

- 1- مول تحت الانشاء يبعد 1.5 كلم يقدم نفس الخدمات وألعاب ترفيهية
- 2- مركز الحكير يبعد 1.5 كلم و يقدم نفس الخدمات وألعاب ترفيهية
- 3- بارك مول يبعد 4.5 كلم يقدم نفس الخدمات بمساحة إنشائية 65 ألف متر تقريراً بخدمات أفضل و مقاهي داخلية تستقطب منه كثيرة من المستهلكين.

مخاطر عدم الاتساع :

هي المخاطر التي تنتج عن عدم اشغال (تاجير) العقار بالكامل ، نظراً لفتره التصحيف الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المراقبين وقيام بعض الشركات بتقليل عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما تنتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغره وأيضاً يمكن ان يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التجزئية وعدم الاهتمام بالترفيه والفاعليات.

المخاطر الائتمانية :

هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للعقد أو الاتفاقيات بينهما. وتنطبق 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 سلباً في حال إخفاقها. على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.



60205

رقم تقرير التقييم:

تحليل الحساسية

24.6.2019

تاريخ المعاينة:

تعريف تحليل الحساسية

تحليل الحساسية هو أسلوب يستخدم لتحديد كيفية تأثير القيم المختلفة لمتغير مستقل على متغير آخر تابع محدد في ظل مجموعة من assuptions مثل (تأثير التغيرات في اسعار الفائدة علي تكلفة البناء) ويعتبر وسيلة للتنبؤ بنتائج قرار ما اذا كانت التوقعات الرئيسية مختلفة عن المتوقع ويمكن تعريفها أيضاً باهتمامها وسيلة لتحديد مثاليه (قيمة) تقييماً ما من خلال دراسة مدى تأثير النتائج بالتغيير في اساليب ونماذج وقيم المتغيرات او الافتراضات التي لم يتم قياسها بهدف تحديد النتائج الأكثر اعتماداً على افتراضات مشكوك فيها او غير متوقعة كما تم تعريفها باهتمامها سلسلة من التحليلات لمجموعه من البيانات لتقييم ما اذا كان تغيير أي من الافتراضات يؤدي الى تفسيرات او استنتاجات مهائية مختلفة.

العناصر المؤثرة

العنصر المؤثر على قيمة العقار	م
معامل الرسمة	1
نسبة الإشغال	2

قيمة العقار

قيمة العقار بالنسبة المقترحة
(5)
قيمة العقار بعد التقريب
القيم بالمليون

احتساب تحليل الحساسية

نسبة الإشغال					معامل الرسمة
100%	95%	90%	85%	80%	
249.80	249.80	249.80	249.80	249.80	7.00%
241.20	241.20	241.20	241.20	241.20	7.25%
233.20	233.20	233.20	233.20	233.20	7.50%
225.60	225.60	225.60	225.60	225.60	7.75%
218.60	218.6	218.6	218.60	218.60	8.00%
212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	8.25%
205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	8.50%
199.90	199.90	199.90	199.90	199.90	8.75%
194.30	194.30	194.30	194.30	194.30	9.00%



60205

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

0.1.1900 تاريخ المعاينة:

بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



بصمة للتقييم العقاري



92 000 2033

✉ care@bussma.app
🌐 www.bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app

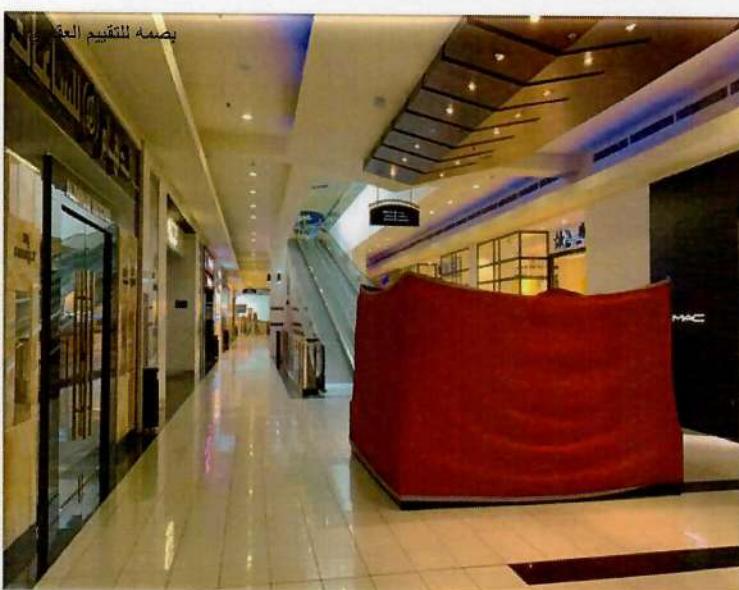
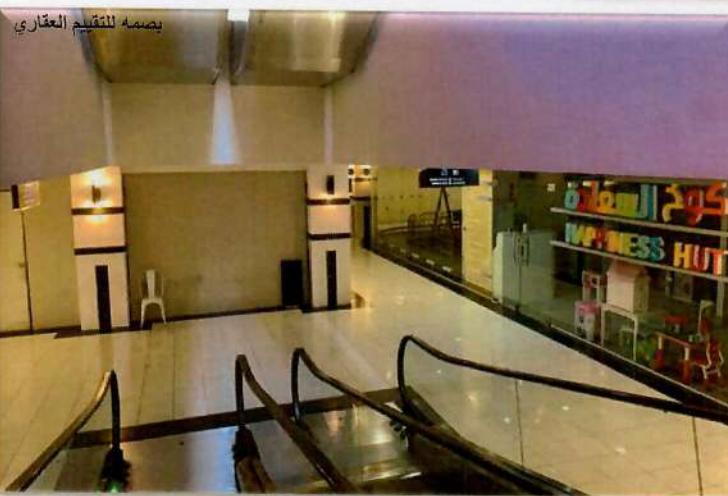


60205

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الداخل

0.1.1900 تاريخ المعاينة:





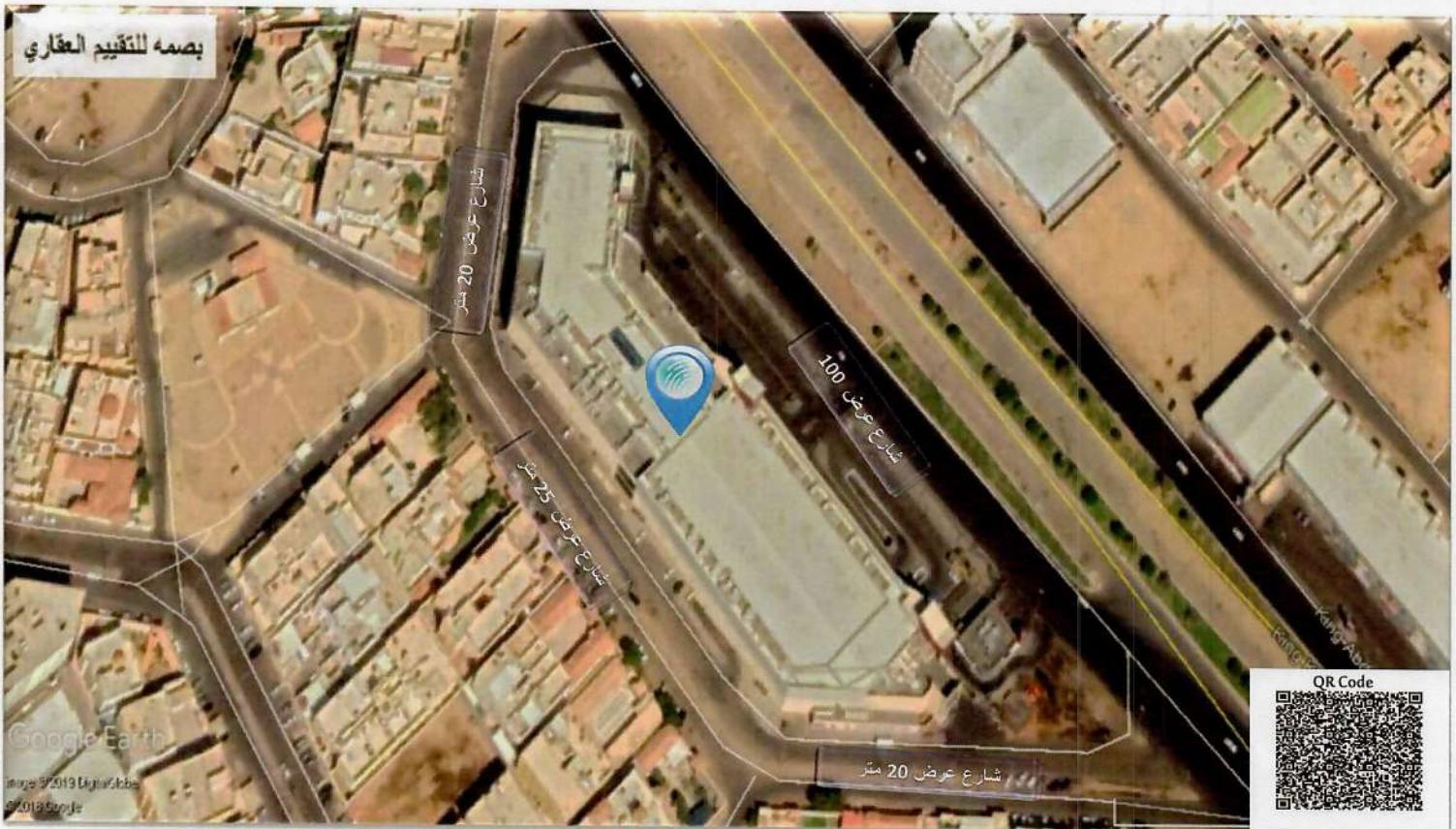
60205

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضوع التقييم

0.1.1900

تاريخ المعاينة:



92 000 2033

care@bussma.app
[bussma.app](https://www.bussma.app)

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



"مختصر"

المكان مول بالرياض

تقرير تقدير

2019/07/08



السادة/ سويكورب المحترمين،

بعد التحية،،

بناء على تكليف سعادتكم بتقييم العقار أعلاه المملوک حسب ما ورد بصلك الملكية دون وجود أي نزاعات مرافق لكم تقرير التقديم يشتمل على القيمة بناء على المسح الميداني والدراسة لمنطقه العقار موضوع التقييم.

إعادة تقييم صندوق
سويكورب وأبل ريت .

رقم التقرير: 60202
 تاريخ المعاينة: 2019/06/23
 تاريخ التكليف: 2019/06/12

التاريخ: 2019/07/08
 الموافق: 1440/11/06
 الموضوع: تقرير تقييم مول
 السادة/ سويكورب المحترمين،

بعد التحية ،

نحن شركه بصمة وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية للتقييم العقار المشار إليه أدناه لغرض إعادة تقييم صندوق سويكورب وابل ريت . بموجب تكليفكم وبناء على الترخيص المنحون لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير وطرق التقييم المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي من خلال فريق عمل مدرب علميا ولديه خبره عملية كبيرة في مجال التقييم العقاري يغطي جميع مناطق المملكة التي تقوم بالمعاينة الفعلية لموقع العقار موضوع التقييم ودراسة منطقة السوق المحيطة للتوصيل إلى القيمة السوقية باستخدام طريقة التقييم التي تتوافق مع غرض التقييم وأساس القيمة ونوعيه العقار واستخدامه .

وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركه بصمه وشريكه للتقييم العقاري لسوق العقارات بصفه عامه ولمنطقه السوق موضوع التقييم بصفه خاصه نرى ان القيمة السوقية للـ مول

بصافي مساحه قدرها 37,291.60 م² الواقعه بحي الملقا

بإجمالي مسطحات بناء قدرها 40,245.00 م² الواقعه بمدينه الرياض

تقدر القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم بمبلغ 256,456,337.83 ريال سعودي

مائتان وستة وخمسون مليون وأربعمائة وستة وخمسون ألف وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ريال وثلاثة وثمانون هلله

لـ مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية.

الرئيس التنفيذي
 أحمد سعد المالكي
 فرع العقار
 1210001217
 92 000 2033





1440/11/06

2019/07/08

تقرير معاينه وتقدير عقاري

60202 رقم تقرير التقييم:

نرف لكم نتائج معاينة وتقدير العقار

المحترين ،

السادة / سويكورب

نوع العقار: مول

اسم المالك: شركة صندوق وابل

الاستخدام: تجاري

شاغليه العقار	هل العقار مرفق	العمر الفعال	عمر العقار	تاريخ فسح البناء	رقم فسح البناء	تاريخ الصك	رقم الصك
مأهول	لا	3 سنوات	3 سنوات	1434/01/17	1434/771	1439/9/20	410123034700

أ - البيانات الأساسية

الخدمات	التصميم المعماري	المنسوب	الموقع العام	حدود العقار	الموقع
✓ هافت/نت	مرتفع	ردي	ردي	داخل النطاق بطول 185.07 متر عرض 15 متر شارع عرض 15 متر شمالي	الرياض المدينة
✓ مياه	مستوى	جيد	جيد	خارج النطاق بطول 185.07 متر عرض 15 متر شارع عرض 15 متر جنوبي	المقا الحي
✓ كهرباء	منخفض	متناز	متناز	خارج النطاق بطول 201.50 متر عرض 20 متر شارع عرض 20 متر شرقا	3176 رقم المخطط
صرف	منتوع	تحت الانشاء	تحت الانشاء	خارج النطاق بطول 201.50 متر عرض 50 متر شارع عرض 50 متر غربا	— رقم البلك
يبعد (0.00) كم عن العقار موضوع التقييم.			محمد بن سعد بن عبد العزيز الشارع التجاري		
يبعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة.			الشارع التجاري		
يبعد العقار (10.00) كم عن وسط المدينة.			غير مبين غير مباءه		
غير مسبلته			غير مباءه		
مسفلته			الشارع		
الشوارع			الجار		

ب - وصف تطبيقات العقار والأعمال الإنسانية

نوع الأسقف	الهيكل الإنساني	نوع التكيف	يوجد بالمبني	نوع الأراضي	نوع الواجهات
✓ خرسانه مسلحه	خرسانى	مركزى	سلام	حوائط مزدوجة	الأحواش رشه الشمالية
كمرات حديديه	حوائط حامله	منفصل	كراج كهربائي	زجاج مزدوج بورسلين الاستقبال رشه الجنوبيه	
كمرات خشبيه	مباني معدنيه	شباك	كراج عادي	جبس بالمسقفات رخام المدخل رشه الشرقية	
اخرى	مباني خشبيه	غير مركب	بوابات	اضاءه مخفيه بورسلين الغرف حجر الغربية	
ث - الإحداثيات			سخانات زجاج الأبواب الداخلية		
24.790570 46.611761			حمام افريجي حمام عربى		
نوع العزل			حراري مائي شارع رئيسى		
الإطالة			نوع العزل		

ج - إسلوب الدخل "طريقه الاستثمار" حسب العقود المرفقة من العميل

الإجمالي	الإيجار السنوي	المساحة	العدد	نوع التعاقد	إجمالي القيمة الإيجارية	سعر المتر التأجيرى	المساحات التأجيرية	الاستعمال		
22,379,510.00	22,379,510.00	26,506	62	مؤجر	5,642,000.00	650	8,680.00	عارض مساحات كبيرة		
443,000.00	443,000.00	443	1	عقود تحت التوقيع	17,220,800.00	1,600	10,763.00	عارض مساحات صغيرة		
1,422,400.00	1,422,400.00	944	7	شاغر	3,372,000.00	3,000	1,124.00	مطعم		
3,000,000.00	3,000,000.00	--	1	عقد موقع الدعاية والاعلان	600,000.00	60,000	10	كتش		
27,244,910.00	مجمل الدخل المتوقع				26,834,800.00	مجمل الدخل المتوقع				
(1,599,276.22)	5.87%	خسائر الائتمان والإشغال			(2,683,480.00)	10%	خسائر الائتمان والإشغال			
25,645,633.78	مجمل الدخل الفعلى				24,151,320.00	مجمل الدخل الفعلى				
(5,129,126.76)	20%	المصاريف التشغيلية والرأسمالية			(4,830,264.00)	20%	المصاريف التشغيلية والرأسمالية			
20,516,507.03	صافي الدخل التشغيلي				19,321,056.00	صافي الدخل التشغيلي				
8.0%	معدل الرسمله				8%	معدل الرسمله				
256,456,338	القيمة السوقية بإسلوب الدخل "حسب السوق"				241,513,200	القيمة السوقية بإسلوب الدخل "حسب السوق"				
256,456,338	ما يزيد عن واحد وأربعون مليون وخمسمائة وثلاثة عشر ألف ومائتان ريال					ما يزيد عن واحد وأربعون مليون وخمسمائة وثلاثة عشر ألف ومائتان ريال				

ج - القيمة السوقية الباهية للعقار

تم التقييم بإسلوب الدخل لأن العقار يدر دخل وبما يتوافق مع غرض التقييم وتم الاعتماد على الدخل حسب العقود المرفقة من العميل بعد مقارتها بالسوق.	256,456,338 ريال سعودي
---	------------------------

القيمة الباهية حسب رأي المقيم وقابلة للتزايد والنقصان (+/- بمعدل 5%).

د - ملاحظات

1- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليفكم رقم (بسون) بتاريخ : 2019/06/12 تم المعاينة بتاريخ 2019/06/23 بواسطه المقيم إبراهيم صلاح رقم عضويه (1220000164)
2- العقار عبارة عن مول تجاري مساحه الأرض 37,291.60 متر مربع ومسطح البناء للدور الاول 15,605 متر مربع وللدور الثاني 13,840 متر مربع وتم تقدير مسطح البناء للقبو بـ 10,800 متر مربع لعدم ذكره بالرخصه
4- تم تحديد مصاريف التشغيل للعقار بناء على الاتفاقية ما بين المالك والمشغل بتحمل مصاريف تشغيل لا تزيد عن 20% من مجموع الإيجار.
5- القيمة السوقية الواردة بالقرار أعلاه تشمل كافة التجهيزات والخدمات الخاصة بالعقار ولا تشمل احتساب قيمة المنقولات (الاثاث والمنفروشات والممتلكات الشخصية).
6- الشركة ممثله في قطاع التقييم العقاري غير مسؤولة عن التتحقق من سلامه وثائق الملكية الخاصة بالعقار ولا يجوز استغلال هذا التقرير في أغراض مخالف ما تم اعداده من أجله .

ذ - صلاحية التقرير

منة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية.	مراجعة / محمد خليفه
1210001217 في المكتب البريد 8439 12813 Riyadh 8439	1220000047 في العقار



أسسات لتقييم العقار موضوع التقييم	
يحدد النطاق الغرض المتفق عليه في التقييم ومدى التحيزات والإجراءات المتخذة والافتراضات والقيود المعتمدة	نطاق العمل
إعادة تقييم صندوق سوبيكورب وابل ريت.	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الريال السعودي.	عمله التقرير
الاستخدام الحالي	فرضيه القيمة
أسلوب الدخل ليتوافق مع الغرض من التقييم	أسلوب وطريقة التقييم
مستخدمي تقرير التقييم المصر لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنوية عن وجود أي مستخدمين آخرين	مستخدمي تقرير التقييم
تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعدة البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار موضوع التقييم.	طبيعة ومصدر المعلومات
لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم اعداده من اجله.	قيود الاستخدام
مخططات الامانة	الاستدلال على الموقع

العوامل المؤثرة على قيمة العقار موضوع التقييم	
3-الشكل الهندسي للأرض والتصميم المعماري لمبنى العقار .	1-الحالة البنائية للعقار .
6-تنوع المساحات التأجيرية وأنشطة التجاربة بالعقار .	5-الصيانت الدورية للعقار . 4-خصائص الملكية للعقار .

خصائص الملكية والبناء للعقار موضوع التقييم	
تامة	خصائص الملكية
لا توجد حقوق للغير	حقوق الغير في العقار
غير مطابق	مطابقة العقار لفسح البناء
اقل من 60%	نسبة أنظمته البناء
مطابق	التزام العقار بأنظمة البناء
دورين	نظام الأدوار المسموح بها

بيانات العقار موضوع التقييم			
مستطيل	شكل الأرض		
وسط	موقع العقار بالنسبة للمخطط		
شمال	موقع العقار بالنسبة للمدينة		
اربع شوارع	عدد شوارع العقار موضوع التقييم		
مول تجاري	الاستخدام الحالي للعقار	مول تجاري	الاستخدام الامثل للعقار

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



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 شمال مدينة الرياض بحي الملقا الذي يعتبر منطقه جنوب سكاني
- 2 يضم المول اكبر واهم الماركات العالمية ذات الطلب المرتفع مما يخلق منطقه سوق كبيره ويشمل قطاع ضخم من المستخدمين للعقار.

عيوب العقار موضوع التقييم

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

نطاق البحث / منطقه السوق للعقار موضوع التقييم

تم تحديد منطقه السوق العقاري للعقار موضوع التقييم بالعقارات ذات الاستخدام التجاري (مول) الواقعه 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 ووفقاً للمبادرات الأخيرة عن طريق دعم الدولة والتي تشمل صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) يتطلع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة وإعلان مشاريع جديدة نوعياً فضلاً عن التوسيع في المشاريع التجارية القائمة

ويفحص منطقه السوق العقاري اتضاح ان الطلب مرتفع علي العقارات التجارية و العرض المتوفر متواضع

البيانات الواردة / المستلمة من العميل

حاله العقود	عدد	اجمالي المسطحات الاجياريه	اجمالي القيمه الاجياريه
عقود تم توقيعها بعدد	147	55,161 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 41,470,800.00 ريال سعودي لعام 2019 م
عقود تحت التوقيع	4	1,614 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 906,150.00 ريال سعودي لعام 2019 م
شاغر	12	1,100 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 1,861,700.00 ريال سعودي لعام 2019 م
عقد الدعاية والإعلان	1	- متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 3,000,000.00 ريال سعودي لعام 2019 م
اجمالي عدد العقود	164	57,875 متر مربع	و بإجمالي مساحه تأجيره 47,238,650.00 ريال سعودي لعام 2019 م

الأسس والافتراضات التي تم الاستناد عليها

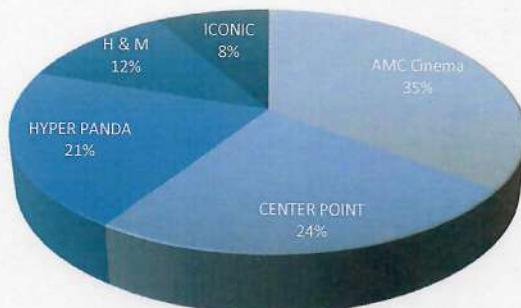
- 1- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة و شكل الارض والتتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- 2- تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها اثر سلبي على القيمة الإيجارية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مستأجر يحتاج الى كامل المساحة.
- 3- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم (قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمتها الإيجارية الحالية).
- 4- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- 5- تم الأخذ في الاعتبار ان ملكيه الأرض تameh ولا يوجد التزامات للغير وان جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته الشخصية وتم افتراض صحتها و مصداقيتها.
- 6- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل استخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على ارتفاع أو انخفاض قيمته السوقية الحالية.
- 7- تم الأخذ في الاعتبار العقود المرسلة من العميل والتوضيحات للوصول للمساحات التأجيرية الخاصة بالعقار حيث لم يتم توفير كروكي توضيحي للمساحات التأجيرية.
- 8- تم الأخذ في الاعتبار عقود الإيجار المرسلة من العميل وافتراض صحتها وعلى مسؤوليته.



تفاصيل العقار موضوع التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن المكان مول أحد الأصول العقارية لصندوق سويكورب وأيل ريت ويكون المول من قبودورين ويضم منطقه العاب ترفيهي للأطفال والعديد من الماركات المشهورة.

أكبر خمس علامات تجارية حسب القيمة الإيجارية



نبذة عن موقع العقار موضوع التقييم

يقع المكان مول بمدينه الرياض عاصمه المملكة وأكثر مدنه سكانها يبلغ عدد سكانها 6.4 مليون نسمة و يتوقع أن يبلغ النمو السكاني بين عامي 2017-2020 بنسبة نمو سنوي مركب تبلغ 1.97%. من المتوقع إكمال مشروع قطار الرياض في 2020 مما سيساهم في تسهيل التنقل بين أطراف المدينة المركز الرئيسي لكثير الشركات والبنوك الاستثمارية في المملكة مما يجعلها الوجهة الأولى للباحثين عن عمل بقع المجمع في شمال الرياض في منطقة مكتظة بالسكان بالقرب من العديد من المراكز الهامة مثل مركز الملك عبدالله المالي وبرج رفال تشهد منطقة المجمع نمواً واقبالاً وتحتوي أحيانها على العديد من المجمعات السكنية المغلقة وراضي شاغرة أصبحت الأماكن المغلقة وجهة المتنزهين الأولى لعدم وجود مناطق ترفيهية متنوعة في مدينة الرياض ولحرارة الجو بصفة عامة.

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

المخاطر العامة :

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المتربطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية المستأجرى ومشتري وباقي العقارات، والمخاطر الناجمة 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 وموقع العقارات، والمخاطر الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

المنافسون :

التجارة الإلكترونية يعتمد مستأجرى المحلات التجارية في الأصول العقارية الميدانية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالزيادة الملحوظة لمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي قوبل بإقبال كبير من المستهلكين وبانعى 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 ونطاق التشغيل.

المنافسين التقليديين تتميز مدينه الرياض بوجود عدد كبير من المولات التجارية لاعتبارها المنافس المتأخر لسوق الطبيعة المدينة على سبيل المثال :

1- الرياض يقع على بعد 6 كم من المكان مول ويقدم نفس الخدمات والمراكز ولكن على نطاق اوسع ومساحات اكبر .

2- الرياض بوليفار

مخاطر عدم الاشتغال :

هي المخاطر التي تنتج عن عدم اشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظراً لفتره التصحیح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقلیص عدد فروعها واغلاق البعض منها مما تنتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغره وايضاً يمكن ان يكون بسبب سوء الادارة والتسيوي للعقار وعدم التنوع في المساحات التجاريه وعدم الاهتمام بالترفيه والفاعليات.

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 المراقبة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المراقبة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً في حال إخفاقها. على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

تعريف تحليل الحساسية

تحليل الحساسية هو أسلوب يستخدم لتحديد كيفية تأثير القيم المختلفة لمتغير مستقل على متغير آخر تابع محدد في ظل مجموعة من الافتراضات مثل (تأثير التغيرات في اسعار الفائدة على تكلفة البناء) ويعتبر وسيلة للتنبؤ بنتائج قرار ما اذا كانت التوقعات الرئيسية مختلفة عن المتوقع ويمكن تعرفها أيضاً بانها وسيلة لتحديد متانة (قوة) تقييماً ما من خلال دراسة مدى تأثير النتائج بالتغيير في اساليب ونمذج وقيم المتغيرات او الافتراضات التي لم يتم قياسها بهدف تحديد النتائج الأكثر اعتماداً على افتراضات مشكولة فيها او غير متوقعة كما تم تعريفها بانها سلسلة من التحليلات لمجموعه من البيانات لتقييم ما اذا كان تغيير أي من الافتراضات يؤدي الى تفسيرات او استنتاجات نهائية مختلفة.

العناصر المؤثرة

العنصر المؤثر على قيمة العقار	م		
معامل الرسملة	1		
نسبة البداية	معدل الزيادة	نسبة النهاية	النسبة المفترحة
7%	0.25%	10%	8%
80%	5%	100%	94%

قيمة العقار

قيمة العقار بالنسبة المفترحة	256,456,337.83
معامل التقريب	(5)
قيمة العقار بعد التقريب	256,500,000.00
القيم بالمليون	256.50

احتساب تحليل الحساسية

نسبة الاشغال					معامل الرسملة
100%	95%	90%	85%	80%	
311.40	295.80	280.20	264.70	249.10	7.00%
300.60	285.60	270.60	255.50	240.50	7.25%
290.60	276.10	261.60	247.00	232.50	7.50%
281.20	267.20	253.10	239.10	225.00	7.75%
272.40	258.8	245.2	231.60	218.00	8.00%
264.20	251.00	237.80	224.60	211.40	8.25%
256.40	243.60	230.80	218.00	205.10	8.50%
249.10	236.60	224.20	211.70	199.30	8.75%
242.20	230.10	218.00	205.90	193.70	9.00%



60202

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الخارج

23.6.2019

تاريخ المعاينة:



92 000 2033

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app

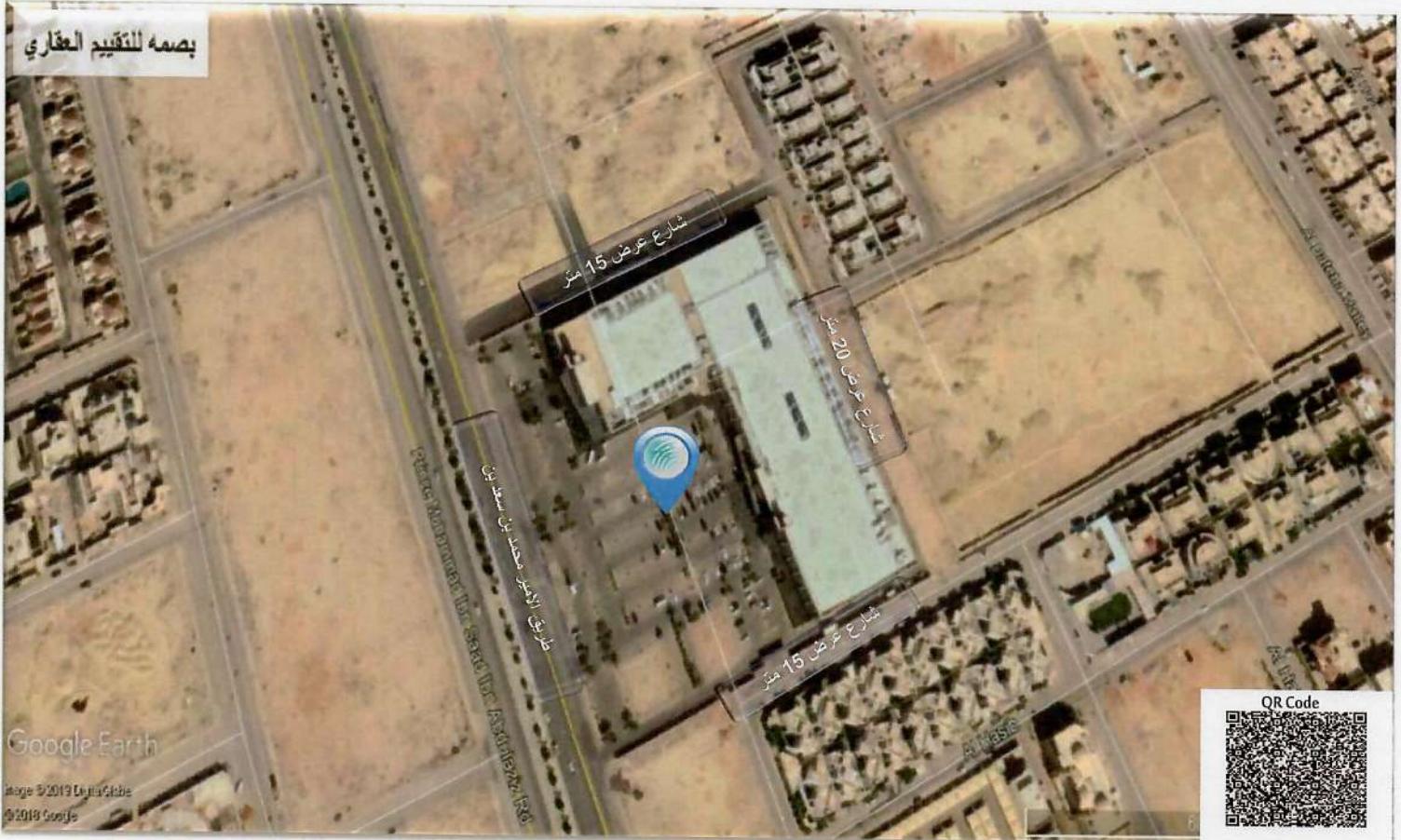
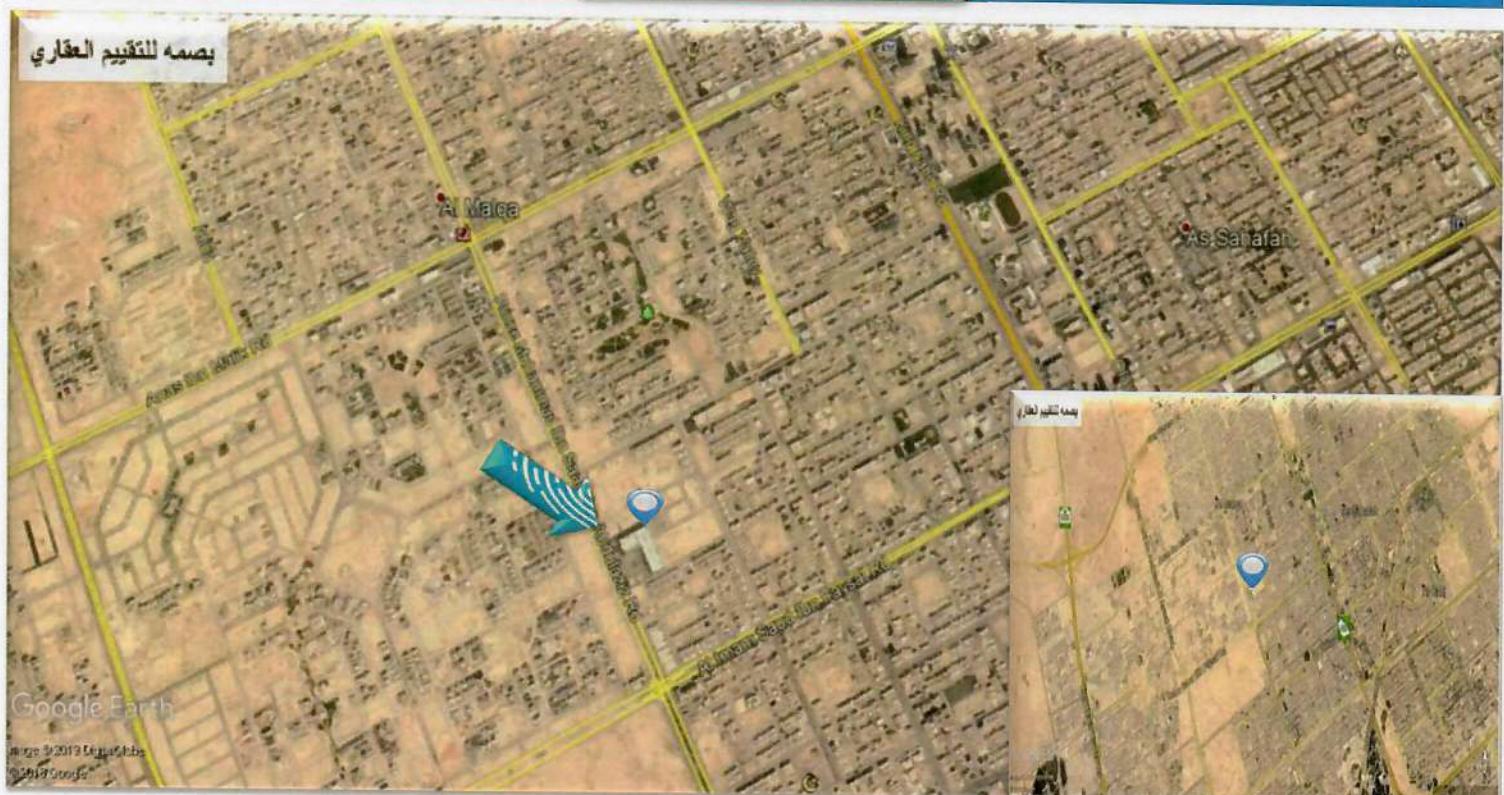


60202

رقم تقرير التقييم:

صور جوية للعقار موضوع التقييم

23.6.2019 تاريخ المعاينة:



92 000 2033

✉ care@bussma.app
📱 bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



60202

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الداخل

23.6.2019

تاريخ المعاينة:

بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري





60202

رقم تقرير التقييم:

صور للعقار موضوع التقييم من الداخل

23.6.2019

تاريخ المعاينة:

بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



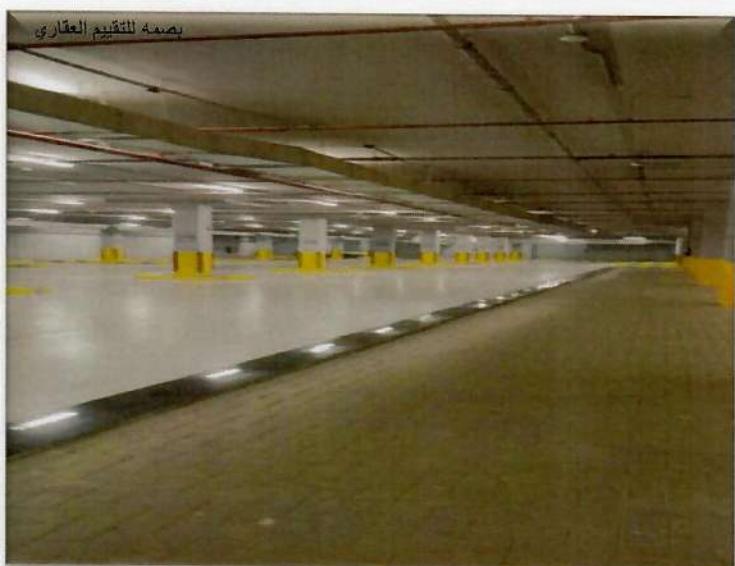
بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



بصمه للتقييم العقاري



92 000 2033

care@bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

bussma.app

www.bussma.app