

تقييم صندوق الإنماء ريت

1. تقييم مول تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن
2. تقييم المكان مول بمجموع مساحة أرض 37,293 متر مربع الواقعة في حي الملقا بمدينة الرياض
3. تقييم مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 72,678.43 متر مربع الواقعة في حي الريان بمحافظة الدوادمي
4. تقييم مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 21,428.13 متر مربع الواقعة في حي الراجحي بمدينة تبوك

العميل: صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة

تاريخ التقرير: 28 يوليو 2022

رقم التكاليف: 6315

9200 35 777

☎ +966 59 600 8099

✉ care@bussma.app

📱 bussma.app

📱 bussma valuation

📱 bussma .app

📱 bussma.app

☎

المركز المالي

11



الشروط والاحكام الهامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS)؛ الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022؛ و أنظمة وروائع الهيئة السعودية للمقيمين، المعتمدين بالمملكة العربية السعودية لتقويم
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / اندوق الزملاء ريت لقطاع التزارة والعقار التي فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة الواردة لعقل الموصوف افرض، إعادة تقييم العقار صندوق، بنسبة ريت لقطاع التزارة لقطاع التجزئة كما في 30/06/2022
- شركة بصمة وشركه للتقويم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير صادقاً وكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط
- كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محدّطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط
- مسؤولية شركة بصمة وشركه لتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير. وعدم ذلك؛ يتحمل العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونية
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع ؛ القيمة ؛ على أجزاء البنية
- ينطبق فقط حسب سيرة التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي غرض آخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الفرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله





الشروط والاحكام العامة

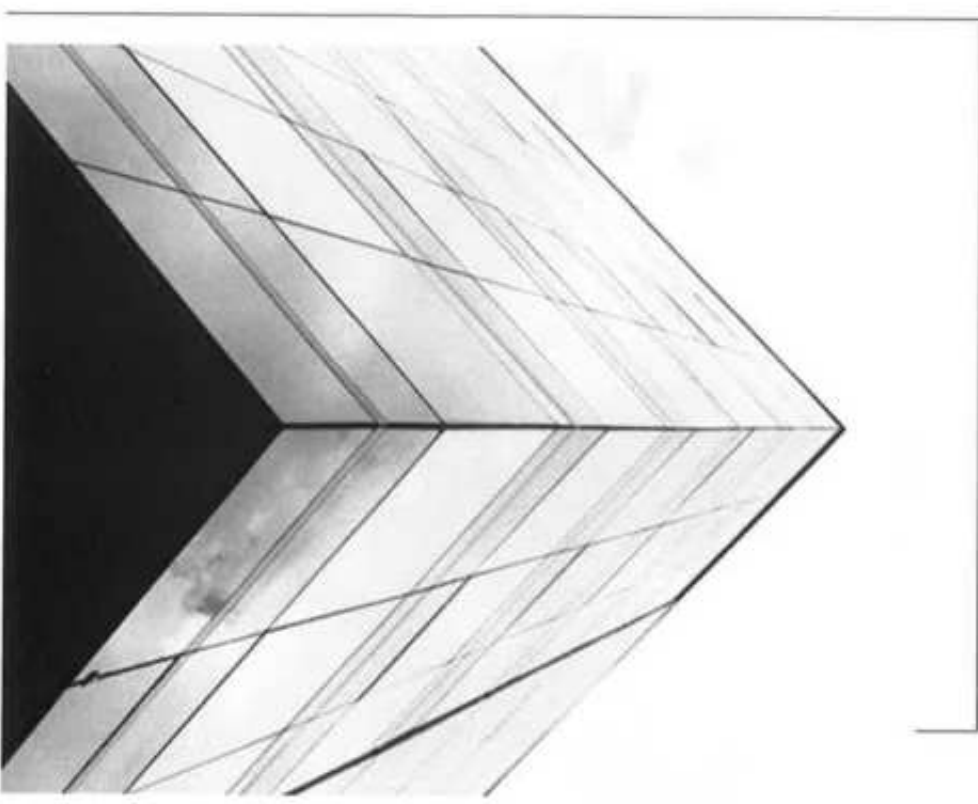
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الضمنية للعقار حال وجودها . ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلية والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين

المالكية الفكرية وإعادة النشر

- يتم إعداد هذا التقرير للاستخدام وفق العرض من التقييم ، وللمستشارين المحترفين . لا يجوز المحدد الذي يشير إليه
- لا تتحمل شركة بصمة وشريكه للتقييم المقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث كإمى أو جهة من محتوياته
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورية أو إعلامية أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة بصمة وشريكه للتقييم المقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه

السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص وتفرض استشارتي. وتذلل لأجل هذا الأهمية القصوى على صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير. وتود معلوماتنا منك خاصة لصاحبها والمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف، آخر الصالح عليها



السادة / صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة المحترمين..

الموضوع: تقييم مول تجاري بمجموع مساحة أرض 127000 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.

مرفق لكم التقرير بناء على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم) كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

الرئيس التنفيذي

أحمد المالكي




1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار



ملخص التقرير المكان مول حفر الباطن

- الموقع قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع ومساحة بناء وقدرة 84,720 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن
- يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريقه
- يبعد مطار القصيومة المحلي حوالي 19.2 كم عن العقار قيد التقييم.
- يقع العقار في شمال مدينة حفر الباطن وبالقرب من العديد من عوامل الجذب
- حي الريان أحد الأحياء الراقية في مدينة حفر الباطن و من الأحياء الأكثر طلبا

معلومات العقار

المعلومات	التفاصيل
الريان	الحي
تجاري	الاستخدام
ملكية مطلقة	الملكية
332509008666	رقم المسك
1439/11/10 هـ	تاريخ المسك
532502002325	مساحة الأرض
1439/09/22 هـ	المالك
127,000 متر مربع	
شركة صدوق وابل	

المعلومات	التفاصيل
إعادة تقييم العقار صندوق الزمان ريت لقطاع التجزئة لقطاع 30/06/2022	الغرض من التقييم
16 يونيو 2022	تاريخ التعميد
19 يونيو 2022	تاريخ المعاينة
30 يونيو 2022	تاريخ التقييم
القيمة الوادئة	أساس القيمة
أسلوب الدخل - أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
351,080,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار
	بأسلوب الدخل

القدرة على التقييم:

- تملك شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الاعون ولديها الخبرة المطلوبة للوصول إلى القيمة الواردة في التوزيع المطلوب

موضوع التقييم:

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع ومساحة بناء وقدرتها 84,720,00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVSI) الصادرة عن المجلس العالمي للتقييم الدولية (IVSCI) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للتقييمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية التقييم، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للوصول المقررة والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الامكان عن المؤثرات والخصائص الربحية والسلبية للعقار محل التقييم

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل، و أسلوب التكلفة





07 شروط التقييم

أساس التقييم:

سيتم تقييم تقيمتها على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي: هي السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منضمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ المعاينة:

نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 19 يونيو 2022 بواسطة المعايين نوافي الشمري عضو متنسب رقم 1210001308 فرع العقار

تاريخ التقييم:

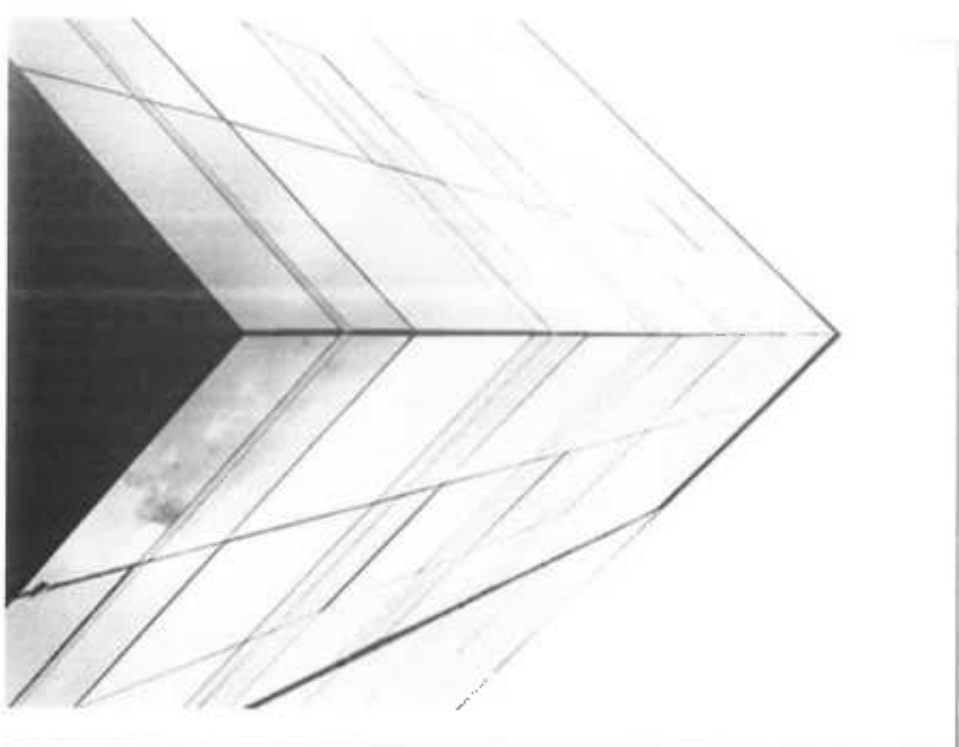
نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 يونيو 2022.

حدود المعاينة:

لتفريد مهمة التقييم وتحقق عرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمنطقة المجاورة له، والمقاربات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست للأغراض الفحص والاختيار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتماداً في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والمهنية التي نعتقد أنها تكافئ عرض ووقت التقييم، كما اعتمادنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح فهي مخرجات هذا التقرير، وعلمه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم



الافتراضات والافتراضات الخاصة: الأسس والافتراضات:

- تم إجراء في السحار عند تقدير القيمة العادلة للسحارات المديونية 2022 وتاريخ 31 ديسمبر 2022 البيانات الواردة من العميل، ولا يوجد أي التزامات للغير والجميع لمستندات المقدمه من العميل التي حتى مستويته للمطابق وتم عرض صحته وسعداوتها، والمبركة غير متحتمة في القيمة من سلامة وثائق الملكية المدونة بالعميل وعليه ما تم ذكره كمراد في العميل لم تقوم بإجراء تدقيقات للمؤكد من الوثائق التي تم تزويرها بالخاصة بالسحار والذات، افترضنا أنها صحيحة ودقيقة كما هو الحال في جميع التقييم
- لم يتم التنبؤه التي وجود أي خسارة 2022 في الأرقام الواردة من بيانات العميل من السحار والذات
- تم التقييم
- تم إجراء التقييم المستفيد: جهة المصارف، لتقرير: شكل ومكامل ونجاح: استخدام العميل يمكن جازي
- القيمة الواردة لم تكس أي قيمة مادية، لم يتم مستحقة الدفع أو لاجة من التصرف في عقد، أو زرع السحار
- القيمة الواردة: عالية تسمى في كل الأوقات، خطية وخطية بالسوق العقاري والتاريخ 31 ديسمبر 2022 أي ظروف كمية بالأرض وفي ظل الأسمار المستوية بالمنطقة وقت تقييم.
- تم افتراض قيمة العووق كما بالحد اليات المرسله من العميل وكما بالذات و قترض صحتة كمراد للتحقق القيداه الواردة بالتقرير.
- تم قترض صحة المساحة الخاصة بالسحار، جميع الأرقام كما ورد من العميل كمراد للتحقق. قيمة الواردة بالسحار
- تم قترض عدم وجود أي ظروف تخفيف بأرض اية، موضوع التقييم عد يؤثر على القيمة، اسوة قيمة السحار.
- تم افتراض أن المصارف موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بين.

الافتراضات الخاصة:

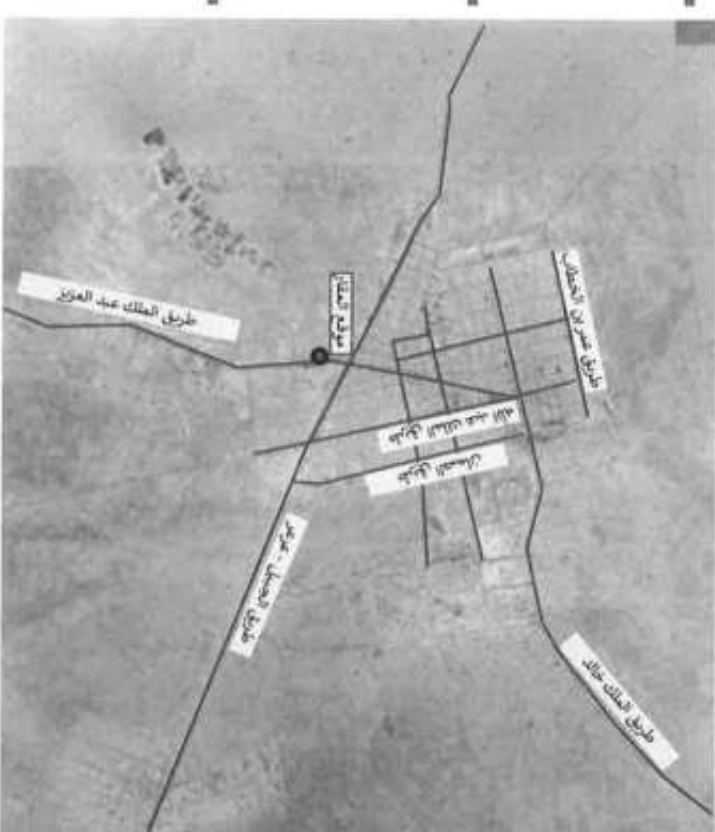
- تم اخرج عن 2022، مبالغ التقييم الدورية 2022 وقيمة الأرباح من التقييم وتاريخها لغزل الختام 2022.
- للمحاسبين القانونيين تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية 2022
- تم افتراض مسافة جازي تقديري لعدم تحاقق حسابات الأرباح الواردة مع رخصة بناء
- تم افتراض الدخل حسب العقود الواردة من العميل ونسب الأرباح للسنوات المستقبالية حسب استخدام العميل

العقار على مستوى المدينة:

يقع العقار بحي الريان جنوب محافظة حفر الباطن وهي إحدى محافظات المنطقة الشرقية في شمال شرق السعودية. تبلغ مساحتها 144 كلم مربع وتبعد عن العاصمة الرياض مسافة 500 كم. يقع ضمن حدودها مدينة الملك خالد العسكرية والتي تبعد عنها 70 كم جنوباً.

تميز الحركة الاقتصادية في المدينة بالانتعاش، حيث يوجد فيها العديد من المراكز التجارية الضخمة، كالمولات مثل: الحفر مول، والمُقيم مول، والفنادق، ومنتجات التسوق، وسلسلة من المطاعم العالمية، بالإضافة إلى وجود عدد كبير من المصانع فيها كمصانع المواد الكيماوية، والمواد البلاستيكية، والبلاط المتداول، الإلكترونيات، وتمتاز المدينة بقرتها من الحدود الكويتية مما يجعلها منطقة تبادل تجاري مع الدول المجاورة، كما أنها تشتهر بتجارة الأغنام، والزراعة كما أنها تخدم بحكم قربها سكان مدينة الملك خالد العسكرية و الدينية و الفيصوية حيث يأتيون إليها لقصد التسوق والترفيه

خريطة توضح العقار على مستوى المدينة :



9200 35 777

966 59 600 6186

care@bussma.aop

bussma.aop

bussma verification

bussma_app

bussma.aop

المسؤول المالي



العقار على مستوى الحي

الموقع :

- يقع العقار في جنوب محافظة دفر الباطن بحي الريان ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة
- يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريق
- يقع العقار في جنوب مدينة حفر الباطن وبالقرب مدخل المحافظة من جهة الجنوب وهو الطريق الرئيسي للقادمين من مدينة الملك خالد العسكرية وهم يشكلون قاعدة كبيرة للمستثمرين في حفر الباطن
- يبعد مطار القيصومة عن العقار قيد التقييم حوالي 619م.

المعلومات

تجاري
%60

العناصر

الاستخدام

نسبة البناء

طابق أرضي + دور اول

عدد الطوابق

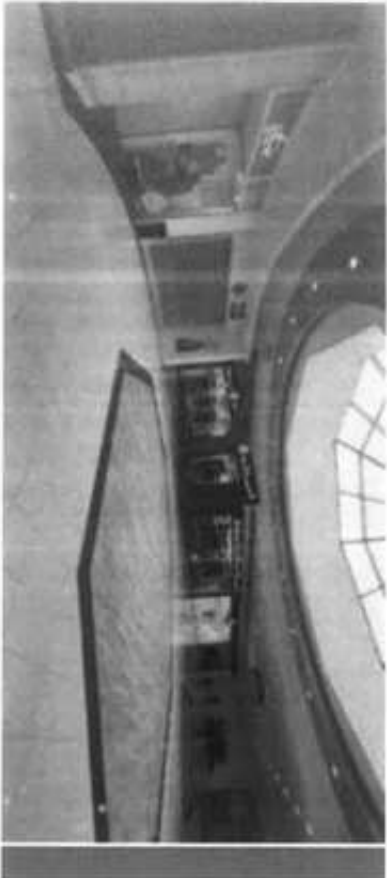
الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

<input checked="" type="checkbox"/>	مياه	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف	<input checked="" type="checkbox"/>	تصريف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف صحي
<input checked="" type="checkbox"/>	مركز تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	حديقة	<input checked="" type="checkbox"/>	مدرسة بنات	<input checked="" type="checkbox"/>	مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	مدرسة بنين
<input checked="" type="checkbox"/>	تجهيزات بلدية	<input checked="" type="checkbox"/>	بريد	<input checked="" type="checkbox"/>	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	مركز صحي





بصمة
Bussma



11 دراسات المواقع
صور المقار

9200 35 777

☎ +966 59 600 6086

📱 bussma@bussma.gov.sa

📱 bussma_app

📱 bussma_valuation

📱 bussma_app

📱 bussma app

٤٤
المركز الوطني للمقار

٣٣



بصمة
Bussma
بصمة - بصمة

11 درسات المواقع

صور المقار



0200 35 777

0200 35 777

www.bussma.ae

bussma app

bussma valuation

bussma_app

bussma app

بصمة العقارية

33

التفاصيل

شركة صندوق وابل
مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127/000 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 127594.00
متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.

الوصف

اسم المالك
اسم العقار المراد تقييمه

رقم القطعة
رقم المحط التنظيمي
المنطقة (عنوان العقار)

رقم القطعة
رقم المحط التنظيمي
المنطقة (عنوان العقار)

45°57'40.10"E

28°21'28.04"N

رقم البلك
احداثيات الموقع
الحدية

حفر الباطن
ملاكية مطلقة

معلومات الماكية

تاريخ الاصدار

رقم الماك

معلومات صك الماكية

1439/09/22 هـ

532502002325

1439/11/10 هـ

332509008666

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

ترتيب الرقم	عرض الشارع م	نوع الشارع	الاسم الشارع	طول المساحة م	الترتيب الواحد	عرض الشارع م	نوع الشارع	الاسم الشارع	مساحة المساحة
3	-	جار	-	254	3	30	شارع	-	254
4	30	شارع	-	254	4	-	جار	-	254
1	60	شارع	-	250	1	60	شارع	-	250
2	25	شارع	-	250	2	25	شارع	-	250

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للمقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الماكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومحتار من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة :

أولاً: حساب قيمة الأرض

- يعتمد أسلوب المقارنة، أي إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع، بقيد الدائرية، وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول محارقة أو مماثلة للأصل محل التقييم لتتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر المعهد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر التقييم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المشابهة المدرجة في الفوائم أو المعروضة للبيع. شريطة أن تكون هذه المعلومات محدثة بوضوح وأن تحلل وتوثق. والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبهه) مماثلة ومؤشر أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية

ثانياً: حساب قيمة المباني

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي يلخص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية بجدول أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الزهلات المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى. ومن ضمن أساليب التكلفة المطبقة على هذا المقار هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:
- حساب جميع التكاليف التي يتكبدها المشتري في السوق يسمى ببناء لسحة طبق الأصل للأصل محل التقييم. وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. وأخيرا خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم



تحليل الموقع

تحليل الاجتماعي الرأبسية لموقع من حيث موقع الزوار و لواجهات وإمكانية الوصول

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد فضل الأراضي القابلة للمقارنة لشكل مصفوفة التقييم

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع أو معدل الإمبر مؤشر على قيمة المقار قيد التقييم



خريطة مواقع المقارنات:



14 التقييم

تحليل البحث الميداني (تقييم الأرض)

تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة المقارنات قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات.

المقارنات المختارة:

رقم	مساحة الأرض (متر مربع)	سعر المتر ريال/متر مربع	الارتفاع (متر)	نوع المقارنة
1	1,200	917	1,100,400	عرض 2022
2	800	1,000	800,000	عرض 2022
3	840	965	810,600	عرض 2022

تعليقات السوق:

- بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة يتراوح من 917 ريال/متر مربع إلى 1,000 ريال/متر مربع. المساحات 800 متر مربع التي تستخدم في التقييم، ولم تستخدمها بشكل أساسي لتعدد قيمة الأرض قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

أولاً: تقدير قيمة الأرض (التقييم بأسلوب السوق)

توضيح مصفوفة التقييم:

- تقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب سمات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للأرض قيد التقييم.

- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- الموقع لها أثر كبير في تقييم العقار، فكلما تميز موقع العقار قيد التقييم عن موقع أرض المقارنة لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- نوع الاستخدام لها أثر كبير في تقييم العقار فكلما تغير الاستخدام العقار قيد التقييم عن مساحة استخدام المقارنة كان لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.
- رخصة البناء لها أثر في تقييم العقار فكلما تغير نوع الرخصة للعقار قيد التقييم عن رخصة المقارنة لها أثر إيجابي في التقييم والعكس.

مصفوفة التقييم:

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الجدد
840	800	1200	للصالحين/عقار 2
965	1000	917	سعر المقارن (ريال/متر مربع)
			التسويات
%5.00	%5.00	%5.00	الموقع
%20.00	%20.00-	%15.00-	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	0.00%	الارتفاع
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
%20.00-	%20.00-	%20.00-	البنية التحتية
%5.00	%5.00	%5.00	رخصة البناء
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
%30.00-	%30.00-	%25.00-	إجمالي التسويات
676	700	688	سعر المقارن (بعد التسوية/ريال/متر مربع)
%35.00	%35.00	%30.00	الوزن
	688		التحجيم (ريال/متر المربع)

القيمة الحالية للأرض (ريال)

688 87,344,000

القيمة (ريال/متر مربع)

688

تكلفة الإهداء الفعلية

- يتم احتساب تكلفة الهدايا الفعلية لأي مبنى ابتداء من تشغيل المبنى، وتم احتساب نسبة الهدايا 14% لسقف قيد التقييم.
- تقدير "تكلفة المباني بعد إضافة الهدايا":

المساحة تكلف مستقر		اجمالي التكاليف المباني المستقر	
المساحة (م ²)	تكلفة	المساحة (م ²)	تكلفة
101,200	4,500,000	84,720,000	اجمالي تكاليف التكاليف العامة
7,000,000	5,3		الزينة الفنية
4,000,000	5,3		معدات زينة
1,000,000	5,2		تسليط مرئي
4,000,000	5,3	5,0	تكلفة "مستور" لأقراص LED
10,000,000	5,70		معدات زينة الطور
27,000,000	5,70		اجمالي التكاليف الغير مساهمة المستقر
20,733,500	5,70		اجمالي التكاليف "بشكل" و"المستور" مستقر التطوير
الإجمالي			
7			عصر الانتهاء
5			المساحة المملوكة
21			المساحة المملوكة
25			"تخصيص" الأثر لغير التقييم
7 14,200			معدل التكاليف
29,818,000 23			
477,714,481			
177,800,000,000			تكلفة التطوير "تحت" البيع من العمر
265,038,000			قيمة المعيار بحسب "تكلفة الأرض" والتي

أثرية: تقدير قيمة المباني

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

- تم تقدير تكاليف المباني ومساحة البناء من خلال زيارة الموقع (من الخارج) من قبل شركة بصفة للتقييم العقاري والتعرف على العقار قيد التقييم ووفقا لدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين، ومن خلال ما سبق تم تقدير قيمة العقار قيد التقييم عن طريق أسلوب التكلفة.

تقديرات تكلفة المباني قبل الهدايا

الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر المربع (م ²)	مجموع التكاليف الإجمالي
مساحة المباني	84720,00	2,000	169,440,000
الإجمالي	84720,00		169,440,000

- تؤكد شركة بصفة للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحفظ بالدق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات المباني الفعلية.

منهجية التقييم

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية"

أساس القيمة

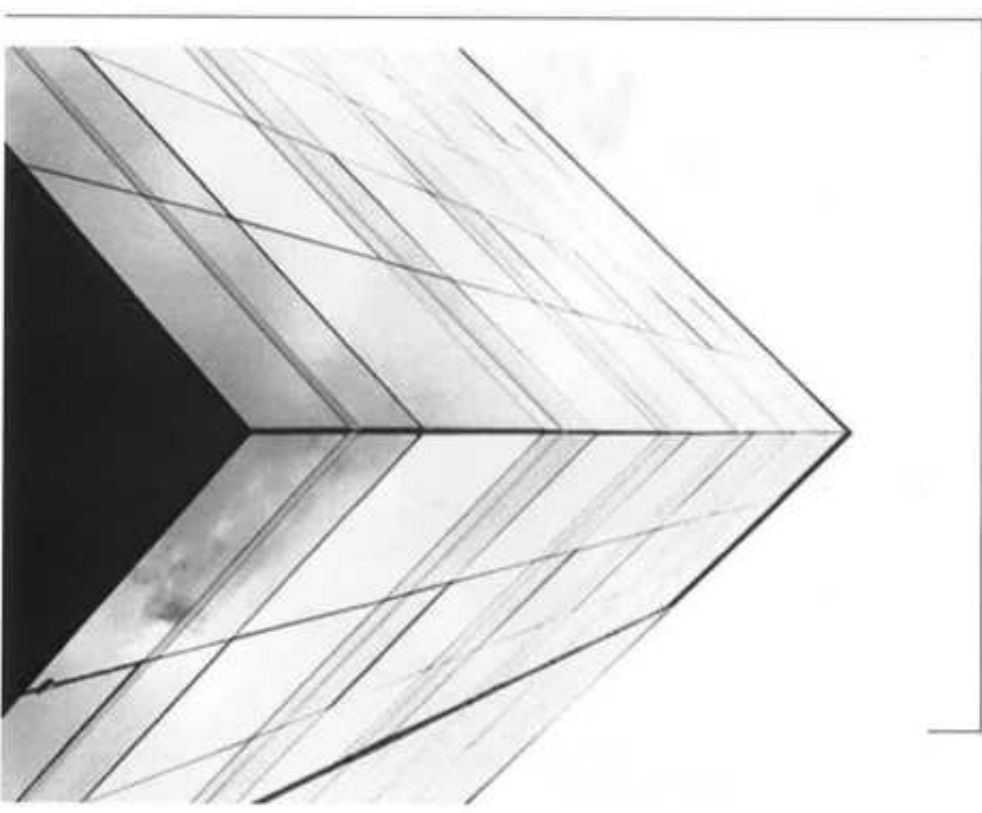
القيمة العادلة: السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في مساهمة منظمة بين المشاركين في السوق، في تاريخ القياس.

الأساليب و'لتطرق المستخدمة

عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعطيات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للمعيار وكذلك تحليلنا لخصائص الظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة للعقار قيد التقييم

أسلوب الدخل

- 1. يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق توفير التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. وفيها لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو الأرباح النقدية أو توفير التكبير من الأصل ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه 'الأولية أو وزن مهم في الحالات التالية
- 2. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين
- 3. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم ووثيقها. ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادة، طبقاً للشروط المعقدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وبناء على الفرض من التقييم وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة العادلة للعقار (بأسلوب الدخل) بتاريخ 30 يونيو 2022

351,080,000 ريال سعودي

(فقط ثلاثمائة وواحد وخمسون مليوناً وثمانون ألف ريال سعودي)

الرئيس التنفيذي
احمد المالكي



مراجعة
محمود خليفة طاهر

تقييم
باسل عمر حرسى

1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار

12200000047 - أساسي زميل فرع العقار

1210002743 - منتسب - فرع العقار



رخصة البناء



Form details include:


- Project Name: [Handwritten]
- Location: [Handwritten]
- Area: [Handwritten]
- Site Plan: [Hand-drawn diagram]
- Signatures: [Handwritten signatures]

مستندات العقار

20 الملاحق



ملك الملكية



Document details include:

- Title: ملك الملكية
- Location: [Handwritten]
- Area: [Handwritten]
- Drawing: [Hand-drawn house]



Document details include:

- Title: ملك الملكية
- Location: [Handwritten]
- Area: [Handwritten]
- Drawing: [Hand-drawn house]

9200 35 777



65

المستندات المتأني

12



السادة / صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة المحترمين،،

الموضوع: تقييم المكان مول بمجموع مساحة أرض 37293 متر مربع الواقعة في حي الملقا بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناء على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم) كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

الرئيس التنفيذي

أحمد المالكي




1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار

ملخص التقرير الخبير مول الرياض

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 37,293 متر مربع ومساحة بناء وقد رها 40,245 متر مربع الواقعة في حي الملقا بمدينة الرياض.

- يقع العقار على طريق الأمير محمد بن سعد ويمكن الوصول للعقار عن طريقه
- يبعد مطار الملك خالد الدولي حوالي 27 كم عن العقار قيد التقييم
- يقع العقار في شمال مدينة الرياض وبالتقرب من العديد من عوامل الجذب
- حي الملقا أحد الأحياء الراقية في مدينة الرياض و من الأحياء الأكثر طلبا

معلومات العقار

المعلومات	المناسم
إعادة تقييم العقار صندوق الزملاء بيت القحطاع التجزئة لقطاع التجزئة كما في 30/06/2022	العرض من التقييم
16 يونيو 2022	تاريخ التقييم
19 يونيو 2022	تاريخ المعاينة
30 يونيو 2022	تاريخ التقييم
القيمة العادية	أساس القيمة
أسلوب الدخل - أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
263,980,000 ريال سعودي،	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل

المعلومات	المناسم
الملقا	الحي
تجاري	الاستخدام
ملكية مطلقة	الملكية
410123034700	رقم الصك
1439/09/20 هـ	تاريخ الصك
37,293 متر مربع	مساحة الأرض
شركة صندوق وابل	المالك

القدرة على التقييم:

- تملك شركة بصمة وشريكه للتقييم ادفارتي كواتر مهنية قادرة على تقييم هذ النوع من الأصول. ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى الرأي القيمة الواحدة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة:

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 37293 متر مربع ومساحة بناء وشرفه. 40245 متر مربع الواقعة في حي المفا

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الـ (VSI) الواردة عن المجلس مهير التقييم الدوابة (VSC) في عام 2022 وأنظمة و:وائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للوصول المقارن. والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، ولبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل و أسلوب التكلفة



أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي: هي السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ المعاينة:

نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 19 يونيو 2022 بواسطة الممارين صالح بادول عضو مؤقت رقم 122000050 فرع العقار

تاريخ التقييم:

نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 يونيو 2022.

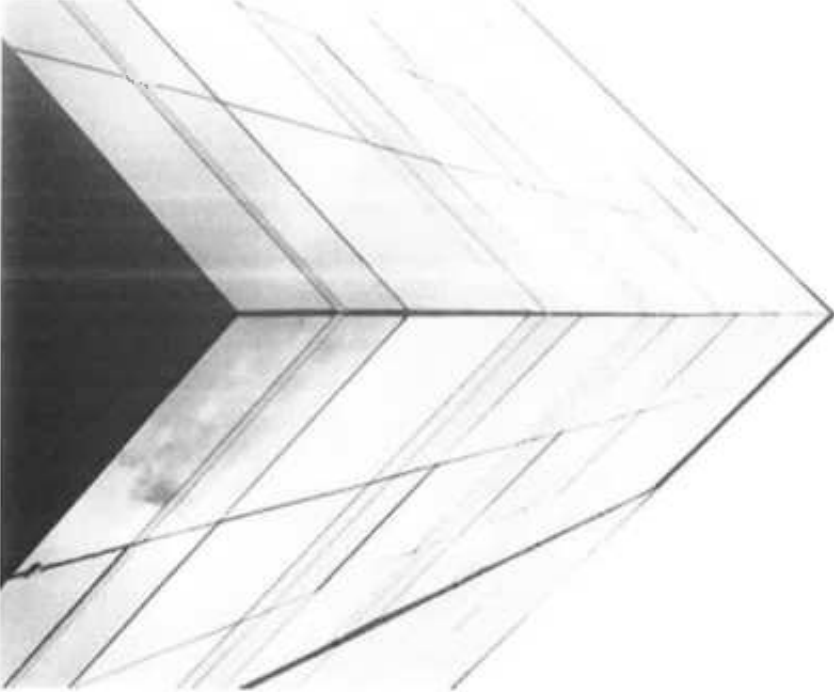
حدود المعاينة:

لتفريد مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمساق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختيار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نتخذ أزلها تزامني غرض ووقت التقييم، كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بإعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم





الافتراضات والافتراضات الخاصة: الأسس والافتراضات:

- تم الأخذ في الاعتبار عند تحديد القيمة، هاداة للمعارف المأهولة للمالكية مطبقه وانتراسي ففصه بيانات الوارثه من الوارثه ولا يوجد أي التزامات للغير، وأن جميع المستندات المقدمه عن العميل هي صحي وسيازيه الاتامه ويتم انتراسي محتواها ورسد اثباتها والشركه غير متخصصه في التحقق من سادامه وثائق المالكية القديمه بالصوره ونيزه فالام لم يذكره بمرور الزمن في التقرير لم نقوم بإجراء تحقيقات التاكيد من الوثائق التي تم تزويرها، والاصحيه بالهاف وادالكه الافتراضنا أيضا صحيحه ودقيقه كما هو حال في تاريخ التقييم
- لم يقدم التزوير أي وجود أي مخالفات لمالكية العقار، جو موضوع التقييم ولم يرد أي بيانات من عميل يفك الشك ونيزه تم التقييم
- تم رصد تقرير التقييم، المصادقة: الوجهة اصحار لها التقرير بشكل متكامل ولا يجوز استخدام تقرير العميل في راسي
- نيزه ارياره واراده واراده لم يعكس أي قيمة ظريبيه عد تصيح مستخدمة التبع أو التزوير من التزويره في العقار أو جزء من العقار
- نظيفة ارياره وحاليه عمريه في ظل الظرفه، نيزه ارياره والمطابقية بالسوق المفرضي و مفترض عدم وجود أي عاروه
- ذقيه بأرض وفي ظل الأسعار اساعده بالمنطقه وقت التقييم
- تم انتراسي صحة العوقه كما بالإحداثيات المرسله من العميل وكما بالتقرير و مفترض محدته كشرط للتحقق اقيومه واراده بالتقرير
- تم افتراض صحة المساحة المأهولة بالهاف هو مجموع التقييم كما ورد عن العميل كويرا التوافق لقيمة اواراده بالتقرير
- تم افتراض عدم وجود أي نيزه، ذقيه بأرض العقار بموجب التقييم قد تؤثر على القيمة ارياره للعقار
- تم افتراض أن: «نيزه» هو مجموع التقييم لا يحتوي على أي عواد خطرة أو قلوبه»؛ أي:

الافتراضات الخاصة:

- لم 'خروج عن كتاب معايير التقييم الدولي» (IVCS) 2017 رزوم وفقا للمعرف من التقييم ونطبقه اقرار الدريه السعوديه للمحاسبين القانونيين ارياره العميل تدويلية للتقرير المأهولة (RSI) 11
- تم افتراض مساحه الرمالني تقديري لعدم تطابق المساحه اواراده مع خطة البناء
- تم افتراض عدم حسابه اوقوه اوار من العميل ونسب الاشغال السنويه: «مستقبلية حسب الافتحاف» بمويل

الموقع :

- يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الملكا ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة
- يقع العقار على شارع الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريق
- يقع العقار في شمال مدينة الرياض وبالتقرب من العديد من عوامل الجذب
- يبعد مطار الملك خالد الدولي عن العقار قيد التقييم حوالي 527م

نظام البناء لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

المعلومات	العناصر
تجاري	الاستخدام
60%	نسبة البناء
طابق أرضي + دور اول	عدد الطوابق

الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> تصريف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي
<input checked="" type="checkbox"/> مركز تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة بنات	<input checked="" type="checkbox"/> مسجد	<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة بنين
<input checked="" type="checkbox"/> تجهيزات بلدية	<input checked="" type="checkbox"/> بريد	<input checked="" type="checkbox"/> دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/> شرطة	<input checked="" type="checkbox"/> مركز صحي





بصمة
Bussma
مؤسسة - مؤسسة



28 دراسات المواقع



صور المقار

9200 35 777

• 9200 35 777

care@bussma.ae

bussma.ae

bussma-valuation

bussma_app

bussma app

المؤسسة الوطنية



بصمة
Bussma
مركز تطوير الأعمال



28 دراسات المواقع

صور المقار

200 35 777

966 9 600 6088

تحميل bussma app

bussma app

bussma valuation

bussma_app

bussma app

بصمة
بصمة انشائي

ملكية العقار

التفاصيل

الوصف

اسم المالك

شركة صندوق وابل
مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 37293 متر مربع الواقعة في حي الملقا بمدينة

اسم العقار المراد تقديره

الرياض

رقم القحطمة

5

رقم المخطط التنظيمي

3176

المنطقة (عنوان العقار)

الملقا

رقم البنك

43

إحداثيات الموقع

24°47'26.33"N

المدينة

الرياض

معلومات الملكية

ملكية مطلقة

معلومات ملك الملكية

رقم المالك

تاريخ الترخيص
1439/09/20هـ

410123034700

أبعاد الأضلاع وعروض الشوارع

ترتيب الواجهة	عرض الشارع م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الطلع	
4	15	شارع	-	185.07	شمالي
3	15	شارع	-	185.07	جنوبي
2	20	شارع	-	2015	شرقي
1	60	شارع	-	2015	غربي

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن تخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتمدت مؤتمراً بها وتم افتراض أن المالك صحيح وساري المفعول وأنها تم افتراض أن العقار خالي ومخحر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات

تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في "تحديد أفضل الأراضي المتقابلة للمقارنة لتسكين، مصححة التقييم

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع بالوصول، أي مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة :

أولاً: حساب قيمة الأرض

يعتمد أسلوب المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع أيهد الدراسة وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المتقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية . معلومات عن صفقات لاصول مطابقة أو متقاربة لأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة . ويستخدم طريقة المعاملات المتقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المقدم وبين الاعتبار لأسعار الأصول المتقاربة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع . شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تطبق وتوثق الأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل ذات الأصول المتشابهة جداً الشبه مطابقة مؤشراً أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية

ثانياً: حساب قيمة المباني

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية بوحدة أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى . ومن ضمن أساليب التكلفة المتطبقة على هذا العقار هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي :

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي، في السوق يسعى لبناء نسخة الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي، أو خارجي للأصل محل التقييم وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم

خريطة مواقع المقارنات



تحليل البحث الميداني: تقييم الأرض

تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات المقارنات المختارة.

م	مساحة أرض شتروغ	سعر الأراض: ريال/متر مربع	الإجمالي: ريال	نوع - مقارنة
1	1,500	7,000	10,500,000	بيع 2020
2	1,250	5,700	7,125,000	بيع 2020
3	1,364	4,947	6,747,708	بيع 2020

تفاصيل السوق:

- بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة يتراوح من 4,947 ريال/متر مربع إلى 7,000 ريال/متر مربع لمساحات 1364 إلى 1500 متر مربع، وتوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم، وتم استخدامها بشكل أساسي لتحديد قيمة الأرض قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

مصفوفة التقييم

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1364	1250	1500	المساحة (متر مربع)
4947	5700	7000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقف
%32.00	%23.00-	%23.00-	المساحة
%5.00	%5.00	%5.00	لواجهات
%10.00	%10.00	%10.00	الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	سهول الوصول
0.00%	0.00%	0.00%	شكل الأرض
0.00%	0.00%	0.00%	خدمة المياه
0.00%	0.00%	0.00%	إرفاق
%7.00-	%8.00-	%8.00-	إجمالي التسويات
4.106	5.244	6.440	سعر المتر المربع بعد التسوية (ريال/متر مربع)
33.33%	33.33%	33.33%	الوزن
	3,948		النتيجة (ريال/متر المربع)

القيمة (ريال/متر مربع)

5,263

القيمة المحيطة للأرض (ريال)

196,278,245.64

أولاً: تقدير قيمة الأرض بالتقييم بأسلوب السوق

توضيح مصفوفة التقييم.

- تقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب سميات وخصائص كل عقار مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة السوقية المناسبة للأرض قيد التقييم.
- المساحة لها أثر كبير في تقييم العقار فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها الأثر الجانبي في التقييم والعكس.
- تم أخذ عروض الشوارع للعقار قيد التقييم في الاعتبار مع عروض الشوارع للمقارنات المستخدمة.
- التفاوض هي فحوة القيمة بين سعر المطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب وبائع راغب.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، تقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

منهجية التقييم

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية" :

أساس القيمة

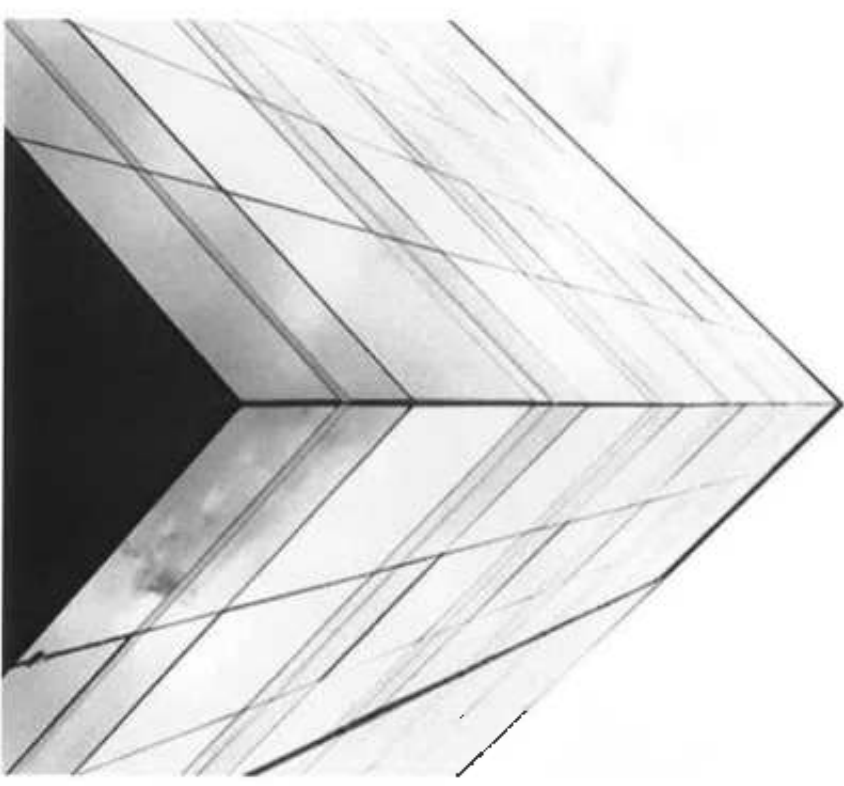
القيمة العادلة: السعر الذي يتم استئتمه لبيع أصل أو دعهه لتحويل، التزم في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الأساليب والحرق المستخدمة

عند اختيار أسبب منهجية لتقدير قيمة المقار قيد التقييم. أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الساهن للمعار وكذلك تحدينا الخاص بظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة للمعار قيد التقييم

أسلوب الدخل

- يقدم أسلوب الدخل، مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل، وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية
- 1 عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل، هو لعنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين
- 2 تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم ونوعه. ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقاربات السهولة ذات الصلة، إن وجدت



التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة لامتحانات المقدمات العملى تم عمل التدرجات النقدية على 8 سنوات ويدخل قدره 29795641 ريال سنوية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم
- نسبة النمو: 250%
- نسبة العائد: 8%
- معدل الخصم: 10.5%
- مصاريف التشغيل: 20%
- نسبة الشواغل: 10%

جدول حسابات التدرجات النقدية:

	8	7	6	5	4	3	2	1	
فترة (سنوات)	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	
نسبة الأرباح (%)	35,857,641	34,983,065	34,129,819	33,297,385	32,485,253	31,692,930	30,919,932	30,165,787	
مجمول دخل المتوقع (ريال)	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	
تكاليف التشغيل والشواغل (%)	3,585,764	3,498,306	3,412,982	3,329,738	3,245,525	3,169,293	3,091,993	3,016,579	
نتيجة الأرباح والتدرجات النقدية (ريال)	32,271,877	31,484,758	30,716,837	29,967,646	29,236,728	28,523,637	27,827,939	27,149,208	
معدل الدخل المتوقع (ريال)	%25	%25	%25	%25	%25	%25	%25	%25	
مصاريف التشغيل المتوقعة (%)	8,067,969	7,871,190	7,679,209	7,491,912	7,309,182	7,130,909	6,956,985	6,787,302	
المصاريف التشغيلية (ريال)	24,203,908	23,613,569	23,057,628	22,475,735	21,927,546	21,392,728	20,870,954	20,361,906	
صافي الدخل التشغيلي (ريال)	302,548,850	154,526,216	12,339,763	13,302,867	14,341,139	15,460,447	16,667,117	17,967,965	
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)								19,370,342	
عملة الصافي (ريال)								263,980,000	

ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وبناء على الفرض من التقييم وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة المعادلة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 30 يونيو 2022

263,980,000 ريال سعودي

{ فقط مائتان وثلاثة وستون مليوناً وتسعمائة وأمانون ألف ريال سعودي }



الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي



مراجعة
محمود خليفة طاهر

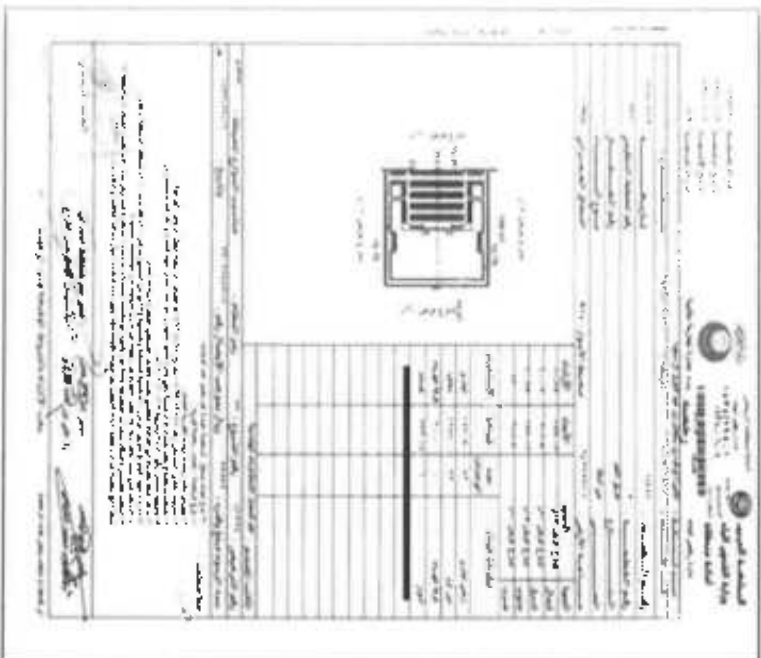
تقييم
باسل عمر حراسي

1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار

1220000047 - أساسي زميل فرع العقار

1210002743 - منتسب - فرع العقار

رخصة البناء



رقم البناء	نوع البناء	مساحة البناء	عدد الطوابق	عدد الوحدات	عدد المواقف	عدد السيارات	عدد الدراجات	عدد المشاة	عدد الدراجات النارية	عدد الدراجات الكهربائية	عدد الدراجات البخارية	عدد الدراجات النارية الكهربائية	عدد الدراجات البخارية الكهربائية

37 الملاحق مستندات العقار

صك الملكية



رقم الصك	نوع الصك	مساحة الصك	عدد الوحدات	عدد المواقف	عدد السيارات	عدد الدراجات	عدد المشاة	عدد الدراجات النارية	عدد الدراجات الكهربائية	عدد الدراجات البخارية	عدد الدراجات النارية الكهربائية	عدد الدراجات البخارية الكهربائية

9200 35 777

• 966 89 600 6066

📱 bussma@bussma.app

📱 bussma.ios

📱 bussma via /ios

📱 bussma_app

📱 bussma app

📱 تطبيق بصمة العقار



السادة / صندوق الإنماء ريت لقطاع الجزيرة المحترمين،،

الموضوع: تقييم مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 72678.43 متر مربع الواقعة في حي الريان بمحافظة الدوادمي

مرفق لكم التقرير بناء على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم) كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي




1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار

المعلومات العناصر

إعادة تقييم العقار صندوق الرشاء ريت، القطاع التجزئة لقطاع التجزئة كما في 30/12/2022	العروض من التقييم
16 يونيو 2022	تاريخ التقييم
21 يونيو 2022	تاريخ المعاينة
30 يونيو 2022	تاريخ التقييم
القيمة العادلة لحق المنفعة	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
141780,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل

ملخص التقرير المكان مول الدوادمي

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 72,678.43 متر مربع ومساحة بناء وقد راجه 36,070,000 متر مربع الواقعة في حي الريان بمحافظة الدوادمي.
- يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
- يقع العقار في شرق محافظة الدوادمي، وبالقرب من عوامل الجذب.
- العقار حق منفعة بناء على عقد الإيجار الوارد من العميل.

معلومات العقار

المعلومات	العناصر
الريان	الحي
تجاري	الاستخدام
تقييم قيمة منفعة عقد الإيجار	المالية
-	رقم الصك
-	تاريخ الصك
72,678.43 متر مربع	مساحة الأرض
-	المالك

القدرة على التقييم:

- تمتلك شركة بصمة وشركته للتقييم العقاري كوادر مهنية قدرة عالية تفهم هذا النوع من الأعمال ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة العادلة في التاريخ المطلوب

موضوع القيمة:

- العقار قيد التقييم عبارة مركز تجاري بمجموع مساحه ارض 7267643 متر مربع ومساحه بناء وشده 36,070,00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمحافظة الدوادمي

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS)؛ الإدارة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)؛ في عام 2022 وأنظمة وروائع الهيئة السعودية للمقيمين الدوليين (ISMS)؛ المهنية السعودية والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم لأصول عقارية والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمقارنة المباشرة لكل عقار والبحث قدر الإمكان عن امثرات والخصائص الربحية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.





41 شروط التقييم

أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمات على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي: هي السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه للتحويل التزام في معاملة متزامنة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تاريخ المعاينة:

نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 21 يونيو 2022 بواسطة المعاملين فهد الدمام وعظو زميل رقم

1210001465 فرع العقار

تاريخ التقييم:

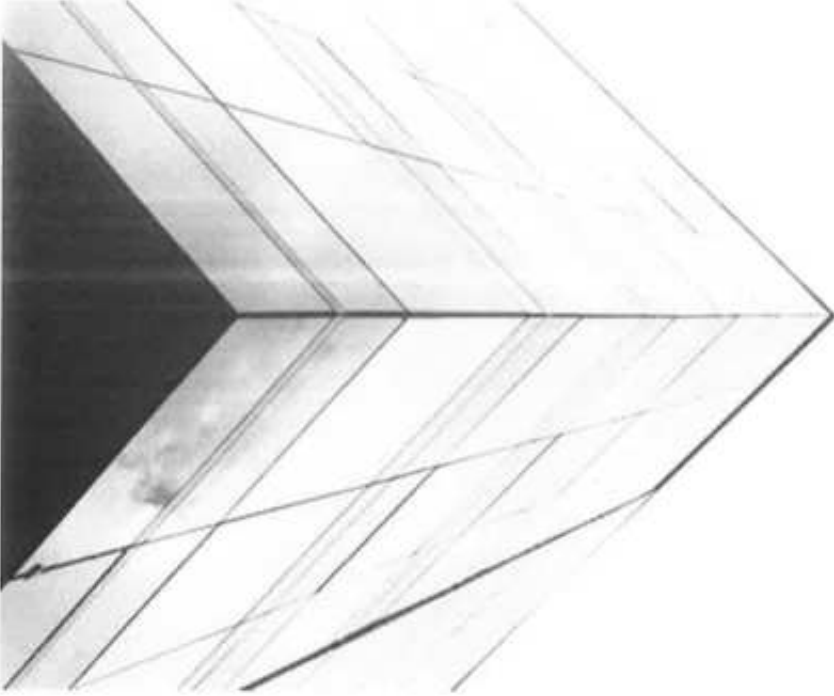
نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 30 يونيو 2022

حدود المعاينة:

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة لعقار محل هذا التقرير. والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت. مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والصور الجوية التي نعتقد أنها كافية 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 فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.



الافتراضات والافتراضات الخاصة: الأسس والافتراضات:

- تم 1996 هي الاعتبار عند تفسير القيمة إعادة للمقارن الملكية: مطبوعة والمخزائن، صحة البيانات الواردة من العميل، ولا يوجد أي التغيرات للغير ولا جميع مستندات "مقدمة من العميل فهي ذات صلة" والبيانات العامة، وأنه غير من الموثوقة وصحة المقيمتها و لشركة غير متخصصة في التحقق من سلامة وثائق الملكية "البيانات الواردة" وعادة ما يتم إجراء المراجعة في الافتراض لم تقوم بإجراء تفتيش "Bussma" من الوثائق التي تم تزويرها وإلها وإلها صحة . . . معقول، وذلك افتراضاً أنها صحيحة وواقعية كما هو الحال في جميع التقييم
- لم يتم التلوية التي وجدت أن هناك "تزييفات" سواء من نوع الأرقام و"مربور" أي بيانات من عميل بها اشتراك وعينية لم التقييم
- تم إصدار تقرير التقييم للمستأجرين "البيانات" الخاصة "الافتراضات" بشكل متكامل وديجوز استخدام التقرير بشكل جزئي
- تعيئة انوارده "البيانات" أي قيمة تجارية قد تصبح مستخدمة المدعى أو نتيجة من "التصرف" في "البيانات" أو "البيانات" المقارن
- لغية انوارده "البيانات" لسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقية بالسوق "البيانات" و غير في عدم وجود أي طرفه "قيمة" بالاراض وفي ظل الأسعار "البيانات" بالمنطقة وقت "البيانات"
- تم افتراض صحة الموقع كما بالجدالات "المستأجر" من "المستأجر" و"المستأجر" صحة كمنطرا للتحقق "البيانات" بالافتراض
- تم افتراض صحة المساحة الخاصة "بالبيانات" من نوع التقييم كحد من العميل كشرت لتحقيق "البيانات" الافتراض
- تم افتراض عدم وجود أي ظروف "قيمة" باراض "معلق" من نوع "البيانات" قد تؤثر على "البيانات" لوارده المسقار
- تم افتراض أن "معلق" موضوع التقييم "البيانات" على أي مواد "خطرة" أو "موتورة" بيئياً

الافتراضات الخاصة:

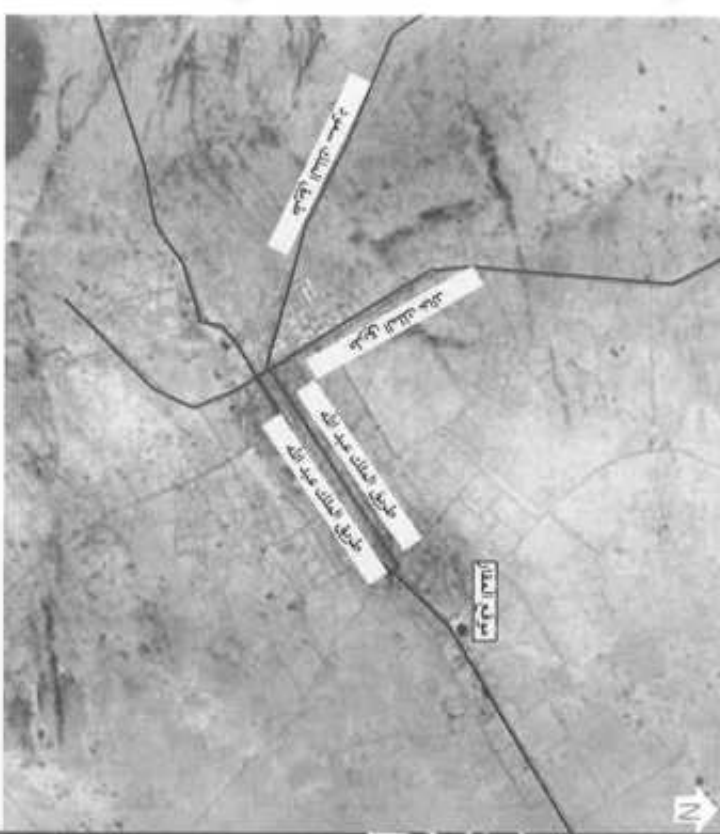
- تم الخروج عن كتاب معايير التقييم الواردة في "IVCS 2022" وفق الافتراض من التقييم ونظرة "قرار" المقيمة السعودية للمحاسبين القانونيين "ميراث" المهامير الدولية للتجار "مالية" IFRS
- تم افتراض مساحة "مباني" تجاري "عدم" تصديق المساحة "البيانات" مع "قيمة" بيئياً
- تم افتراض الدخل حسب العقود الواردة من "المستأجر" ونسب "البيانات" المستقبالية "بيانات" المستهدف "المباني"

العقار على مستوى المدينة:

- يقع العقار بحي الريان شرق محافظة الدوادمي وهي تتبع إمارة منطقة الرياض. حيث تقع محافظة الدوادمي في الشمال الغربي من منطقة الرياض وتحددها من الشرق محافظة شقراء ومركز مرات التابع لإدارة لمدينة الرياض، ومن الغرب محافظة عفيف. ومحافظة الرس التابعة لإدارة لمنطقة القصيم، ومن الشمال محافظة عنيزة. ومحافظة الخيبر، ومحافظة البكيرية، وهذه المحافظات الثلاث تتبع إدارية منطقة القصيم. ويحددها من الشمال جزء من النطاق الإداري لمدينة بريدة إمارة منطقة القصيم). ومن الجنوب محافظة القوية.

- بلغ مساحة محافظة الدوادمي 27500 كم² تقريبا. وتحتل المرتبة 5 بالسوية إلى محافظات المنطقة ومقرها الإداري من حيث المساحة ويبلغ عدد سكانها 217305 نسمة منهم 173,425 سعودي، وعدد مساكنها 43,121. حسب إحصاءات المسح السكاني لعام 2010م

خريطة توضح العقار على مستوى المدينة:



9200 35 777

966 59 600 6086

care@bussma.sop

bussma.app

bussma.webkaton

bussma_app

bussma.app

بصمة العقار



العقار على مستوي الحدي

الموقع:

- يقع العقار في شرق محافظة الدوادمي بحي الريان ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.
- يقع العقار على طريق الملك عبدالعزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريق
- يقع العقار في شرق محافظة الدوادمي وبالقرب من العديد من عوامل الجذب.

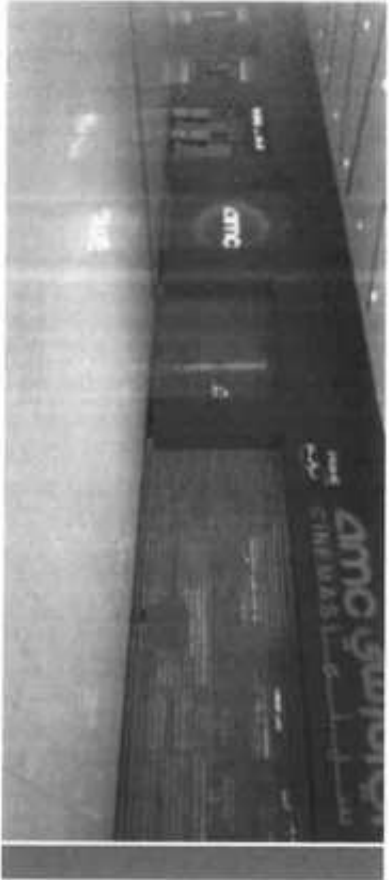
نظام البناء لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

المعلومات	المتاح
تجاري	الاستخدام
60%	نسبة البناء
طابق أرضي + دور اول	عدد الطوابق

الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> تصريف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي
<input checked="" type="checkbox"/> مركز تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة بنات	<input checked="" type="checkbox"/> مسجد	<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة بنين
<input checked="" type="checkbox"/> تجهيزات بلدية	<input checked="" type="checkbox"/> بريد	<input checked="" type="checkbox"/> دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/> شرطة	<input checked="" type="checkbox"/> مركز صحي





9200 35 777

916 89 6068

care@bussma.ae

bussma app

BUSSTIA VERIFICATION

bussma .app

bussma app



45 دراسات المواقع

صور المطار

٥٢٥٥ ٥٥ ٧٧٧

606 39 000 6084

care@bussma.aop

bussma app

bussma valuation

bussma_app

bussma.app

الوصف

اسم المالك

اسم العقار المراد تقييمه

رقم القطعة

رقم المخطط التخطيطي

المنطقة (عنوان العقار)

رقم الريك

إحداثيات الموقع

المدينة

معلومات الملكية

معلومات ملك الملكية

التفاصيل

عبارة مركز تخاري بمجموع مساحة أرض 72,678.43 متر مربع ومساحة بناء وقدرها

36,070.00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمنطقة الدوامي

24°32'36.9"N

الدوامي

ارتفاع

44°26'23.3"E

تاريخ الاصدار

1439/09/20هـ

رقم الصك

410123034700

لم يتم التحقق من أي مستند قنولي للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه. اعتبرت موثوق بها ولم افترض أن الصك صحيح وساري. لمفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي وصالح من أي النزاعات قانونية أو حقوق الرهن أو أي صعوبات

منهجية التقييم

الاتقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية" :

أساس القيمة

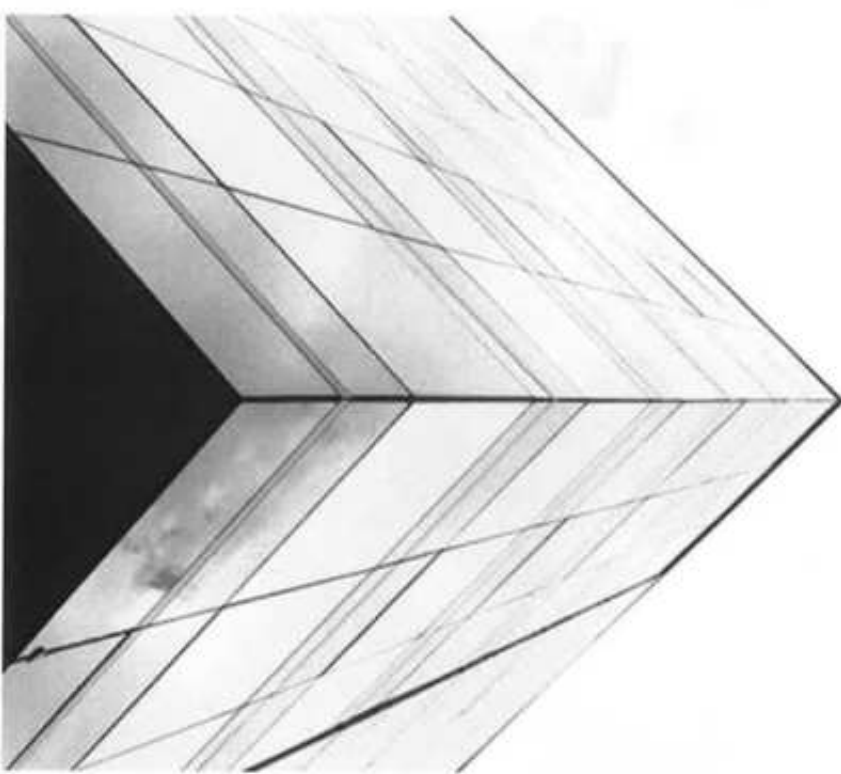
القيمة المتدلة: السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في مهلة مدطمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس

الأساليب والطرق المستخدمة

عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليل الخاص لطروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة للعقار قيد التقييم

أسلوب الدخل

- يقدم أسلوب الدخل مؤشرا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة، ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. ينهني تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:
 1. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة . . .
 2. وجهة نظر المشاركين . . .
 3. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعاتها. ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات اتصال. إن وجدت



ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم وبناء على الفرض من التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة العادية لحق المنفعة للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 30 يونيو 2022

141,780,000 ريال (مائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي)

الرئيس التنفيذي
أحمد الصالحي



مراجعة
محمود خليفة طاهر

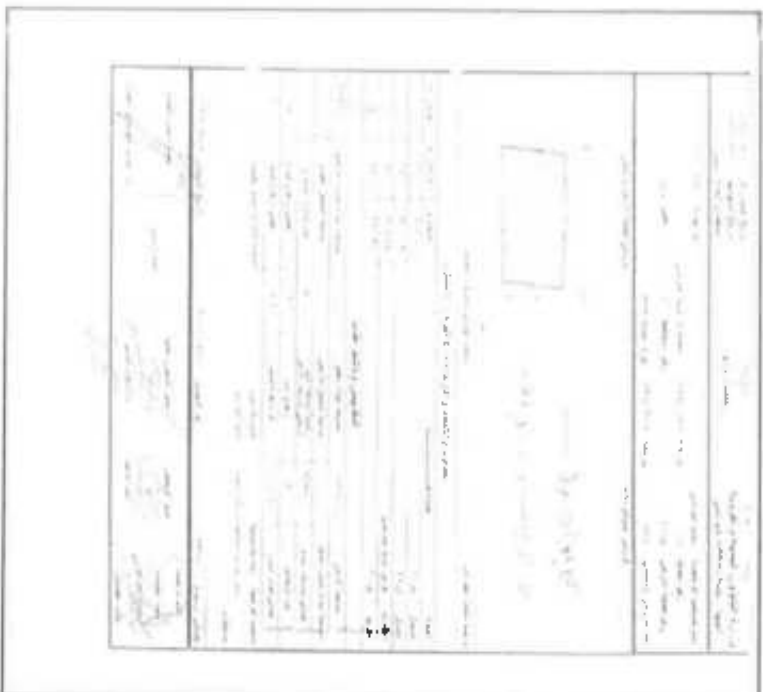
تقييم
ياسر عمر حارسى

العقار 1210001217 - أساسي إميل - فرع العقار

العقار 1220000047 - أساسي إميل فرع العقار

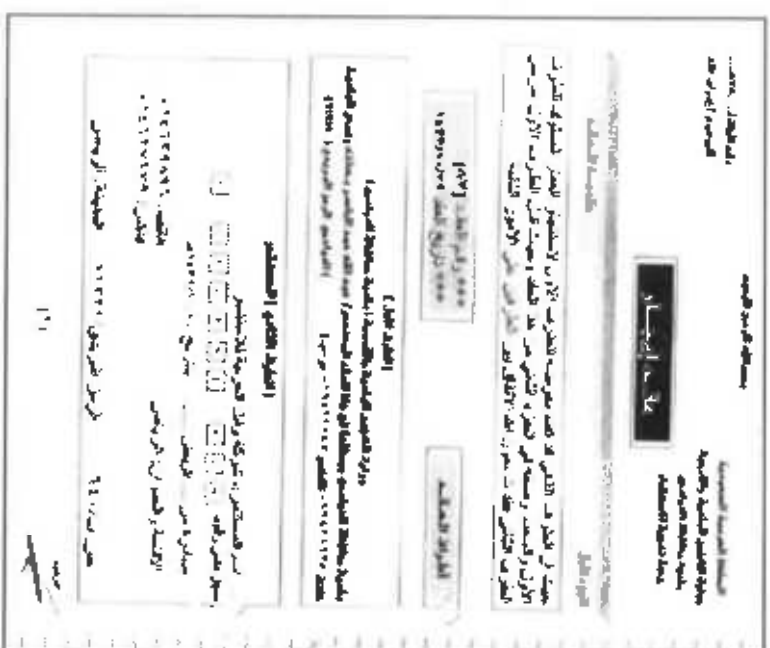
العقار 1210002743 - منتسب - فرع العقار

رخصة البناء



50 ملحق مستندات العقار

عقد الإيجار



السادة / صندوق الإنماء ريت لقطاع التجزئة المحترمين،،

الموضوع: تقييم مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 21,428,13 متر مربع الواقعة في حي الراحي بمدينة تبوك

مرفق لكم التقرير بناء على طلبكم بتقييم العقار ، ولأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم) كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

أحمد المالكي
الرئيس التنفيذي



1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار

ملخص التقرير المكان مول تبوك

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 2142815 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 15.018 متر مربع الواقعة في حي الراجحي بمدينة تبوك.

- يقع العقار على طريق الملك خالد ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
- يقع العقار في وسط مدينة تبوك وبالقرب من العديد من عوامل الجذب

المعلومات	العناصر
إعادة تقييم العقار صندوق الزمان ريت القطاع التجاري تقاطع 30/06/2022	الفرض من التقييم
16 يونيو 2022	تاريخ التعميد
21 يونيو 2022	تاريخ المعاينة
30 يونيو 2022	تاريخ التقييم
القيمة العادية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
140.550.000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل

معلومات العقار

المعلومات	العناصر
الراجحي	الحي
تجاري	الاستخدام
ملكية مطلقة	الملكية
250109008541	رقم الصك
1442/4/30 هـ	تاريخ الصك
2142813 متر مربع	مساحة الأرض
شركة صندوق وابل	المالك

القدرة على التقييم:

- تملك شركة بصمة وشريكه بالتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة الواردة في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة:

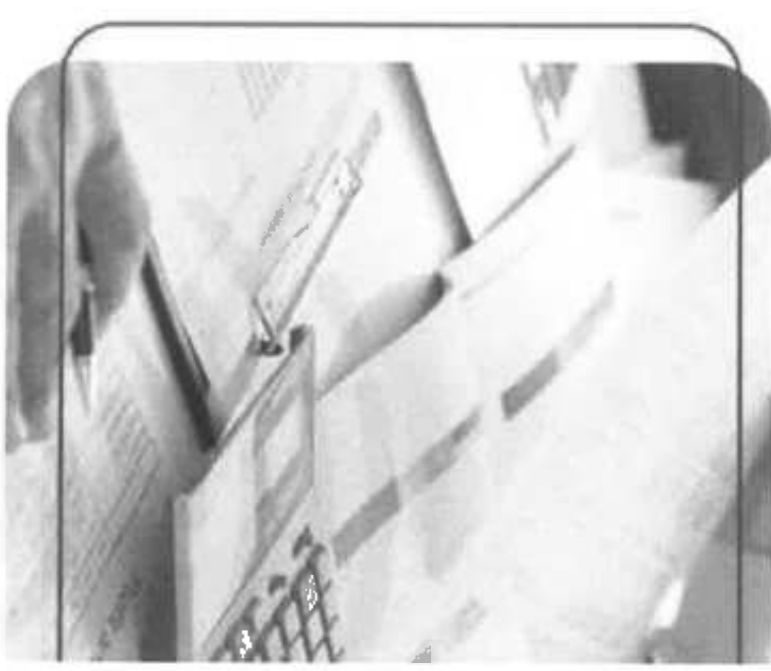
- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 2142813 متر مربع ومساحة بناء وفدرفا 4501800 متر مربع الواقعة في حي الراجحي بمدينة نون.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) صادرة عن لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و: أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية "تقييم"، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للاعول السعودية. والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعيارية المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن "مقترحات والخصائص الربحية والسلبية للمقار مثل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل و أسلوب التكلفة





54 شروط التقييم

أساس التقييم:

سيتم تقييم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IFRS) في عام 2022 كالتالي: هي السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام ففي معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ التقييم.

تاريخ المعايير:

نؤكد أنه قد تمت المعايير في تاريخ 21 يونيو 2022 بواسطة المعايير خالد شاهان عضو مؤقت رقم

1210000676 فرع العقار

تاريخ التقييم:

نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 16 يونيو 2022.

حدود المعايير:

لتحديد مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعايير بتاريخ المعايير للوقت محل هذا التقرير، والمنطق المجاورة له. والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعايير ليست لأغراض الفحص والاختيار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم كما اعتمادنا 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 فسيؤثر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

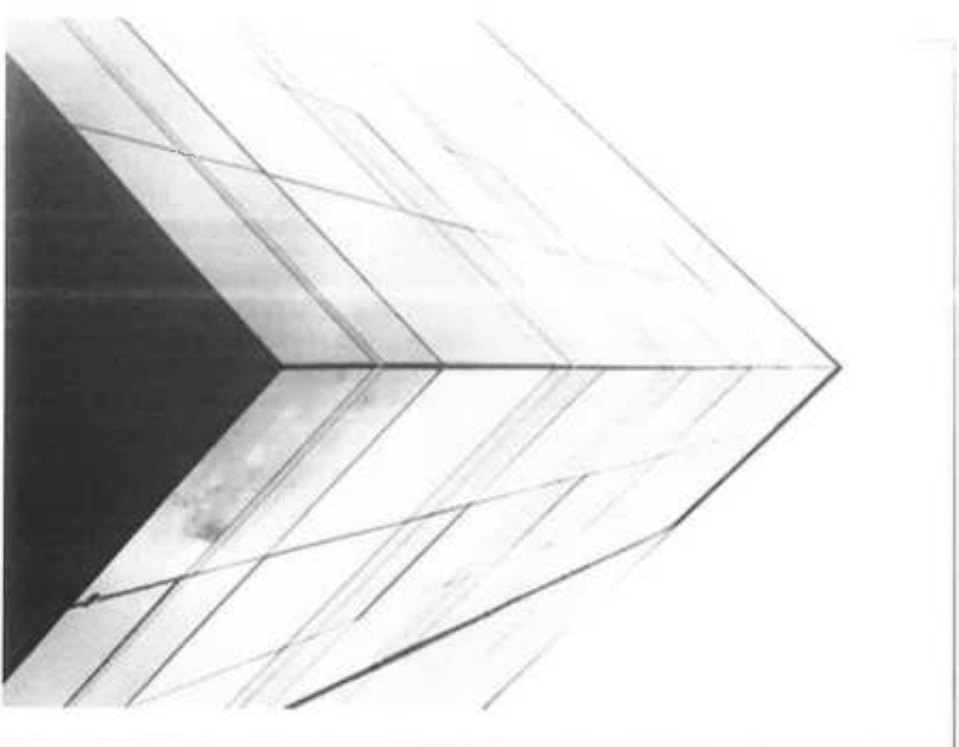
الافتراضات والافتراضات الخاصة:

الأسس والافتراضات:

- تم التأكد على اعتبار جعد تقدير القيمة العادلة للميزان السنوية 2020م وفقاً للمبادئ الدولية للأوراق من العميل. وقد يوجد في التقييم الأخير، وإن لم يتبع المبدأ الأساسي، إلا أنه لا يمتد إلى العميل على مستوليك. تأخذ وتم ملخص صفاتها ومعد أقرتها. والأثرية، غير متزامنة هي للدفقة من سلامة وأتفق الملكية الخاصة بالمطري وعليه ما لم يتم ذكره بالقيمة في تاريخ التقييم، كما لا يتم إيرادها في الوثائق التي تم إيرادها وما لا صلة به بعد. وهناك افتراضاتها صريحة وثيقة، كما هو الحال في تاريخ التقييم.
- لم يتم التأكد على وجود أي خصائص ملكية العقار من موضوع التقييم ولم يرد أي بيانات عن العميل. هي الشبان 2020م.
- تم التأخير
- تم إجراء الأبحاث اللازمة لتقييم المستغيب الجهة إصدار لها التقرير، بشكل متقدم، وإجراء الأبحاث، لم التأخير، يشك جزئي.
- القيمة السوقية الواردة لم تكتسب أي قيمة صريحة قد تصبح مستأجرة الإذع أو الإذعة من المعروف هي العقار أو جزءه من العقار.
- القيمة الواردة الخاصة بتسوية في حال: نزوح، الإهمال، وجمهورية بالسوق العقاري والافتراض عدم وجود أي أثرية.
- كفية بإلزام وهي حل الأسعار المستقلة والمتغيرة.
- تم إخراج القيمة الإذع كما بالذات المرصدة من العميل، وكذا بالضرورة والافتراض صحت كمرح للتحقق القيمة الواردة بالضرورة.
- تم افتراض صحة المساحة الخاصة بالعقار موحدة للتقييم، كما. من العميل كخريطة التحقق، قيمة الواردة بالضرورة.
- تم افتراض عدم وجود أي ظروف خاصة بأرض العقار كوجود الأبنية في: تأثير على القيمة السوقية لهفتار.
- تم الافتراض أن سعر موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد حصرية أو علوية، بينما.

الافتراضات الخاصة:

- تم الخروج عن كتاب معايير التقييم الدولية (IVCS) وفقاً للمبادئ من التقييم وتطبيقها. هي القيمة السوقية للمعنيين القانونيين تحقيق لتغيير الدولية الحالية IVCS.
- تم افتراض مساحة أمباني، إداري، عدم تطبيق مساحة الواردة مع رسالة البدء.
- تم افتراض أن نسبة عقود الوارد من العميل، وإسب، انشغل للسجلات الاستثنائية حسب المتعارف عليه.



المطار على مستوى المدينة:

- يقع المطار بمدينة تبوك وهي مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، ودورها بعض من أهم الأثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقه حيوية للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة.
- وبالمدينة العديد من المشروعات الزراعية المهمة التي تنتج، التمخ والفاكهة والحجاج والبعض، اشتهت بزراعة وأشكال وأنواع مختلف وشاسعة من الأزهار والورود وتصديرها لدول قريبة وبعيدة عديدة. وأدت وفرة الأراضي الزراعية الخصبية ووفرة المياه، إلى أن تشهد مدينة تبوك نهضة زراعية متميزة وقد شجعت الدولة عشرات المشاريع الزراعية، من خلال الدعم الذي قدمه صندوق التنمية الزراعية ويبلغ عدد سكان مدينة تبوك اعتمادا على نتائج الإحصاء السكاني لعام 2017م حسب الهيئة العامة للإحصاء 551124 نسمة.
- يقع المطار وسط مدينة تبوك ويبعد المطار قيد التقييم عن مطار الأمير سلطان بن عبد العزيز حوالي 88 كم
- توضع الخريطة في اليسار موقع المطار قيد التقييم على مستوى المدينة



خريطة توضع المطار على مستوى المدينة:

العقار على مستوى الحي

الموقع :

- يقع العقار في وسط مدينة تبوك بحي الراحدي ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.
- يقع العقار على طريق الملك خالد ويمكن الوصول للعقار عن طريق.
- يقع العقار في وسط مدينة تبوك وبالقرب من العديد من عوامل الجذب

نظام البناء لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

المعلومات	الناصر
تجاري	الاستخدام
60%	نسبة البناء
طابق أرضي + دور اول	عدد الطوابق

الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> تصريف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي
<input checked="" type="checkbox"/> مركز تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة بنات	<input checked="" type="checkbox"/> مسجد	<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة بنين
<input checked="" type="checkbox"/> تجهيزات بلدية	<input checked="" type="checkbox"/> برود	<input checked="" type="checkbox"/> دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/> شرطة	<input checked="" type="checkbox"/> مركز صحي





بصمة
Bussma
مؤسسة - مؤسسة

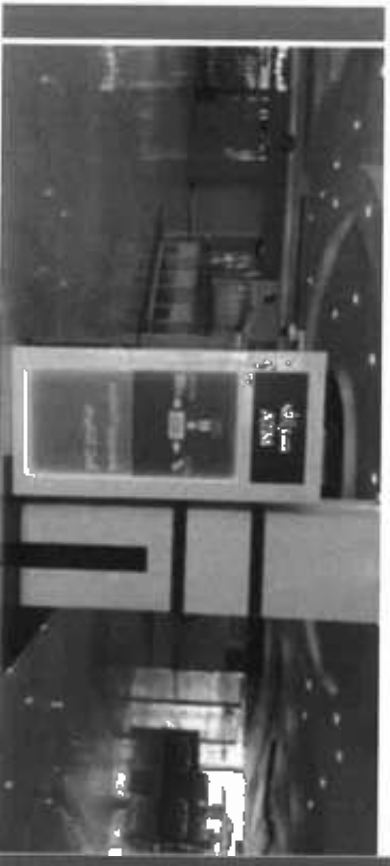
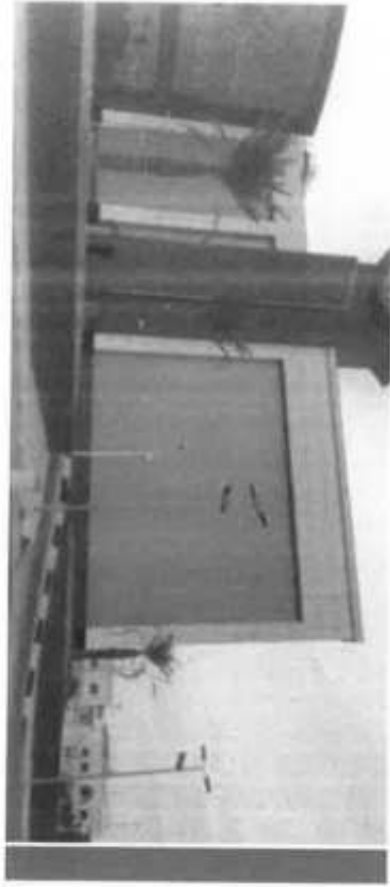


58 دراسات المواقع
صور المقار

9200 35 777
+966 89 600 6088
care@bussma app
bussma app
bussma valuation

bussma_app
bussma app

46
المؤسسة الإلكترونية 21



58 دبلات المواقع
صور المقار

200 35 777

906 29 600 6088

care@bussma.ae

bussma app

bussma valuation

bussma_app

bussma app

58
معلومات المقار

ملكية العقار

التفاصيل

الوصف

اسم المالك

اسم العقار المراد تقييمه

شركة صندوق وابل
مركز تجاري بمساحة أرض 21,428.13 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 25,561.00

رقم القطعة

متر مربع الواقعة في حي الراجحي بمدينة تبوك
107 الى 123

رقم المخطط التنظيمي

المساحة (عنوان العقار)

رقم البناك

إحداثيات الموقع

المدينة

معلومات الملكية

تبوك

28°24'19.18"N

36°32'40.33"E

ملكية مطلقة

تاريخ الاصدار

رقم الصك

1442/4/30هـ

250109008541

معلومات صك الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

ترتيب الواجهة	عرض الشارع م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	اسم المالك
4	20	فرعي	شارع	245	شمالي
2	34	فرعي	شارع	100	جنوبي
1	25	رئيسي	شارع	250	شرقي
3	100	فرعي	شارع	17	غربي

لم يتم التمسك عن أي مستند قانوني زلحقار فبد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول وأيضا لم افتراض أن العقار خالي ومقدر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي موقوفات

مناهجية التقييم

خطوات التقييم بأسلوب التكلفة :

أولاً: حساب قيمة الأرض

يعتمد أسلوب المقارنة على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع

لغية الدراسة وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة

والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات البرشادية . معلومات عن صفقات

تتصل مباشرة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر لقيمة .

وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات

الحديثة، يمكن أن ينظر التقييم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو

المشتابه المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع . شريطة أن تكون هذه

المعاملات محددة بوضوح وأن تحل وتوثق . والأدلة التي تشمل عدة معاملات

أفضل عموما من معاملة أو حدث واحد تقدم الأدلة المستخدمة من المعاملات

ذات الأصول المشابهة جدا اسمه مطابقة مؤشر أفضل للقيمة من الأصول التي

تطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية

ثانياً: حساب قيمة المباني

تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع الجسوف .حي

مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم



تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث

موقع المطار والواجهات وإمكانية التودرول

تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي

القابلة للمقارنة لتشكيل مصعوفة التقييم



تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع الجسوف .حي

مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي يُلص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت . أو الإنتاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإنتاج أو إعادة إنتاج الأصل . ومن ثم خصم الرهائن المادي وجميع أشكال التقدم الأخرى . ومن ضمن اساليب التكلفة المنطبقة على هذا العقار هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسمى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم . وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم وأخيرا خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم

خريطة مواقع المقارنات



61 التقييم

تحليل البحث الميداني (التقييم الأرضي)

تم إجراء عمل بحث ميداني للأراضي المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم وفيما يلي تفاصيل المقارنات

المقارنات المختارة:

رقم	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع (ريال)	نوع المقارنة
1	3,400	2,355	عرض 2022
2	7,000	4,000	عرض 2022
3	2,478	6,938,400	عرض 2022
4	8,636	25,908,000	عرض 2022

تعليقات السوق:

- بعد الانتهاء من عملية البحث تبين أن متوسط سعر المتر في المنطقة يتراوح من 2,355 ريال/متر مربع إلى 4,000 ريال/متر مربع لمساحات 2,478 الى 8,636 متر مربع، وتوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم، وتم استخدامها بشكل أساسي لتحديد قيمة الأرض قيد التقييم، كما هو موضح في الصفحات التالية من هذا التقرير.

أولاً: تقدير قيمة الأرض (التقييم بأسلوب السوق)

مصفوفة التقييم

مقارنة 4	مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
8.536	2.478	7000	5.400	الوحدة المتر مربع
3.000	2.800	4.000	2.355	سعر المتر الريال /متر مربع
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	التسويات
%10.00-	%15.00-	%10.00-	%15.00-	الموقع
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	المساحة
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	الواجهات
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	الحدائق
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	مشورات وبنوك
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	شكل الأرض
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	إخوة البناء
%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	التفاوض
%0.00-	%15.00-	%10.00-	%15.00-	إجمالي التسويات
2.700	2.380	3.600	2.002	سعر المتر المربع بعد التسوية الريال /متر مربع
%25.00	%25.00	%25.00	%25.00	الوزن
	2.670			النتيجة قبل خصم المبرمج

القيمة (ريال/متر مربع)

2,670

القيمة المددلة للأرض (ريال)

57,222,000

نوضح مصفوفة التقييم:

- نقوم بتعديل السبب في مصفوفة التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى القيمة المددلة المناسبة للأرض قيد التقييم.
- المساعدة لها أثر كبير في تقييم العقار فكلما قلت مساحة الأرض قيد التقييم عن مساحة أرض المقارنة كان لها الأثر الجانبي في التقييم والعكس، تم أخذ عروض الشوارع للعقار قيد التقييم في الاعتبار مع عروض الشوارع للمقارنات المستخدمة.
- التفاوض هي فجوة القيمة بين سعر الطلب وسعر البيع، والتي يتم التفاوض عليها بين مشتري راغب ويأخذ راجع.
- كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

ثانياً: تقدير قيمة المباني

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

- تم تقدير تكاليف المباني ومساحة البناء من خلال زيارة الموقع ومن الخارج من قبل شركة بصمة للتقييم العقاري والتعرف على المقار قيد التقييم ووفقاً لتدليل الأسعار الاسترشادية الصادر من قبل هيئة المقيمين المعتمدين. ومن خلال ما سبق تم تقدير قيمة المقار كجد التقييم عن طريق أسلوب التكلفة.

تقديرات تكلفة المباني قبل الإهلاك:

الوحدة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر ريال /متر مربع	قيمة : (مباني ريال)
مساحة البناء الإجمالي	45018,00	2,000,00	90,036,000
			90,036,000

- تؤكد شركة بصمة للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحفظ بالدق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية

- تكلفة الإهلاك الفعلية
- يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مبنى ابتداءً من تشغيل المبنى. وتم احتساب نسبة الإهلاك 29% للمقار قيد التقييم

رقم التقييم	مساحة وحدة التطوير	إجمالي التكاليف الجوهريّة	إجمالي التكاليف الجوهريّة للتطوير
05/036/200	2100,70	45018,00	
05/036/200	4,3		تأسيس حزمة
05/036/200	8,2		مساكنة ريفية
05/036/200	8,3	50%	مساحة الزراعة
05/036/200	8,10		تكلفة العمول لأكثر من 8,1
05/036/200	8,18		مخاطر ارتفاع كلفة
05/036/200			إجمالي التكاليف الجوهريّة للتطوير
05/036/200			إجمالي التكاليف الجوهريّة للتطوير
			الإهلاك
1			عمر الإقليم
2			العمر الفعلي
3			العمر الفرضي
4			العمر الافتراضي المعوي
5			معدل الإهلاك
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

تكلفة التطوير المخر الموعود من التطوير
قيمة : (مقار) وحساب الكلفة الأخرى وأخرى

منهجية التقييم

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية":

أساس القيمة

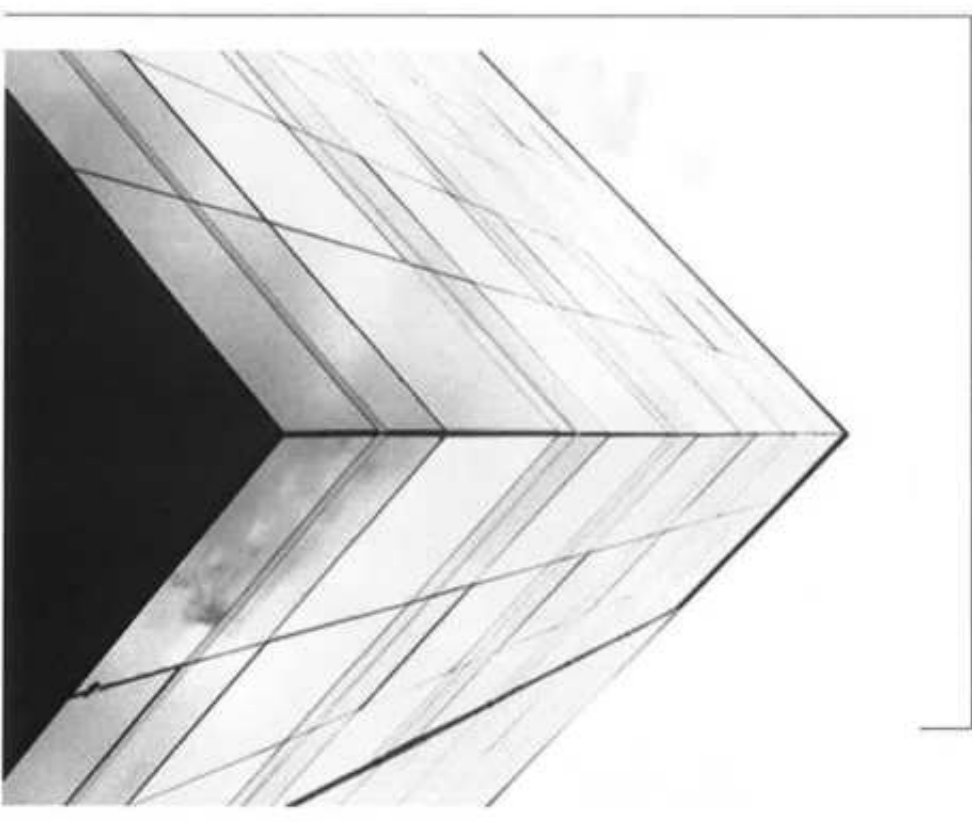
القيمة العادلة: السعر، الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل، التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الأساليب والطرق المستخدمة

على اختيار أسس منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن لسفار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، بناءً على القيمة للعقار قيد التقييم.

أسلوب الدخل

- يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية لمستويات أعلى، في قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات، أو التدفقات النقدية أو توفير التعريف من الأصل، يذهب تطبيق أسلوب الدخل واعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:
 1. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
 2. تتوفر توقعات معقولة لإنتاج الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم بأدلة كافية، إن وجدت يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



التقييم بأسلوب الدخل

• ترتبة الممتلكات المقدمة من قبل العميل تم عمل التدفقات النقدية على 5 سنوات، وبعد ذلك قدره 16,417,060 ريال سنوية للوصول لقيمة العتار
فرد التقييم

• نسبة النمو: 250%
• نسبة العائد: 8.50%

• معدل الخصم: 11%
• مصاريف التشغيل: 25%

جدول حسابات التدفقات النقدية:

التدفق السنوي	1	2	3	4	5	6	7	8
سنة اول عمل (%)	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
معدل الدخل المتوقع بالريال	20,544,826	21,423,825	21,959,421	22,508,406	23,071,117	23,647,894	24,239,092	24,845,069
تكلفة التشغيل والتشغيل بالريال	%96	%55	%40	%30	%15	%15	%15	%15
معدل الدخل المتوقع بالريال	19,819,033-	9,640,721	13,175,653	15,755,884	19,610,449	20,100,710	20,603,228	21,118,309
المصاريف التشغيلية (%)	%25	%25	%25	%25	%25	%25	%25	%25
المستوى المتوقع للتدفقات بالريال	206,448-	2,410,180-	3,293,913-	3,938,971-	4,902,612	5,025,178-	5,150,807-	5,279,577
صافي الدخل التشغيلي بالريال	619,345	7230,541	9,881,739	11,816,913	14,707,857	15,075,533	15,452,421	15,838,752
التكاليف								
القيمة الحالية من صافي الدخل بالريال	587,856	6,182,816	7,612,476	8,201,129	8,201,129	8,491,732	7,841,464	92,429,131
قيمة صافي الربح	140,550,000							

ملخص التقييم

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم وهدا التقييم وبناء على الفرض من التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة العادية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 25 ديسمبر 2021

140,550,000 ريال (فقط مائة وأربعون مليوناً وخمسمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي)



الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي



مراجعة
محمود خليفة طاهر

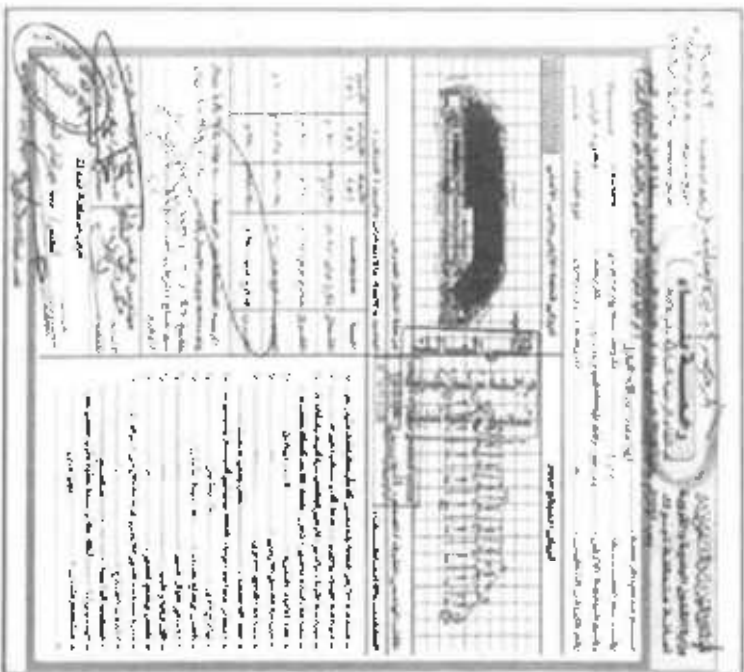
تقييم
باسل عمر حارسى

1210001217 - أساسي زميل - فرع العقار

1220000047 - أساسي زميل فرع العقار

1210002743 - ملتبسب - فرع العقار

رخصة البناء

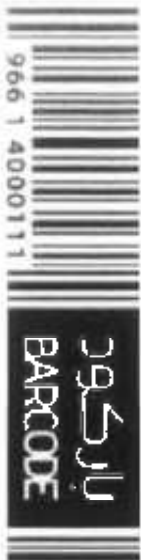


مستندات العقار

الملاحق 67

مك الملكية





تقرير تقديم

مقدمة إلى:
صندوق الانماء ريت لقطاع التجزئة

رقم التقرير:
130314720221
م 2022/06/30



الإنماء للاستثمار
alinma investment

مقدمة

بناءً على اعتمادكم لشركة باركود بي.إي. 2021/05/10 م لتقييم عقارات داخل لمحافظة الغربية السجودية في مدينة اندواامي - بلطاس - نيوك - حضرموت (الرجاء الصكوك رقم 230347800) 4107

(في ترفيلاً قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراجعة جميع العناصر المؤثرة في القيمة، وبالمستند إلى المعايير الدولية المعتمدة والآصول المهنية لعملية التقييم. سمياً ما للحوال إلى قيمة العقارات المناسبة للعرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم. وبعد هذا التقرير شيئاً يترك الاعتماد علواً في العرض الذي لفتت عومه التقييم هذه الأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يحد أن يحد .

البيانات المرجعية :

صاحب الطلب (العميل) :
صندوق الاعمال ريت لقطاع التجارة
عستفيد (مستخدم التقرير) :
وزارة الشؤون البلدية والقروية
صالح الأخص و المنصة :

عرض التقييم :
حرف العميل (صندوق الاعمال ريت لقطاع التجارة) شركة ب.إي. باركود بي.إي. موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2022/06/08 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (التمك ريت) وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

تاريخ إصدار القيمة : 2022 / 06 / 30 م

المراجع الفنية والقانونية :

1 - القدره على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادز مهنية قدرة على تقييم هذا النوع من الأصول . ولديها الخبرة المطلوبة لوصول إلى القيمة التسوية في التاريخ المطلوب . وبناء على ذلك قبلت الموجه .

2 - المعيار المهنية لسرعة التقييم :

تعدت مهمة تقييم هذه استناد على معايير التقييم الدولية VS 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) . ووفقاً للرجعات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للحوال العقارية . والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعايير المباشرة لكل عقار . والبحث قدر الممكن عن الخصائص والخصائص الخاصة بالبناء أو البناء .

3 - أساس التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرصمة الرسمية المباشرة في طريقة التكلفة المحصورة في أسلوب التكلفة طريقة التكلفة

أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية جارية & أسلوب التكلفة هي أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي يرض على أن المشتري لا يدفع مبالغ حصوله على أصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل آخر له منفعة مساوية ، سواء عن طريق البناء أو البناء .

4- أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتقريره ، معايير التقييم الدولية (IVS2022).

"البيانات المقدر الذي ينبغي على أساسه مبددة الأصول أو التزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبناع راغب في إطار مه.مئة على أساس محايد بعد استجيب مناسب حيث يصرح كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار .



المبادئ الفنية والقانونية

- 5- حدود المعاينة والفحص:
تفيد مومة التقييم وتحقيق عرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية مثل هذا التقرير، والمناطق المجاورة لها، والعقارات المشابهة أن وجدت، مع ملحوظة أنه لا يزال يوجد المعاينة لأغراض الفحص، ولا خيار الهندسي النهائي.
- 6- مصادر المعلومات وطبيعتها :
اعتمادنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتيبة التي، نتأكد أنها تكافئ عرض، ووقت تقييم .
- 7 - وثائق التملك :
تم الاطلاع على صورة التملك، وعليه فإننا نفترض سلامة التملك وعدم وجود من ينافيها أو يخاصمها، وقد صدر التقرير بناء على هذا ونظري مستخلصنا من كل ما ينافيه .
- 8 - حرية التصرف في المالك :
مطابقة بموجب المستندات المستلمة من العميل تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العقارات تحول دون أي من الترهات الواردة الملاحقة أو، إضافة على ذلك سواء.
- 9 - الاستخدامات القانونية المتأصلة للعقار استنادا للتخطيط البلدية :
حسب معاينة فريق عمل بأكوود بالمغازة بالمقاربات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تخطيطات خاصة سببية محددة المستخدم العقارات، حيث نتعد أراضي العقارات محل تقريرنا هذا الاستخدام؛ تجاري سكني مكتبي.
- 10 - امتيازات وثيقة التأمين :
تم استلام وثيقة تأمين للعقارات محل التقرير من العميل.
- 11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :
نعبر مومة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مومة استشارية تحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والموثوقية، من غير تأثير خارجي لأي صرف كان.
- 12 - الماكينة الفكرية وإعادة الاستخدام :
يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركوود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشره أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة .
- 13 - السرية وحفظ المعلومات :
لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص، بغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية "تقصوى عند سحب الطلب في الحفاظ على مميزات ومخرجات هذا تقرير وخدماتنا. ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صرافة" في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته علنا خارجا صاحبها والمستخدمين المحدثين في التقرير، ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



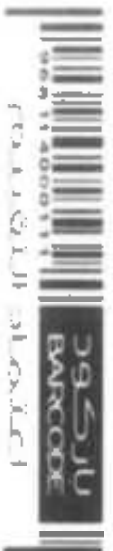
14 - الاختبارات البيئية و فحص التربة:
لم يتم الاطلاع على أي وثائق متعلقة بالفحص البيئي للأراضي المقام عليها الأصول المراد محل التقييم، و لذلك وجب علينا الا فحص يوددم علما بأي مشاكل بيئية متعلقة بالتربة و التكوين الداخلي لها. و بحسب فهمنا، و كون أن العميل لم يفصح عن أي مستندات لها علاقة بتكوين الأراضي الواقعة عليها الأصول، فانا نريد أن نوضح أن تقييمنا للأصول كان على أساس سلامة الأراضي من أي مشاكل بيئية متعلقة بالتربة و تكوينها الداخلي، و من المهم الإشارة إلى أنه في حال تم اكتشاف أي مشاكل بيئية في الأراضي الواقعة عليها الأصول، أو الأراضي المجاورة لها، فإن ذلك قد يؤثر على نتائج التقييم مقدرة حاليا في تقريرنا هذا، و لذلك وجب علينا التنبيه.



المبادئ الفنية والقانونية

15 - أعضاء فريق التقييم :
أعضاء فريق العمل أعضاء خيرات ساعة لمتل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلة ، ولديهم الخبرة الكافية بالمنطقة
ويفقات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية . و الإدارة
أسماؤهم كالتالي:

الاسم	رقم العضوية	مدة العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أباتمي	121000001	أساسي زميل - فرع العقار	
يسلم بن عبدالواحد الدخيفي	1220000056	أساسي مؤقت - فرع العقار	
معوّض عسوي	1210000134	أساسي زميل - فرع العقار	
حسن دغبري	-	محلل - ومعد التقرير	





ملخص تقرير تقييم

صندوق الامل بيت قطع تجزئة
صندوق الامل بيت قطع تجزئة
تقييم: دوري لوقت الاصدار (ربعي)
أسلوب الدخل – حريزة الاسماء المباشرة – حريزة المدفوعات النقدية & أسلوب التكلفة – طريقة التكلفة

صاحب الطلب (العميل)
المستفيد (مستخدم التقرير)
الغرض من التقييم
أسلوب وطريقة التقييم

- 1-المكان مول – الرياض (781 750,000)
- 2-المكان س.ب. – الدمام (08,250,000)
- 3-المكان هول – الرياض (139,500,000)
- 4-المكان مول – حفر الباطن (355 000,000)

القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات

2022 / 06 / 08 م
2022 / 06 / 09 م
2022 / 06 / 30 م
القيمة السوقية
ب.أ. 886,501,000

تعداد: ٥ وأربعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة ألف ريال

تاريخ التعمير
تاريخ المعايمة
تاريخ نقاد القيمة
أساس القيمة
القيمة الإجمالية للعقارات وفقاً لعدد التقريب)
القيمة الإجمالية للعقارات كتابة/عدد التقريب)

خريطة العقارات

المنطقة الشرقية :

- حفر الباطن
- 1- المكان مول

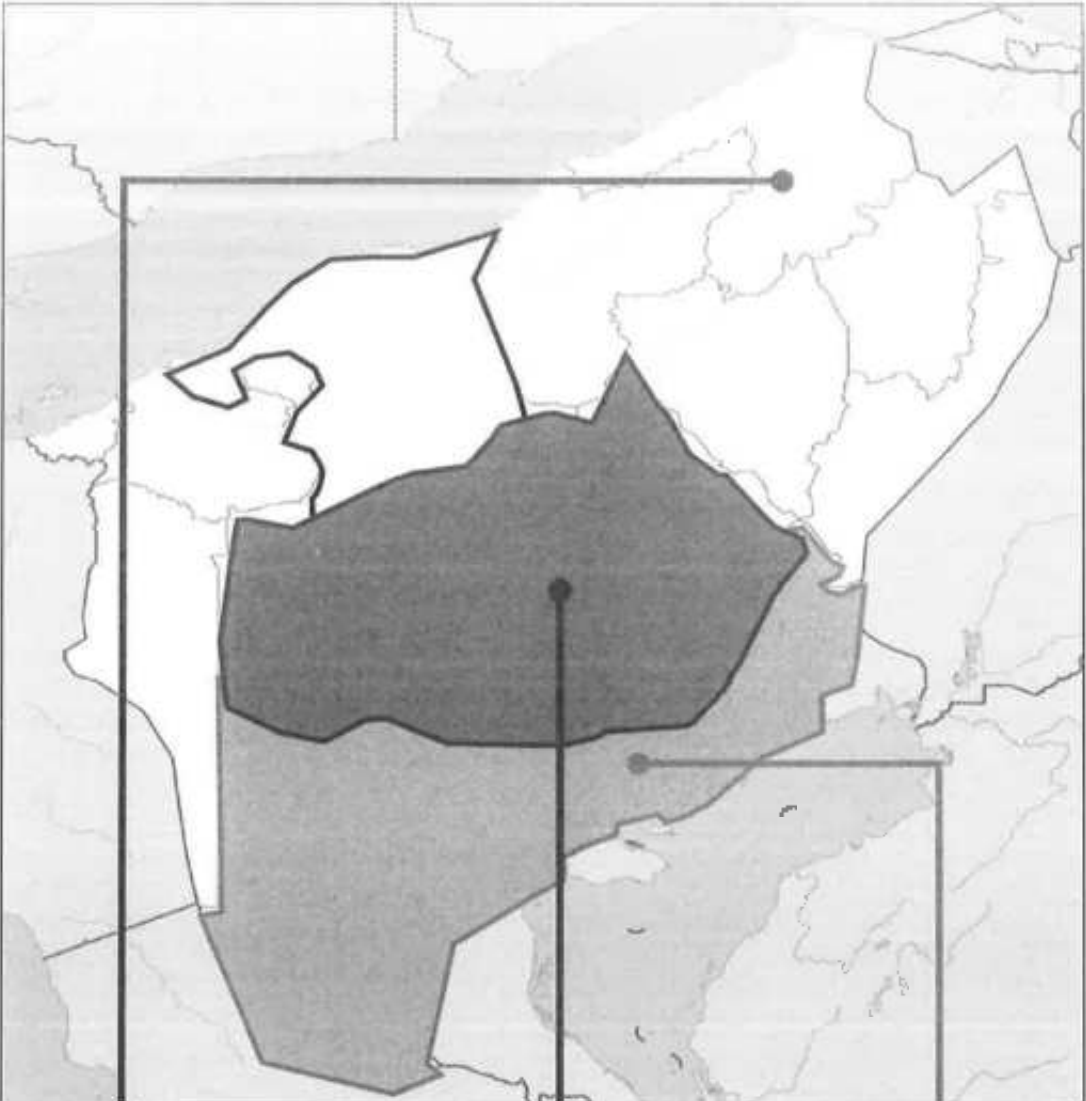
المنطقة الوسطى:

- الرياض
- 1- المكان مول
- الدوامي
- 2- المكان مول

- حفر الباطن
- 1- المكان مول

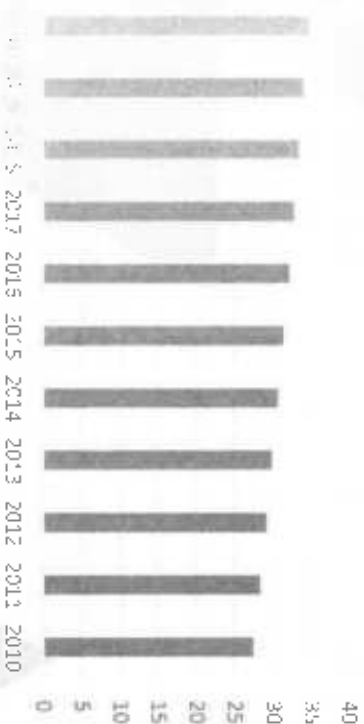
منطقة تبوك :

- تبوك
- 1- المكان مول

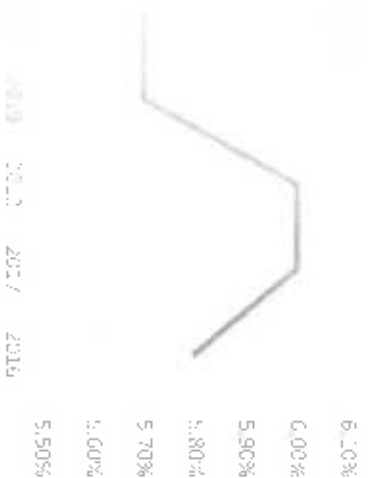


تحليل السوق

عدد السكان



معدل البطالة



المؤشرات الاقتصادية للمملكة

تشهد المملكة تعبئة سعودية نموًا كبيرًا في القطاع السكني على وجه الخصوص، في القطاعات التجارية و "مكثية بشكل عام، و يعود ذلك إلى عدة عوامل منها الشراكات الجديدة التي قامت بها حكومة المملكة معشبة في ال (PFI)، بالإضافة إلى خطة التحول الوطني التي تتوجها المملكة مع سعيها نحو "تعزيز" الأثر بالمملكة، ٢٠٢٠، و من العوامل المهمة أيضًا: التخطيط العمراني حديث الذي بدأت تتعمق زخيمته في عدة مدن رئيسية.

و من العوامل التي أدت إلى نمو القطاعات العقارية في المملكة، النمو السكاني في السنوات الأخيرة، حيث وصل عدد السكان إلى ما يقارب الـ 35 مليون نسمة حسب احصائية هيئة إحصاء السعودية، و أدى ذلك إلى تزايد الطلب على القطاع السكني على وجه الخصوص، و اعتماد المملكة على قطاعات الغير يبروزية كالمطبخ العقاري على سبيل المثال يعتبره المحرك الاقتصادي الثاني للمملكة و أحد أبرز القطاعات نموًا في السنوات الأخيرة، فإن إنتاج المحلي للمملكة من المتوقع استمرار ارتفاعه الرياني، في السنوات الخمس القادمة حسب صندوق النقد الدولي.









المصدر: الوثيقة السعودية للإحصاء

تحليل السوق للقطاع التجاري

القطاع التجاري:

مع الجدول أدناه وثقنا بعض العقارات الخاصة بقطاع التجارة المنفذة خلال السنوات الماضية و المعاملة في تداول . والذي يعتبر الـ REITs (المستثمر الأكبر عليها والتي تقع في المملكة العربية السعودية).

ملاحظات	الرجوع	صافي المالك	صافي الدخل التشغيلي	قيمة الاستثمار	الموقع	الأصل
المستثمره صندوق دجوى ريت 2017	%97	%9.16	29,300,000	320,000,000	بوليفارد الرياض	
المستثمره صندوق سركو ريت 2018	%100	%7.25	25,000,000	345,000,000	أجدان ووك الخبر	
المستثمره الأمل ريت 2017	%95	%8.05	92,396,115	1,147,279,000	الأندلس مول جدة	
المستثمره حذوق بيان ريت	--	%6.49	32,824,933	505,500,000	الراشد ميجا مول المدينة	
المستثمره صندوق بيان ريت	%90	%15.49	34,583,966	372,000,000	الراشد مول أبها	
--	--	%7.60	15,646,293	206,000,000	الراشد مول جيزان	

تحليل السوق للقطاع التجاري (Mall)

أسعار التأجير للعقارات المشابهة:

الجدول التالي يوضح المسح الميداني لأسعار التأجير للقطاع :

النوع	المتر الأرضي	المتر الأول
معرض	3200-1000	2700-550
منطقة المطاعم food court	-	2500-3000
السينما		1200-1000
سوبر ماركت	600-450	

* أهم عامل مؤثر في سعر التأجير المساحة المطلوبة و الموقع .



المكان مول - الرياض

المكان مول - الرياض

المكان مول - الرياض

1	نوع العقار	مركز تجاري
2	مساحة الأرض	37,293.00 م ²
3	أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة



المكان مول - الرياض

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخصاً أساسياً في القيمة العقارية. حيث يؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم. والمزيد تأمل في ملخص الدلائل على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده واحدة لا يصح أن تجرأ:

ملخص التقرير

صندوق الدماء بيت لقطاع الجزيرة	صاحب الطلب (العميل)
صندوق الدماء بيت لقطاع الجزيرة	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لعقارات صندوق (بيت)	الغرض من التقييم
الرياض، حي الملكة ، مخطط رقم 3176 ، صفحة رقم 5	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
2م 37,293.00	مساحة الأرض
شراكة صندوق وابل	اسم المالك
41C123D34770	رقم الحثك
no 1439/39/20	تاريخ الحثك
مغنية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الوثيقة السعودية - التقييمين المتحدتين : تقييم (- 2022	معيير التقييم
أسلوب ادخل - طريقة الرسمة المباشرة	أسلوب التقييم
2022 / 06 / 08 م	تاريخ التعميد
2022 / 06 / 09 م	تاريخ المعاينة
2022 / 06 / 30 م	تاريخ نفاذ القيمة
281,750,949 ريال	القيمة النهائية وفقاً
مئتان وواحد وثمانون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة وأربعون ريالاً	القيمة النهائية كتابة
مئتان وواحد وثمانون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال	القيمة النهائية وفقاً بعد التقريب
	القيمة النهائية كتابة بعد التقريب



اعتبارات مهمة تم الأخذ بها

- المركز قديم نوعاً ما ، لكن صيغته ممتازة وهو بحاله جيدة ، وفي موقع بارز وتستثمر لإدارة بنشاط وتنموه بالحفاظ على تطوير البرادات و الحفاظ على العنصرية .
- الإشغال في المركز ليست قوية ، ويتوقع أن تزيد خلال العترة لقرنة

تحليل نقاط القوة والضعف والتحديات SWOT

القوة

الضعف

لا يظل مباشرة على شارع رئيسي

موقع مميز في منطقة راقية

تصميم ممتاز و عصري للمول

وجود صالة بولينق، سكاى اون، و اكااديمية كرة قدم للأطفال الذي قد يلعب دور مهم في جلب الزوار

التحديات

الفرص

زيادة عدد المولات في الرياض

جلب مستأجرين رئيسيين



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "بعد الافتراضات أمي، منطقة يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق، أو التدقيق فيها على نية محدد، كما أنها أمي. قبل مجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. وافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو نغني ليعترضها مشاركت معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم."

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

- 1- صحة المعلومات المالية التي أودنا بها العميل فيما يخص الدخل الإجمالي العقار و هو 22,095,993 ريال
- 2- افتراضنا أيضا قدرة الإدارة الجديدة على وضع ااجملي الدخل الناتج عن أثير العقار مع وضع نسب التشغيل الحالية حيث تمثل ما نسبته 93%، و العمل على رفع المنر الأجنبي الحالي و توضع عقود جديدة، و رفع قيمة العقود الحالية أثناء التجدد.
- 3- افتراضنا نسب التشغيل التالية: السنة الأولى 93%، السنة الثانية 96%، السنوات اللاحقة 100%
- 4- صحة البيانات المزودة من قبل العميل فيما يخص تاريخ بداية ونهاية العقود بالنسبة للمستأجرين.
- 5- تحمل المؤجر لجميع مخازيف احيارة والتشغيل.
- 6- بعض العقود للمستأجرين متنتهية وتم افتراض إعادة التجدد.

بيانات العقار

بيانات العقار

مركز تجاري

نوع العقار

بيانات المالكية

شركة صندوق وابل
1010929653
410123034700
1439/09/20 هـ

اسم المالك

رقم هوية المالك

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجرئة

تاريخ محضر التجرئة

رقم قرار ذرعة

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المحافظة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الماعز

الحي

3176

اسم المخطط

43

رقم المخطط

5

رقم البلوك

رقم القطعة

رقم الوحدة

N24.79092 E46.61191

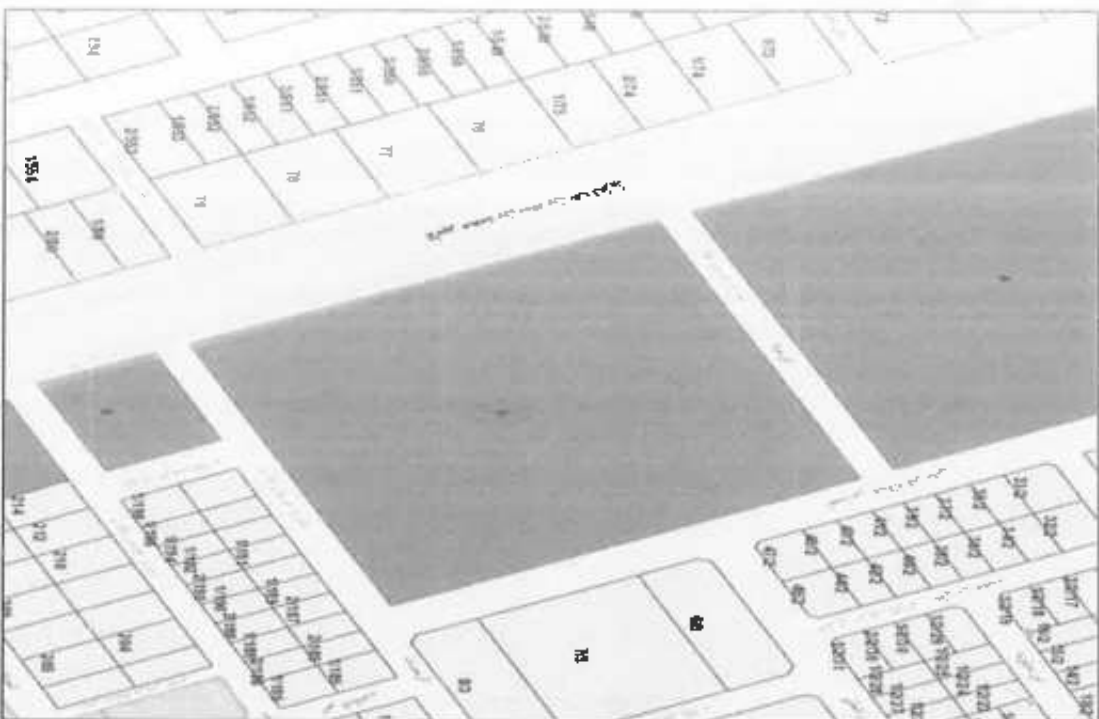
إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
2م 37.293.00	مساحة الأرض حسب المسك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبنى	بناء المقطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	15 م	شارع	185.07 م	شمال
-	15 م	شارع	185.07 م	جنوباً
-	20 م	شارع	201.05 م	شرقاً
-	60 م	شارع	201.5 م	غرباً



بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاعر	شاعره المبنى
1	الدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	7 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جيس + دهان	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلات وحدات + مركزي	نوع التكيف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

%100





صور العمار





صور العقار

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الأحياء



تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التخمينات النقدية المخصومة DCF

- تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات العقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تقييمه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار السنوية.
- في المنطقة ونظير البيئات المالية للعقار المراد تقييمه وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- المساحة التجارية للعول (21,043.5 م) حسب البيانات الموزعة من العميل. إجمالي الدخل (22,095,993 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المتماثلة لخصائص العقار المتأدق بنسبة 10 %
- نسبة الإزشغال 93% للسنة الأولى، 96% للسنة الثانية، 100% للسنوات اللاحقة
- معدل الخصم؛ حسب تقدير المقيم، تم تقدير معدل الخصم بنسبة 10%
- معدل الرسملة للسنة الأخيرة: 7.5%
- تم اقتراض معدل نمو بنسبة 5% ابتداء من السنة الثالثة.
- مرجعية القيمة: الاستخدام الحالي.



تقدير القيمة

معدل الخصم		
معدل الرسالة		

% 10

% 7.5

القيمة الاجمالية	2026	2025	2024	2023	2022	تاريخ الدفعات
	5	4	3	2	1	الفترة
	23,020,986	21,924,749	20,880,713	19,090,937	18,494,346	صافي التدفقات النقدية
204,203,163	--	--	--	--	--	القيمة الاجمالية
	14,294,221	14,974,899	15,687,989	15,777,635	16,813,042	القيمة الحالية للدفعات
						القيمة الحالية
						281,750,949

اجمالي قيمة العقار

ريال 281,750,949

رقمها

مقتان وواحد وخمسون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة وأربعون ريال

كتابة





المكان مول - الدوادمي

المكان مول - الدوامي

المكان مول - الدوامي

مركز تجاري	نوع العقار	1
2م 72,678.42	مساحة الأرض	2
أسلوب الدخل - طريقة الدفعات النقدية المضمومة	أسلوب التقييم	3



المكان مول - الدوامي

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار . حيث تؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وخصوصا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم اللطاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

صندوق الائتماء ريت لقطاع التجزئة	صاحب الطلب (العميل)
صندوق الائتماء ريت لقطاع التجزئة	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لعقارات صندوق (ريت)	الغرض من التقييم
الدوامي ، حي الريان . مخطط رقم: 960 . قطعة رقم 248/م	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
2م 72,678.00	مساحة الأرض
وزارة الشؤون البلدية والقروية	اسم المالك
عبر عيوما	رقم الحك
عبر مقومر	تاريخ الصك
مستأجرة (حق ألتفاع)	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (VSI) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الادخالات النقدية المتخوصمة	أسلوب التقييم
م 2022 / 06 / 08	تاريخ التعميد
م 2022 / 06 / 09	تاريخ المعاينة
م 2022 / 06 / 30	تاريخ تفاد القيمة
ريال 108,232,926	القيمة النهائية رقمًا
مائة وثمانية مائون ومئتان وثلاثون ألفًا وتسعمائة وستة وعشرون	القيمة النهائية رقمًا بعد التقريب
ريال 108,250,000	القيمة النهائية كتابة بعد التقريب
مائة وثمانية مائون ومئتان وخمسون ألف ريال	القيمة النهائية كتابة بعد التقريب

ملحظة : بداية عقد الإيجار 1 / 11 / 1433 هـ ، نهاية العقد 1 / 11 / 1458 هـ - عدد السنوات المتبقية لعقد الإيجار للارض 5 سنة وخمسة أجاز الارض السنوي 650,000 ريال :



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق، مبرها على نحو معتاد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الافتراضات العامة الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم".

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

- 1- افتراضا صحة البيانات الواردة من قبل العميل فيما يخص إجمالي الدخل الإجمالي و هو 7,441,403 ريال.
- 2- افتراضا قدرة الإدارة الجيدة على وضع إجمالي الدخل الناتج عن تأجير العقار، مع وضع نسب التشغيل الحالية حيث تمثل ما سيته 55%، و هي نسبة مضمضة و قد يتأثر على القيمة؛ لافتقار ان لم يتم حل مشكلة التأجير في العقار، كما فترضنا قدرة الإدارة على وضع سعر المثل التجاري الحالي و تهقيق عقود جديدة، و وضع قيمة العقود الخاصة أثناء التوحيد.

3- تم افتراض نسب التشغيل حسب التالي:

55% النسبة الأخرى، 55% لسنة الثانية، 65% لسنة الثالثة، 75% للسنة الرابعة، و 80% لسنة الخامسة نسب الإرتداد، 40% السنة الأولى، 60% لسنة الثانية، 80% لسنة الثالثة، 85% للسنة الرابعة، و 90% لسنة الخامسة، 95% للسنة السادسة، و من ثم 95% للسنوات اللاحقة.



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد . كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق، لفعالية الوجود في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

- 1- افتراضا صحة البيانات الواردة من قبل العميل فيما يخص الدخل الإجمالي و هو 17,441,403 .
 - 2- افتراضنا قدرة الإدارة على رفع نسبة التشغيل و التي تمثل ما نسبته 00% و هي نسبة منخفضة و قد تؤثر على القيمة العقار ان لم يتم حل مشكلة التأجير في العقار.
 - 3- تم افتراض نسب التشغيل حسب التالي:
- 45% للسنة الأولى، 55% للسنة الثانية، 65% للسنة الثالثة، 75% للسنة الرابعة، و 80% للسنة الخامسة



بيانات العقار

بيانات العقار

مركز تجاري

نوع العقار

بيانات الملكية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

اسم المالك

رقم هوية المالك

رقم السكن

تاريخ السكن

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجزئة

تاريخ محضر التجزئة

رقم قرار ذريعة

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الدوامي

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الريان

الحي

-

اسم المخطط

960

رقم المخطط

-

رقم الطوك

م/248

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.54407 E44.44001

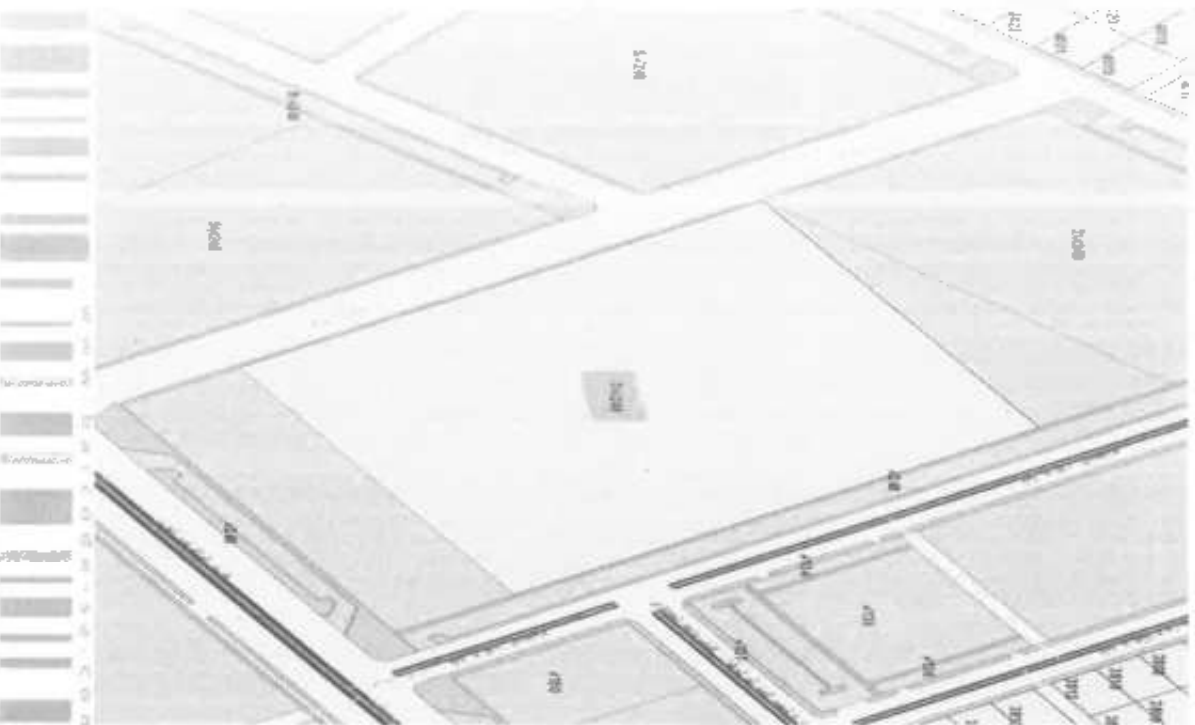
إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
72,678.42 م ²	مساحة الأرض حسب المسك
منظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
صفي	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	20 م	شارع	229.64 م	شمال
-	50 م	طريق	219.85 م	جنوب
-	28 م	شارع	364.03 م	شرقا
-	20 م	شارع	297.39 م	غربا



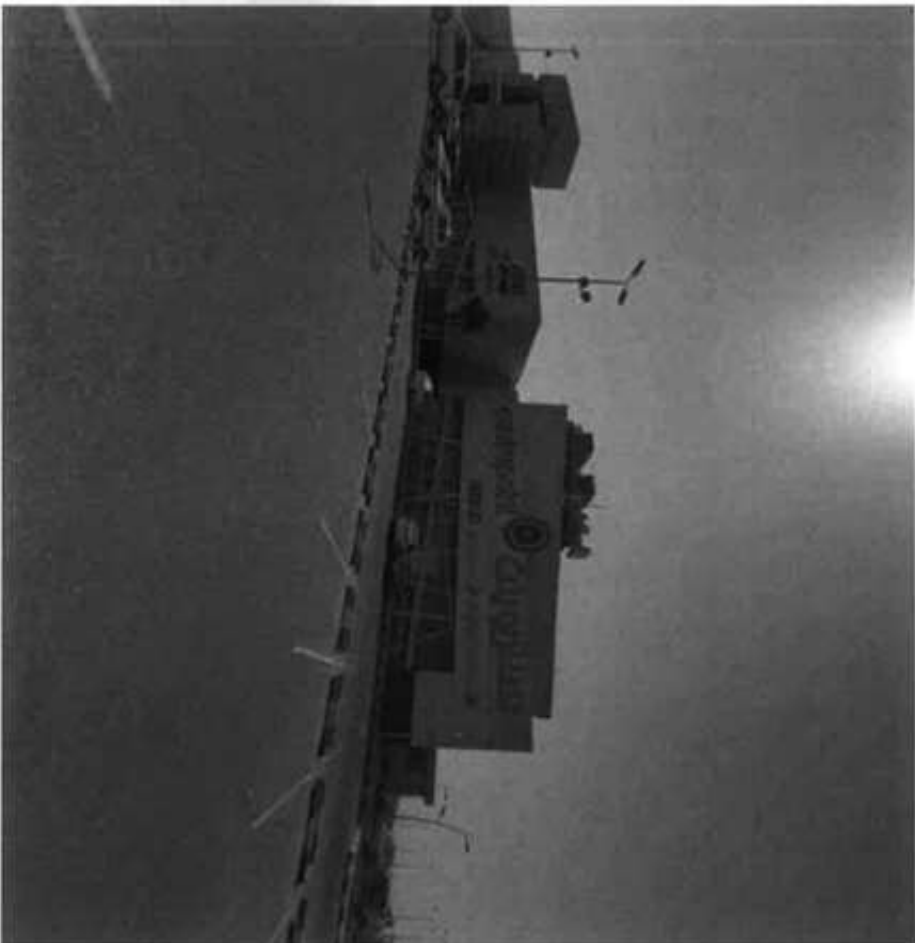
بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	خرسانية	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاعر	شاعره المبنى
1	الدوائر المتكورة	تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	7 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جيدس - دهان	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبلات وحدات + مركبي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات 100%

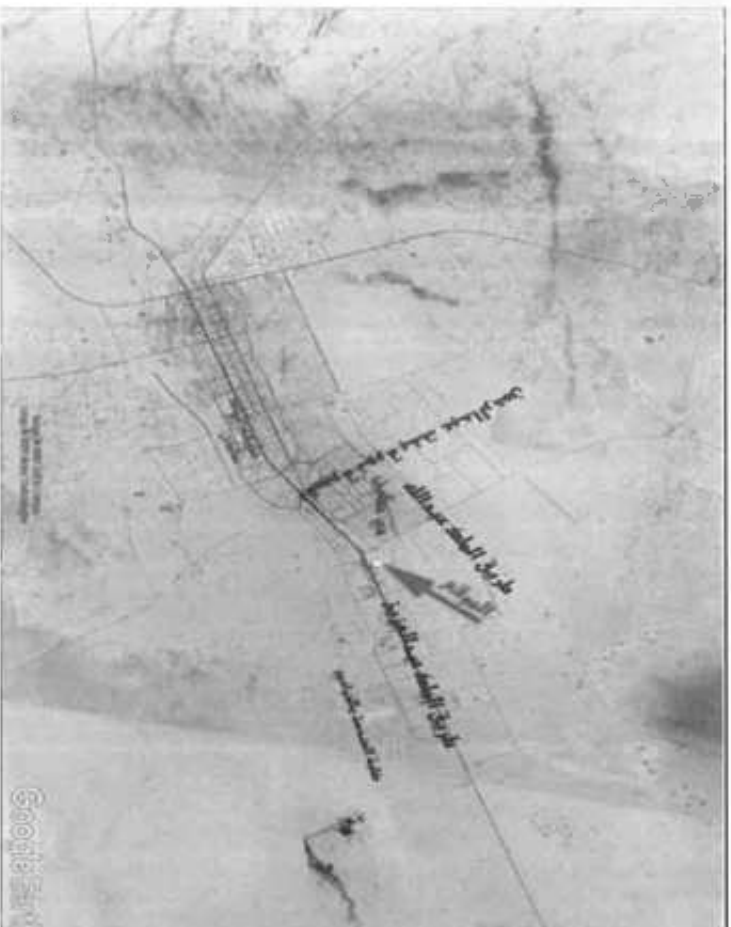




صور العقار



پبلشرز



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الأحياء



تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات والعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تميزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار وسية الشواغل.

في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه .

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المساحة التأجيريه للمول (33,567.1 م²) حسب البيانات المرفوعة من العميل.
- إجمالي الدخل الحالي (17,441,403.90 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للعائد بنسبة 3% شاملة قيمة اجار الأرض
- نسب الإشتغال: 40% للسنة الأولى، 60% للسنة الثانية، 80% للسنة الثالثة، 90% للسنة الرابعة، و 95% للسنة الخامسة . و من ثم 95% للسنوات اللاحقة.
- تم افتراض معدل نمو بنسبة 3% ابتداء من السنة الثالثة
- معدل الخصم: حسب تقدير المقيم، تم تقدير معدل الخصم بنسبة 9%
- المدة المتبقية لعقد اجار الأرض: 15 سنة
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.



تقرير القيمة
القيمة بطريقة رسمية - التغيرات القيمة المضافة

بعد إجراء مسح السوق السنوي للسماح لتوجه السوق الحالية لتوجه أسواق المنتجات والخدمات الوافدة من منتجاته الخاص لمواد تخمير ومجموعة متوسط العائد على الاستثمار وأسيرة النمو عن مدى المنطقة وتحليل التغيرات المالية الخاص المواد شتميه وبذلك على ذلك تم التوصل إلى أن مجموعة العائد هي:

السنة	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
إجمالي الدخل	1,522,990.84	1,722,890.82	1,752,292.56	1,722,570.87	1,722,292.56	1,722,292.56	1,722,292.56	1,722,292.56	1,722,292.56
المواد	1,302,229.30	2,775,937.51	3,592,929.20	4,716,461.66	17,444,842.74				
الدخل المتبقي	220,761.54	-1,252,946.67	-1,840,636.64	-5,993,871.89	-15,722,550.18				
الباقي المتبقي	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000
المبلغ المتبقي	2,220,867.25	2,244,646.15	1,360,425.90	1,360,425.90	906,221.00	906,221.00	906,221.00	906,221.00	906,221.00
صافي الدخل المتبقي	13,223,411.41	12,503,393.63	9,104,412.54	8,069,608.56					

السنة	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
إجمالي الدخل	1,522,990.84	1,722,890.82	1,752,292.56	1,722,570.87	1,722,292.56	1,722,292.56	1,722,292.56	1,722,292.56	1,722,292.56
المواد	1,302,229.30	2,775,937.51	3,592,929.20	4,716,461.66	17,444,842.74				
الدخل المتبقي	220,761.54	-1,252,946.67	-1,840,636.64	-5,993,871.89	-15,722,550.18				
الباقي المتبقي	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000
المبلغ المتبقي	2,220,867.25	2,244,646.15	1,360,425.90	1,360,425.90	906,221.00	906,221.00	906,221.00	906,221.00	906,221.00
صافي الدخل المتبقي	13,223,411.41	12,503,393.63	9,104,412.54	8,069,608.56					

بالتسليم

% 5

108,232,927

بالتسليم

بمجموعة العائد على الاستثمار والمجموعة المتوسطة

بالتسليم

قيمة العائد
معدل الحجم





المكان مول - تيوك

المكان مول - تبوك

المكان مول - تبوك

مركز تجاري	نوع العنصر	1
21,428.13 م ²	مساحة الأرض	2
أسلوب الدخل طريقة الرسمه المباشرة	أسلوب التقييم	3



مدقق بزرگ رافال واکادیمیة الاتصالات السعودیة

الملخص التنفيذي

تحددون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقد ، حيث تؤكد قيامنا بالبحث الضرورية ومصوننا على المعلومات اللازمة للقيم بوحدة التقسيم ، والمزيد نأمل منكم الطالع على ١٦ اثنى التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يجب أن تجأ :

ملخص التقرير

صندوق الانماء ريت لتجميع لحيثة	صاحب الطلب (العميل)
صندوق السهام ريت لتطاع لحيثة	المستخدم (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لعقارات صندوق (ريت)	العرض من التقييم
توك ، تراحي ، مخطط 157 / 38 ، اةمعة من 107 الى 123	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقد
21,428.13 م	مساحة الارض
شركة صديقي وابل	اسم المالك
950104008455	رقم الصك
1439/09/01 هـ	تاريخ الصك
ملكية محفظة	نوع الملكية
القيمة 'السوقية'	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (١٧S) 'ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين' (تقييم) ، 2022	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة 'رسمية' المباشرة	أسلوب التقييم
2022 / 06 / 30	تاريخ التعميد
2022 / 06 / 30	تاريخ المعايئة
2022 / 06 / 30	تاريخ نفاذ القيمة
133,242,995	القيمة ائوائية رفاً
مائة وثلاثة وثلاثون مليوناً ومئتان وأثنان وخمسة وتسعون ريال	القيمة ائوائية رفاً بعد التقريب
مائة و تسعة و ثلاثون مليوناً وخمسة ألف ريال	القيمة ائوائية كتابة بعد التقريب
139,500,000 ريال	



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق، أو التدقيق، فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل. مجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . ولا افتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن "الحقائق" الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم . أو "البيانات" التي تـ . يعتبرتها مسراك معناد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم .
وفي معمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1- القيمة التي تم الوصول اليها باقتراض ان المالك سيؤدم باعادة تطوير المول حسب الخطاب المزود من قبل العميل و هي كالتالي:

التور الأرضي:

- منطقة المطاعم و المشروبات بمساحة 2,934.90 م²
- سوبر ماركت بمساحة 1,898.42 م²
- منطقة للتورد توكس (Food Trucks) بمساحة 532.44 م²
- منطقة محلات (قطاع تجزئة) بمساحة 3,365.34 م²

التور الأول:

- منطقة المطاعم و المشروبات بمساحة 3,729.7 م²
- منطقة محلات (قطاع تجزئة + Anchors) بمساحة 5,192.84 م²
- 2- القيمة باقتراض حسب الاشغال الآتية (بعد اكتمال عملية إعادة التطوير) :
 - السنة الأولى: 40% , السنة الثانية: 50% , السنة الثالثة: 60% , السنة الرابعة: 75% , السنة الخامسة: 80%
- 3 - قرضنا صحة البيانات الواردة من قبل العميل فيما يخص اجسلي الدخل المتوقع و هو 20,644,825 ريال
- 4 - قرضنا أيضا قدرة الدارة الجديدة على رفع اجمالي الدخل الناتج عن تأجير العقار, مع رفع نسب الاشغال الحالية حيث تمثل ما نسبته 4% , و هي نسبة منخفضة جدا, و العمل على رفع سعر المتر التاجيري الحالي و توقيع عقود جديدة, و رفع قيمة العقود الحالية أثناء التوحيد...



بيانات العقار

بيانات العقار

مركز تجاري

بيانات الملكية

شركة صندوق وابل

1010929653

950104008455

1439/09/01 هـ

اسم المالك
رقم هوية المالك
رقم السك
تاريخ السك
رقم رخصة البناء
تاريخ رخصة البناء
الملاحظات

موقع العقار

للمملكة العربية السعودية

منطقة نيوك

نيوك

داخل النطاق

حي الراحي

157 / 38 ت

من قطعة 107 إلى 123

N28.40533 E36.54514

إحداثيات الموقع

رقم الوحدة

رقم القطعة

رقم البلوك

رقم المخطط

اسم المخطط

الحي

الموقع العام

المدينة

المنطقة

الدولة

بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
2م 21,428.13	مساحة الأرض حسب الحاك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	مستوي الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الحاخو	الجهة
-	20 م	شارع	24.5م ثم ينكسر 72م	شمال
-	20 م	شارع	34م ثم ينكسر 73م	جولها
-	100م	شارع	250م	شرفا
-	25 م	شارع	17م ثم ينكسر 156.9 م شطفة 10.71 م و 12.97 م	عربا



بيانات المبني والتشطيبات

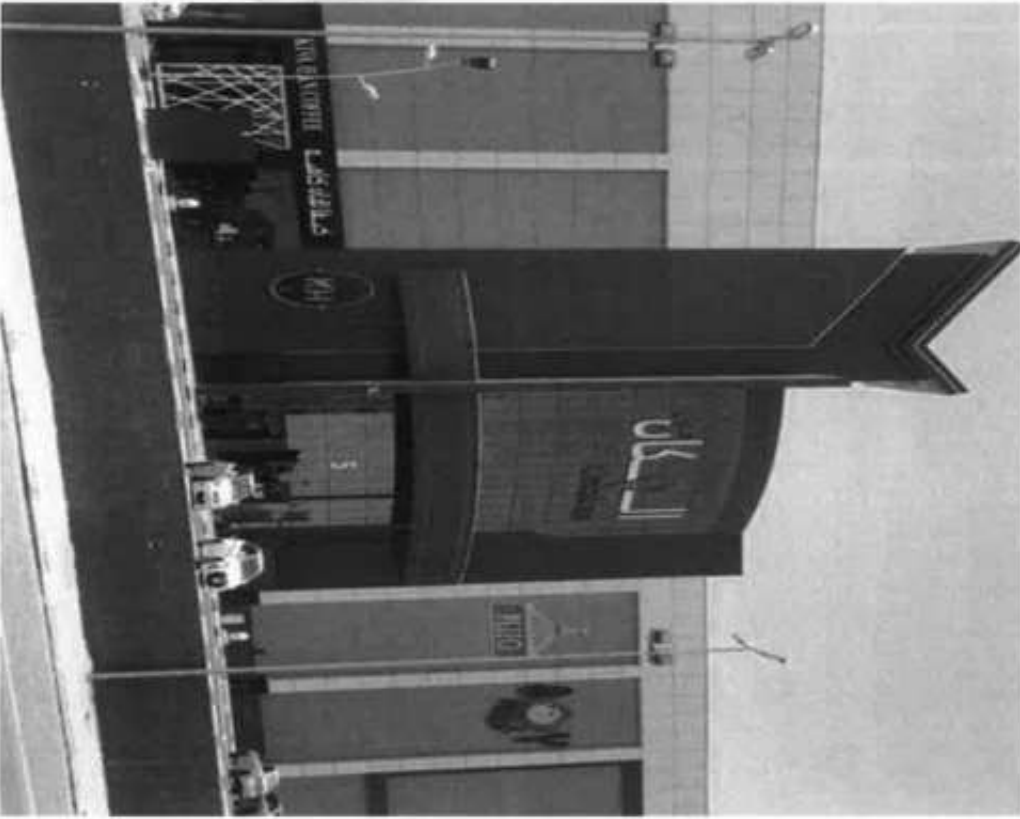
1	القبو	خرسانية	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
0	الميزابين	غير شاغر	شاعره المبني
1	الدور المتكررة	تجاري	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	7 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جيس + دهان	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
+	تشطيب الأرضيات	سببات وحدات + مركزي	نوع التكيف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

%100



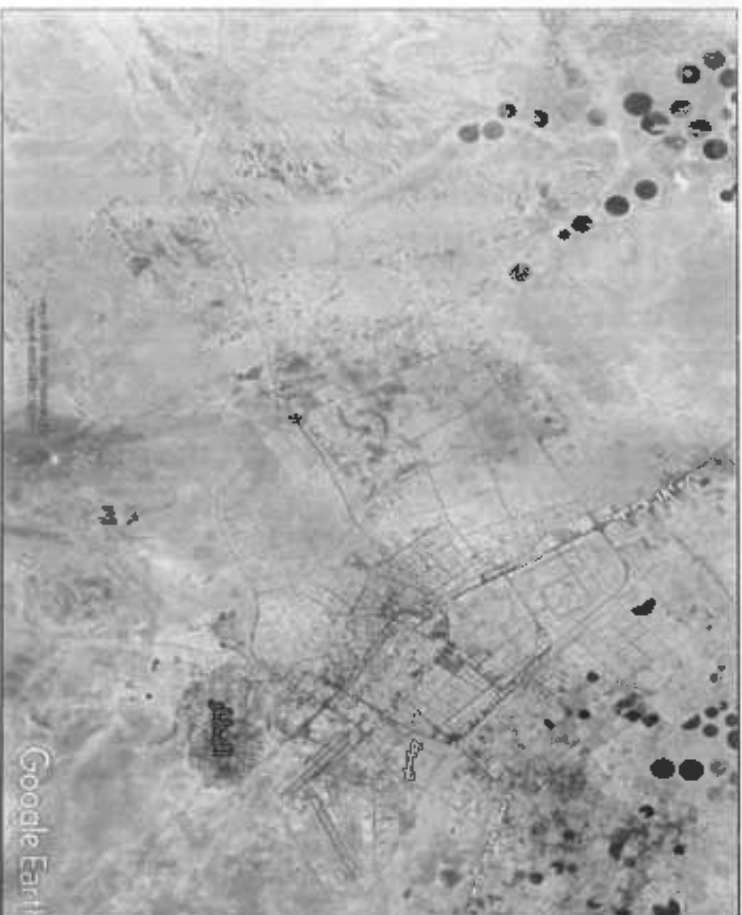


حور السلي





الجزيرة



صورة جوية على مستوى البحر



صورة جوية على مستوى الضياء



تقدير القيمة

معدل الخصم	
معدل الرسالة	

%11

%9.5

2026

2025

2024

2023

2022

تاريخ الدفعات

القيمة الاجمالية

5

4

3

2

1

الفترة

15,006,747

11,712,584

9,522,425

7,432,137

5,574,103

صافي التدفقات النقدية

104,773,817

--

القيمة الاجمالية

8,905,774

7,715,442

6,962,716

6,032,089

5,021,714

القيمة الحالية للدفعات

139,411,553

القيمة النهائية

اجمالي قيمة العقار

ريال 139,411,553

رقما

مائة وتسعة وثلاثون مليوناً وأربعمائة وأحد عشر ألفاً وخمسمائة وثلاثة وخمسون ريال

كلمات

www.boucode.sa.com





المكان مول - حفرة الباطن

المكان مول - حفرة الباطن

المكان مول - حفرة الباطن

مرکز تجاري	نوع العقار	1
127,000.00 م ²	مساحة الأرض	2
أسلوب الدفن طريقة الرسمة المباشرة	أسلوب التقييم	3



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

تحددون أدناه ملخصاً رئيسياً في القيمة لل عقار . حيث تؤكد قيامنا بإيدوث الضرورية ودموننا على المعاومات اللازمة للقيام بهذا التقييم . ولتميز بأمر منكم الاصلح عبر كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يسمح أن تجزأ :

ملخص التقرير

صندوق :إ.م.ف. ريت لقطاع التجارة	صاحب الطلب (العميل)
صندوق :إ.م.ف. ريت لقطاع التجارة	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لعقارات صندوق (ريت)	الغرض من التقييم
دفتر الرياض . حي الرياض . مخطط رقم 138 / د . قطعة رقم 2 - 2	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
2م 127,000.00	مساحة الأرض
شركة صندوق والبل	اسم المالك
332509008666 532502002325	رقم المالك
هـ - 1439/11/10 - 439/09/22	تاريخ المالك
ملكية مخالفة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين (التقييم) - 2022	معايير التقييم
أسلوب 'حلل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
27077 / 06 / 08	تاريخ التعميد
2022 / 06 / 09	تاريخ المعاينة
2022 / 06 / 30	تاريخ نفاذ القيمة
354,601,787 ريال	القيمة النهائية رقماً
تأثيرات وأزمنة وأهمية مليوناً وستمئة وعائد ألفاً وستمئة وخمسة وخمسون	القيمة النهائية رقماً بعد التقريب
355,000,000 ريال	القيمة النهائية كتابة بعد التقريب
إضافة خمسة وخمسة مليون ريال:	



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد . كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات صورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تتألف عن المطابق المحاسبية الموجودة في تاريخ التقييم . أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

- 1- لقيمة بائعنا نسبة التشغيل التائبة (بعد اكتمال عملية إعادة التطوير) :
السنة الأولى: 55% , السنة الثانية:75% , السنة الثالثة:85% السنة الرابعة:90% , السنة الخامسة:90%
- 2- افتراضنا صحة البيانات الواردة من قبل العميل فيما يخص إجمالي الدخل المتوقع و هو 34,805,824 ريال
- 3- افتراضنا أيضا قدرة الإدارة الجديدة على رفع إجمالي الدخل الناتج عن تأجير العقار, مع رفع نسب التشغيل الحالية حيث تمثل م نصيبه 55% , و العمن على زعم المير التأجيري الحالي و توقيع عقود جديدة, و رفع قيمة العقود الحالية أثناء التجديد.



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

بيانات الملكية

نوع العقار

شركة صندوق وابل

1010929653

332509008666-532502002325

1439/11/10 هـ - 1439/09/22 هـ

اسم المالك

رقم هوية المالك

رقم الضمان

تاريخ الضمان

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجرئة

تاريخ محضر التجرئة

رقم قرار خدعة

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

المنطقة الشرقية

المنطقة الشرقية

دفع الباطن

حي الريان

-

2 / 138

-

2 - 1

الدولة

المنطقة

المدينة

الموقع العام

الحي

اسم المخطط

رقم المخطط

رقم البلوك

رقم القطعة

رقم الوحدة

إحداثيات الموقع

N28.35786 E45.96112

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	254م	شارع	30 م	-
جنوباً	254م	شارع	30 م	-
شرقاً	500م	شارع	60 م	-
غرباً	500	مواقف سيارات	25 م	-

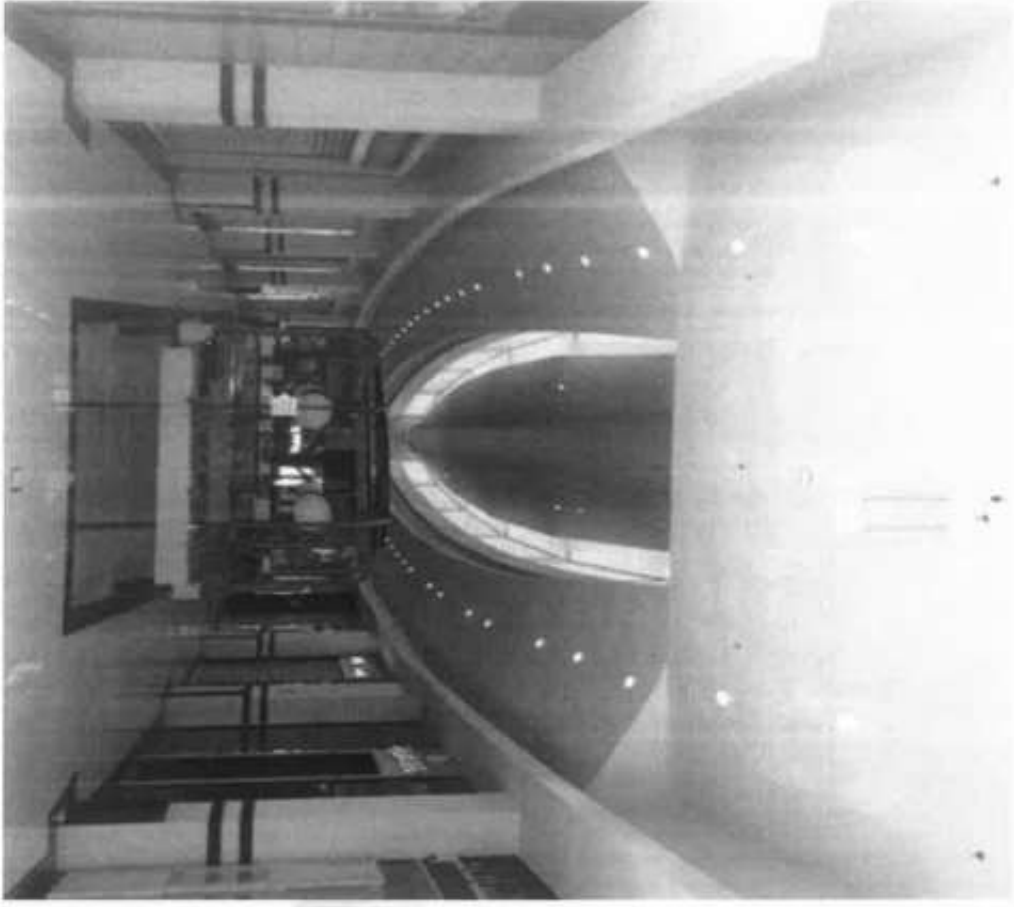
بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جداً	حالة البناء
0	الميزانين	شاعر	شاعره المبنى
1	الدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	7 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جيس + دهان وسيراميك	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
--	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
%100





دبي للإعلام

الصورة الفضائية



صورة جوية على مستوى الميدان



صورة جوية على مستوى الأحياء



تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

- تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الريجات للعقارات الواقعة في منطقة زعفران المراد تنمية نسبة العائد على الاستثمار 5 نسبة الشئ عر .
في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تنميته .
- وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- المساحة الأخرية للمول (2م²) حسب البيانات الموزعة من العميل -
إجمالي الدخل (34,805,824 ريال)
- تم تقدير إجمالي مصاريف حسب مهو سائد في السوق للعقارات لمشابهة لخصائص العقار المتوقع بنسبة 10 %
- نسب الأشغال: السنة الأولى: 55% , السنة الثانية: 75% , السنة الثالثة: 85% , السنة الرابعة: 90% , السنة الخامسة: 90%
- معدل الخصم: 10%
- معدل الرسالة للسنة الأخيرة: 7.5%
- تم افتراض معدل نمو بنسبة 3.5%
- طريقة القيمة: الاستخدام الحالي.



تقدير القيمة

معدل الخصم	معدل الرسالة
------------	--------------

%10

%7.5

تاريخ الدفعات	2022	2023	2024	2025	2026
---------------	------	------	------	------	------

الفترة	1	2	3	4	5
--------	---	---	---	---	---

صافي التدفقات النقدية	17,228,883	23,493,931	27,558,381	30,200,744	31,257,770
-----------------------	------------	------------	------------	------------	------------

القيمة الاجرية	--	--	--	--	258,781,544
----------------	----	----	----	----	-------------

القيمة الحالية للدفعات	15,662,621	19,416,472	20,705,020	20,627,514	19,408,616
------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

354,601,787

اجمالي قيمة العقار

354,601,787 ريال

للتمثالة وارزعة ودمسوس ملقوس اسنمالة وواحد الف اسنمالة اسنمالة وثمانون كتابة



الخطايمه

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف الموضح عنها.
 - ليس لمقومي باركود أي مصاحه 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 تأمل منكم التواصل من خلال أحد العاملين 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 البريسي)

info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحّد :

9200055564

نهاية التقرير

