



تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - حفر الباطن

لصالح :

صندوق سويكورب وابل ريت

رقم التقرير :

1185901220211

التاريخ :

م 2022/02/01



**5 - حدود المعاينة والفحص :**

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسى للمبانى .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم .

7 - وثائق التملك :

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

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري وسكني

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

يعد هذا التقرير شكلا ومضمونا ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة .

13 - السرية وحفظ المعلومات :

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



باركود
BARCODE

5 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

صندوق سويكورب وابل ريت	صاحب الطلب (العميل)
صندوق سويكورب وابل ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	فرضية القيمة
حفر الباطن ، حي الريان ، مخطط رقم 138/ج ، قطعة رقم 2-1	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
م 127,000.00	مساحة الأرض
شركة صندوق وابل	إسم المالك
الملاحظات	رقم الصك
	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب السوق - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
م 2021/12/14	تاريخ التعميد
م 2021/12/15	تاريخ المعاينة
م 2021/12/31	تاريخ القيمة
ريال 411,329,569	القيمة النهائية رقماً
أربعمائة وإحدى عشر مليون وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وستون ريال و أربعة وأربعون هالة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



باركود
BARCODE

7 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير

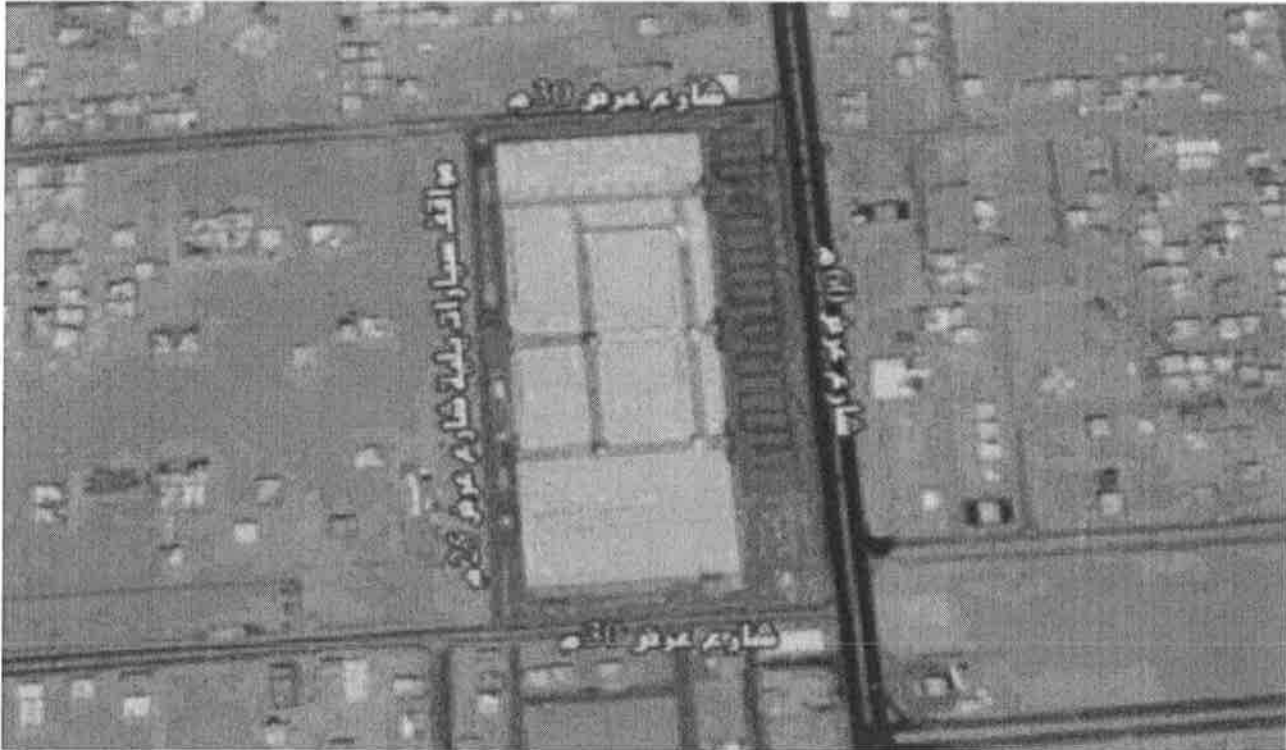
بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

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

ملاحظات





باركود
BARCODE

9 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

11 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير



باركود
BARCODE

13 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير

مسح السوق للعقارات المجاورة

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

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
الفتحة الواحدة ٧ في ٤٠ المساحة ٢٨٠ متر الإيجار السنوي للفتحة ٨٠ الف ديبوس مثبت https://goo.gl/maps/u5kZx8uGSeBim4bL6	عرض للإيجار - حد	0	0	0	سوق تجاري	1
الفتحة إيجارها ٢٤ ألف في السنة مساحة الفتحة ٤ في ٤٠ المجموع ١٦٠ متر https://goo.gl/maps/Efibr6Ko9c46n4hy7	عرض للبيع - سوم	0	0	0	عمارة تجارية	2
الفتحة إيجارها سنوي ٢٥ الف مساحة الفتحة تقريبا ١٣٠ متر الهنقر كامل إيجاره ١٠٠ الف https://goo.gl/maps/4y3BqWvX818HjzCx5	عرض للبيع - سوم	0	0	0	عمارة تجارية	3



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه



باركود
BARCODE

15 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبز - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .



باركود
BARCODE

2 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

رقم التقرير

مقدمة :

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/12/14 م لتقييم مركز تجاري في الرياض للصك رقم (410123034700) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيًا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة صندوق وابل
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق سويكوروب وابل ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2021/12/14 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2021/12/31 م

المبادئ الفنية والقانونية :

- 1 - القدرة على تقييم الأصل :
تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناءً على ذلك قبلت المهمة .
- 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :
نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020 ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .
- 3 - أسلوب التقييم :
اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية
- 4 - أساس القيمة :
أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :
"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار"
- 5 - حدود المعاينة والفحص :
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني .



باركود
BARCODE

4 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

رقم التقرير

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع	رقم العضوية - فرع التقييم	الاسم
	العقار - 1220000019	بسام عبدالواحد الحذيفي
  اعتماد التقييم	العقار - 1210000001 تاريخه : 01/03/1437	عبد الكريم أبانمي رقم الترخيص : 1210000001



باركود
BARCODE

6 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

رقم التقرير

بيانات العقار

نوع العقار

مركز تجاري

ملاحظات

بيانات الملكية

اسم المالك

شركة صندوق وابل

رقم هوية المالك

1010929653

رقم الصك

410123034700

تاريخ الصك

1439/09/20 هـ

رقم رخصة البناء -

تاريخ رخصة البناء -

رقم محضر التجزئة -

تاريخ محضر التجزئة -

رقم قرار ذرعة -

رقم القرار المساحي -

ملاحظات

موقع العقار

الدولة

المملكة العربية السعودية

المنطقة

منطقة الرياض

المدينة

الرياض

الموقع العام

داخل النطاق

الحي

حي الملقا

اسم المخطط -

رقم المخطط

3176

رقم البلوك

43

رقم القطعة

5

رقم الوحدة -

إحداثيات الموقع

باركود
BARCODE

8 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

رقم التقرير

بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرة المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	6 سنة	عمر المبنى حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100 %	تقريبا
القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	0	إلى 0
ملاحظات		تقريبا حسب نوعية التشطيب



باركود
BARCODE

10 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

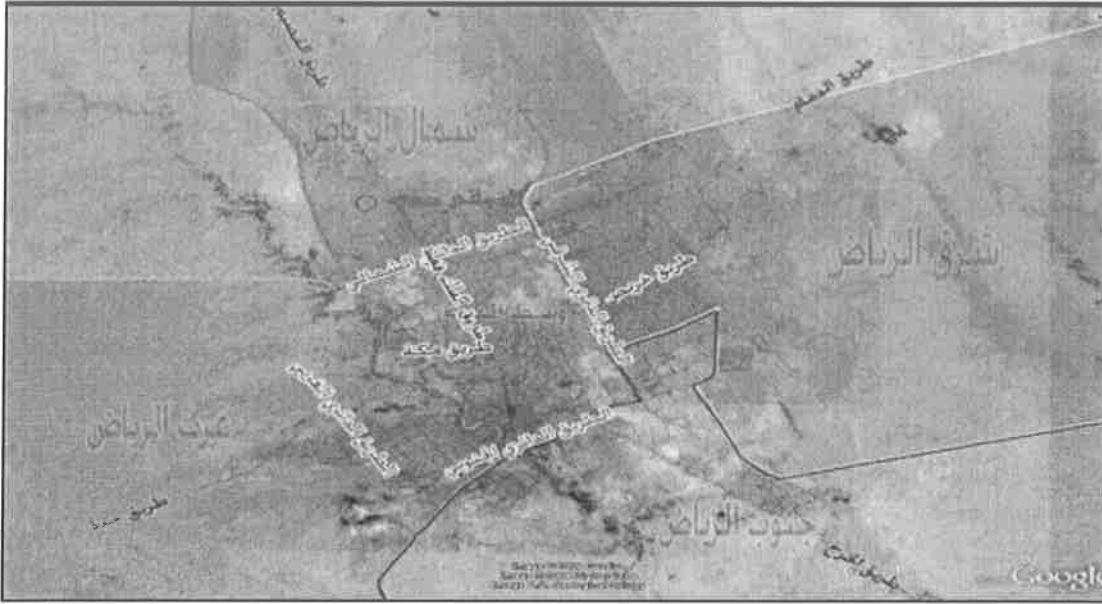
رقم التقرير

صور العقار

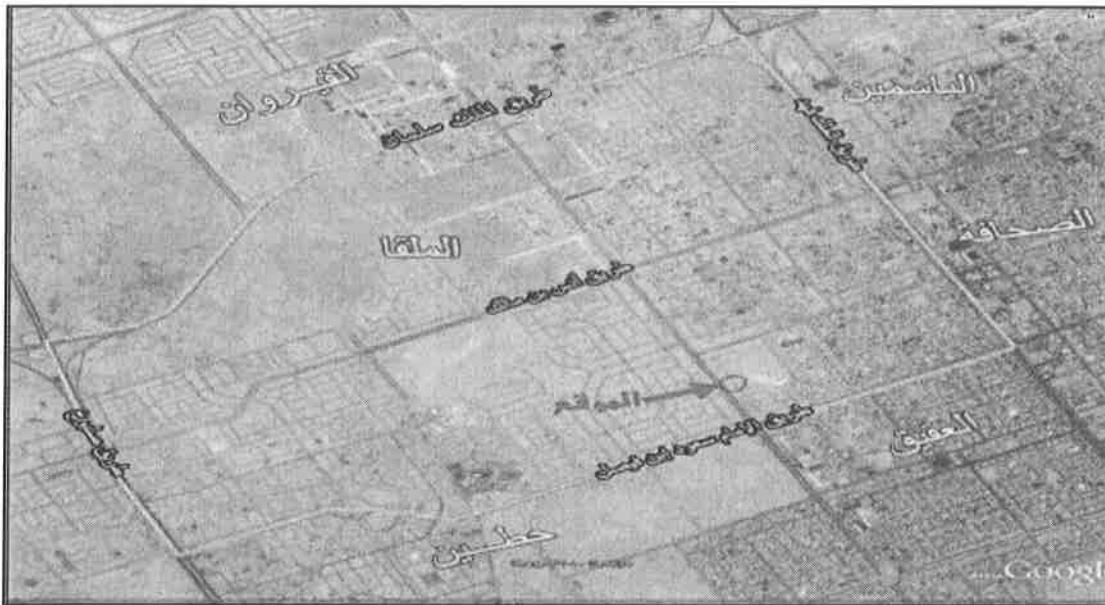




الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الحي



باركود
BARCODE

14 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

رقم التقرير

عرض للإيجار - حد عرض للإيجار 651

292,950

450

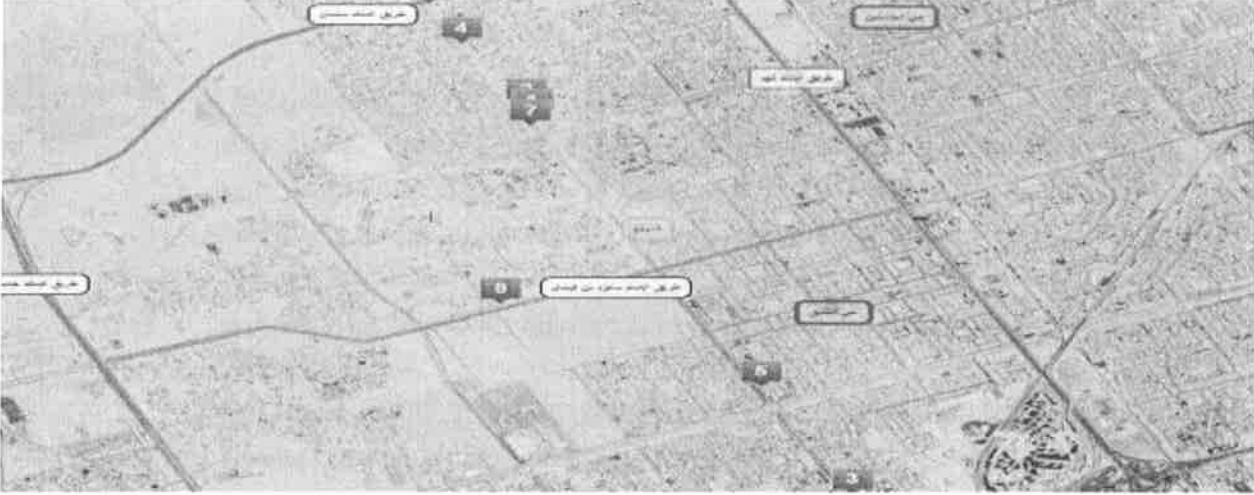
8 معارض

شارع 60 م
الموقع :

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

fu5

المصدر تطبيقات



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه



باركود
BARCODE

16 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185931220211

رقم التقرير

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .

**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/12/14 م لتقييم مركز تجاري في الدوامي للصك رقم (-) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيًا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ

البيانات المرجعية :

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : وزارة الشؤون البلدية و القروية
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق سويكوروب وابل ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2021/12/14 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2021/12/31 م

المبادئ الفنية والقانونية :

- 1 - القدرة على تقييم الأصل :
تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .
- 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :
نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية IVS 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020 ، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .
- 3 - أسلوب التقييم :
اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية
- 4 - أساس القيمة :
أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :
"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار "
- 5 - حدود المعاينة والفحص :
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسى للمباني .



باركود
BARCODE

4 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185921220211

رقم التقرير

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

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



باركود
BARCODE

6 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185921220211

رقم التقرير

بيانات العقار

مركز تجاري

نوع العقار

ملاحظات

- لم يتم استلام الصك ورخصة البناء من العميل
- تم استلام عقد الإيجار الخاص بالأرض
- رقم عقد أجار الأرض (87) بتاريخ: 1433 / 10 / 22 هـ

بيانات الملكية

وزارة الشؤون البلدية و القروية

اسم المالك

رقم هوية المالك

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجزئة

تاريخ محضر التجزئة

رقم قرار ذرعة

رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الدوادمي

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

الريان

الحي

اسم المخطط

1575

رقم المخطط

رقم البلوك

م/248

رقم القطعة

رقم الوحدة

N24.54407 E44.43955

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

8 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185921220211

رقم التقرير

بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
-	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	6 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100 %	تقريبا
القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	0	إلى 0
ملاحظات		تقريبا حسب نوعية التشطيب



باركود
BARCODE

10 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185921220211

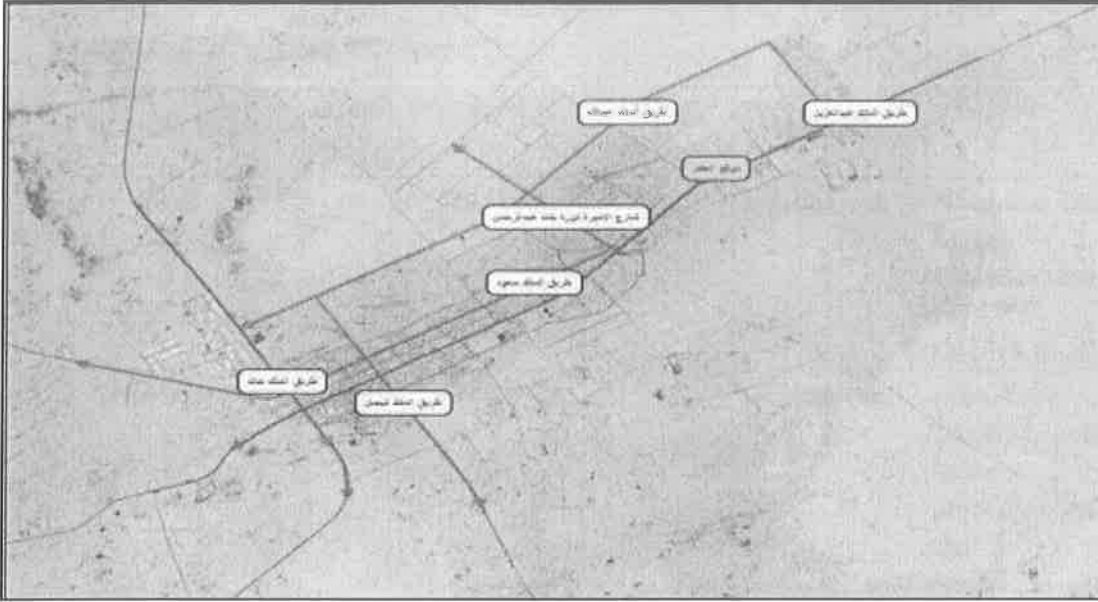
رقم التقرير

صور العقار

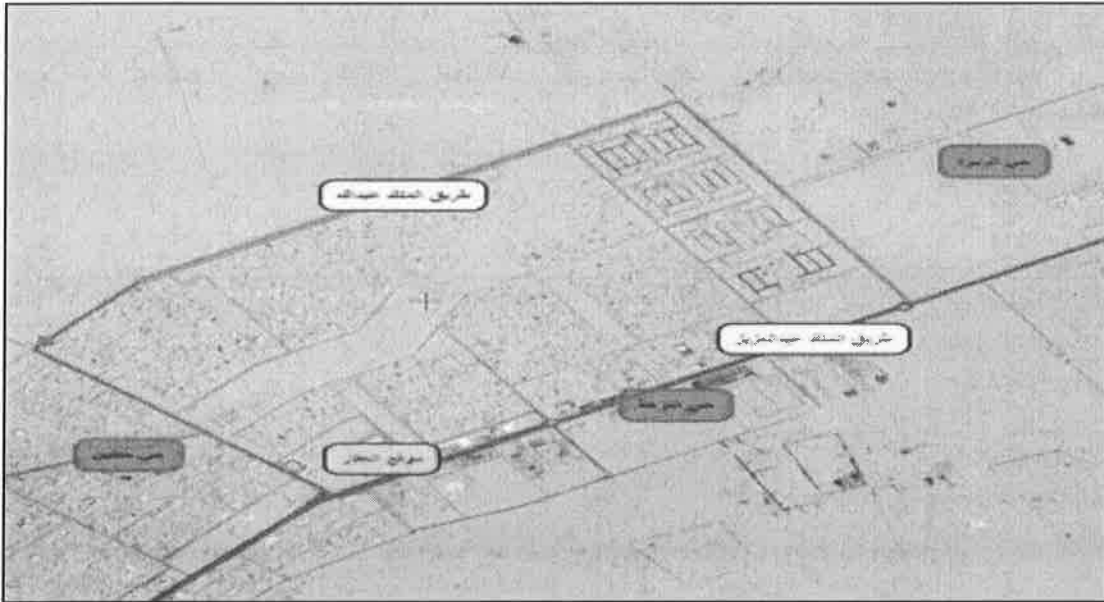




الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الحي



باركود
BARCODE

14 من 16

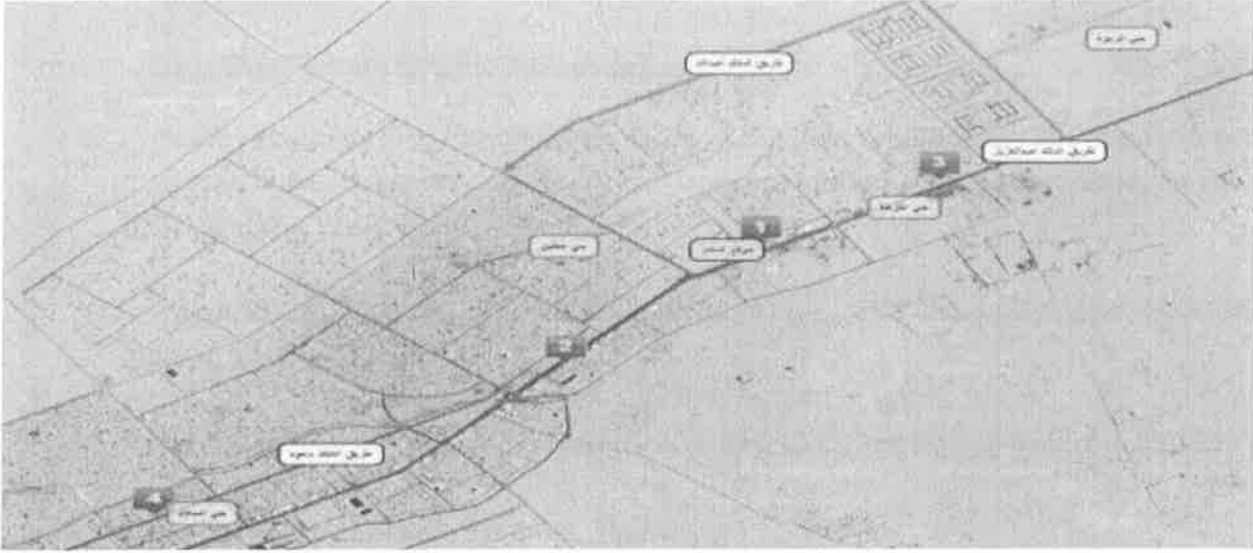
صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185921220211

رقم التقرير



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه



باركود
BARCODE

16 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185921220211

رقم التقرير

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبز - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .

**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/12/14 م لتقييم مركز تجاري في تبوك للصك رقم (250109008541) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيًا منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 2 - المستخدم (مستخدم التقرير) : صندوق سويكوروب وابل ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة صندوق وابل
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق سويكوروب وابل ريت) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2021/12/14 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2021/12/31 م

المبادئ الفنية والقانونية :

- 1 - القدرة على تقييم الأصل :
تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناءً على ذلك قبلت المهمة .
- 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :
نفذت مهمة التقييم هذه استنادًا على معايير التقييم الدولية IVS 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020 ، ووفقًا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .
- 3 - أسلوب التقييم :
اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية
- 4 - أساس القيمة :
أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :
"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار"
- 5 - حدود المعاينة والفحص :
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعدد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني .



باركود
BARCODE

4 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185891220211

رقم التقرير

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع	رقم العضوية - فرع التقييم	الاسم
	العقار - 1210000134	معوذ موسى العسيري
	العقار - 1220000019	بسام عبدالواحد الحذيفي
 	العقار - 1210000001 تاريخه : 01/03/1437	عبد الكريم أبانمي رقم الترخيص : 1210000001



باركود
BARCODE

6 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185891220211

رقم التقرير

بيانات العقار

نوع العقار

مركز تجاري

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة صندوق وابل

اسم المالك

1010929653

رقم هوية المالك

250109008541

رقم الصك

1442/04/30

تاريخ الصك

- رقم رخصة البناء

- تاريخ رخصة البناء

- رقم محضر التجزئة

- تاريخ محضر التجزئة

- رقم قرار ذرعة

- رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة تبوك

المنطقة

تبوك

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

الراجحي

الحي

- اسم المخطط

157/38 / ت

رقم المخطط

- رقم البلوك

من 107 إلى 123

رقم القطعة

- رقم الوحدة

N28.40556 E36.54482

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

8 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185891220211

رقم التقرير

بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	6 سنة	عمر المبنى حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100 %	تقريبا
القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من 0 إلى 0	تقريبا حسب نوعية التشطيب
ملاحظات		



باركود
BARCODE

16 من 10

صفحة

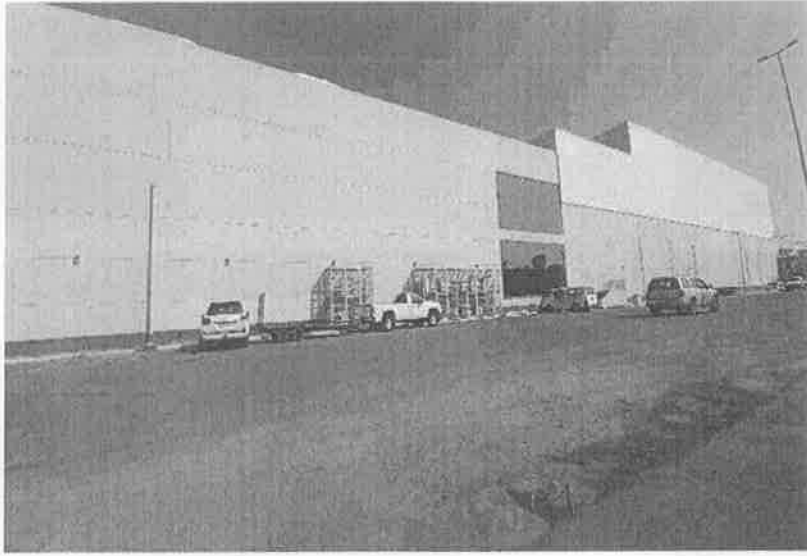
2022/02/01 م

التاريخ

1185891220211

رقم التقرير

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الحي



باركود
BARCODE

14 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185891220211

رقم التقرير

دخل العقار : 7.000.000 معدل الرسملة 10% تم الاستحواذ عليه من قبل الخبير ريت في عام 2019	مباع	0	70,000,000	0	11 مركز تجاري
دخل العقار 15.646.293 ريال معدل الرسملة 7.60% الراشد مول-جازان	مباع	0	206,000,000	0	12 مركز تجاري
دخل العقار : 34.824.933 ريال معدل الرسملة 15.49% الراشد مول ، أبها تم الاستحواذ عليه من قبل بنيان ريت	مباع	0	37,200,000	0	13 مركز تجاري



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .



السادة / صندوق سويكورب وابل ريت المحترمين،

الموضوع: تقييم مول تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 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 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

شركة بحصة دولية
للشؤون المالية
Perkins Company & Partners
Perkins & Partners
شركة بحصة دولية

الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ونواتج الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / صندوق سويكوبز وابل ريت والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 31/12/2021.
- شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونية.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.



شروط التقييم

- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية



أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالاتي: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تاريخ التقييم:

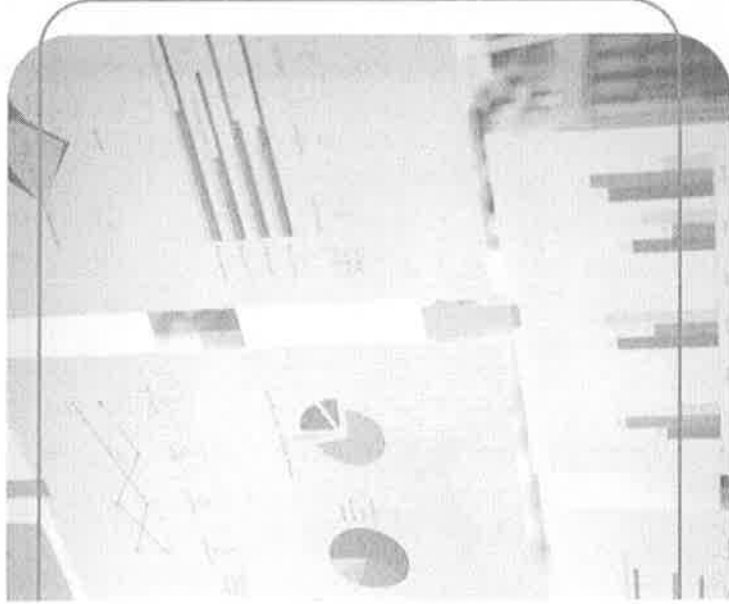
نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 01 فبراير 2022. نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

تاريخ المعاينة:

حدود المعاينة:
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار 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، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

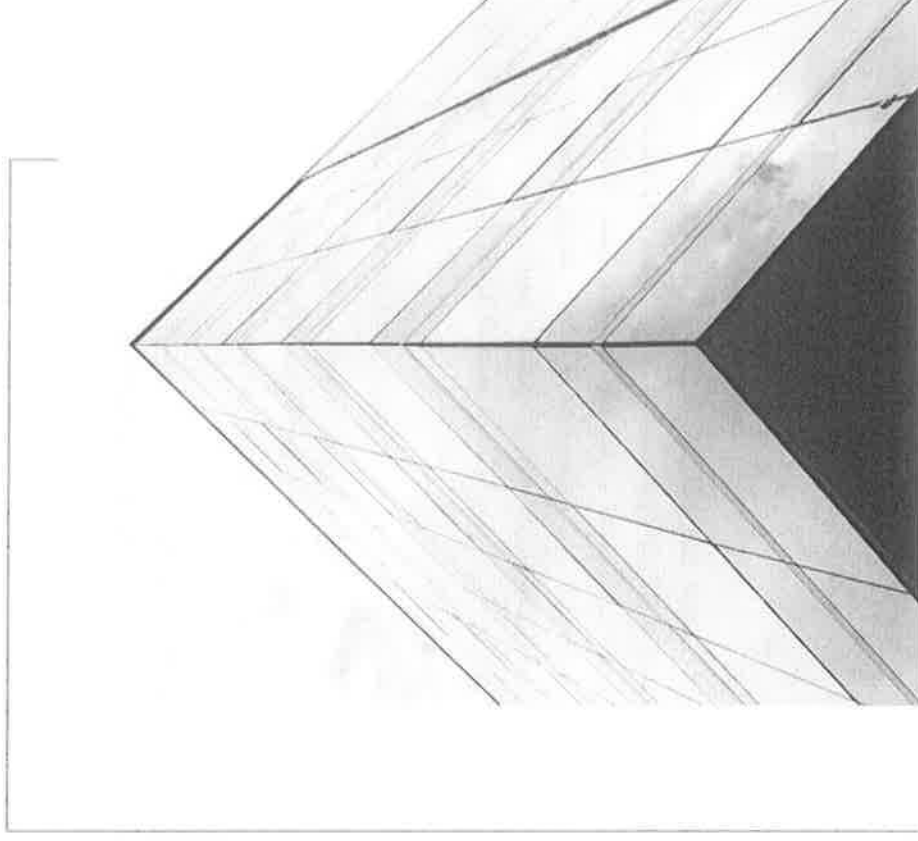


الملكية الفكرية وإعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للعرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تشمل شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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



دراسات المواقع

- وصف العقار
- العقار على مستوى المدينة
- صور العقار
- العقار على مستوى الحي

العقار على مستوى الحي

الموقع:

- يقع العقار في جنوب محافظة حفر الباطن بحي الريان ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.
- يقع العقار على طريق الملك عبد العزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
- 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 19 كم.



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

الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

- مياه
- هاتف
- تصريف مياه الأمطار
- كهرباء
- صرف صحي
- مركز تجاري
- حديقة
- مدرسة بنات
- مسجد
- مدرسة بنين
- تجهيزات بلدية
- بريد
- دفاع مدني
- شرطة
- مركز صحي

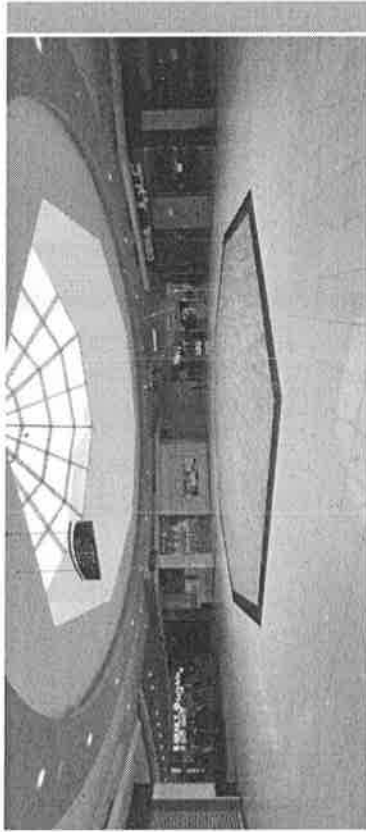


بصمة
Bussma
للقياس والتقييم
Valuation

18 دراسات المواقع



صور العقار



9200 35 777

+966 59 600 6088

care@bussma.app

bussma.app

bussma valuation

bussma_app

bussma.app

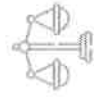
الشريك المثالي

ملكية العقار

التفاصيل		الوصف												
شركة صندوق وابل		اسم المالك												
مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 127,000 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 127,594.00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمدينة حفر الباطن.		اسم العقار المراد تقييمه												
281		رقم القطعة												
ح/138		رقم المخطط التنظيمي												
الريان		المنطقة (عنوان العقار)												
-		رقم البنك												
حفر الباطن		احداثيات الموقع												
ملكية مطلقة		المدينة												
45°57'40.10"E		معلومات الملكية												
28°21'28.04"N		معلومات صك الملكية												
رقم الصك		معلومات صك الملكية												
532502002325		معلومات صك الملكية												
332509008666		معلومات صك الملكية												
تاريخ الاصدار		معلومات صك الملكية												
1439/09/22هـ		معلومات صك الملكية												
1439/11/10هـ		معلومات صك الملكية												
ترتيب الواجهة	عرض الشارع م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول القطع	ترتيب الواجهة	عرض الشارع م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول القطع	ترتيب الواجهة	عرض الشارع م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول القطع
3	-	جار	-	254	3	30	شارع	-	254	3	30	شارع	-	254
4	30	شارع	-	254	4	-	جار	-	254	4	-	جار	-	254
1	60	شارع	-	250	1	60	شارع	-	250	1	60	شارع	-	250
2	25	شارع	-	250	2	25	شارع	-	250	2	25	شارع	-	250

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني 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. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. أيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتمتع من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة":



تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.



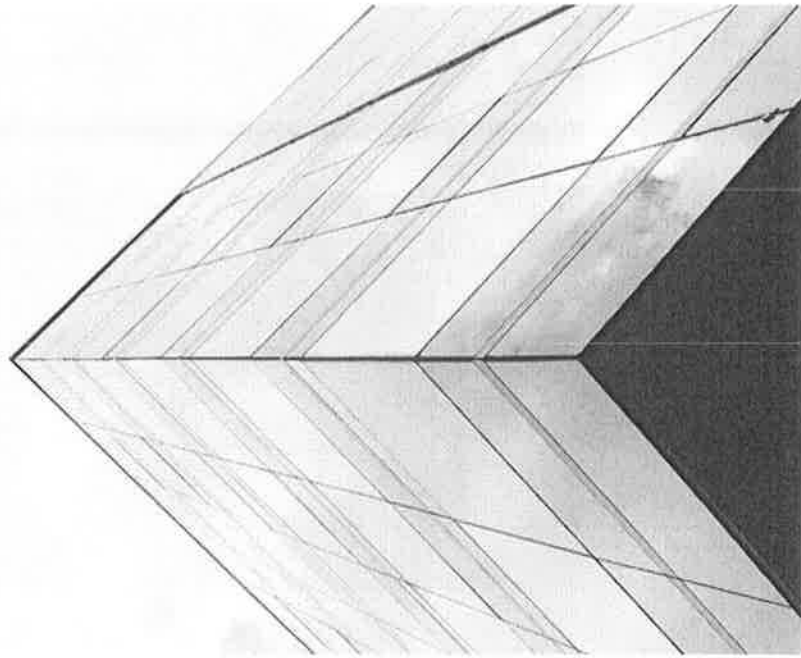
تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل مصفوفة التقييم.



تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.



أولاً: تقدير قيمة الأرض (التقييم بأسلوب السوق)

توضيح مصفوفة التقييم:

• نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات 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.

• 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 وبائع راغب.

• كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم:

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
800	800	800	المساحة (متر مربع)
1000	1,000	1,250	سعر المتر (ريال/متر مربع)
0.00%	0.00%	0.00%	التسويات
%35.00-	%35.00-	%35.00-	الموقع
%10.00	%10.00	%10.00	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	0.00%	مقفل الأرض
0.00%	0.00%	0.00%	إحضان البناء
%10.00-	%10.00-	%10.00-	التفاوض
%35.00-	%35.00-	%35.00-	إجمالي التسويات
650	650	813	سعر المتر المقترح بعد التسويات (ريال/متر مربع)
%30.00	%35.00	%35.00	الوزن
	707	707	النتيجة (ريال/متر المربع)

القيمة السوقية للأرض (ريال)
707

89,773,000

القيمة (ريال/متر مربع)

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية":

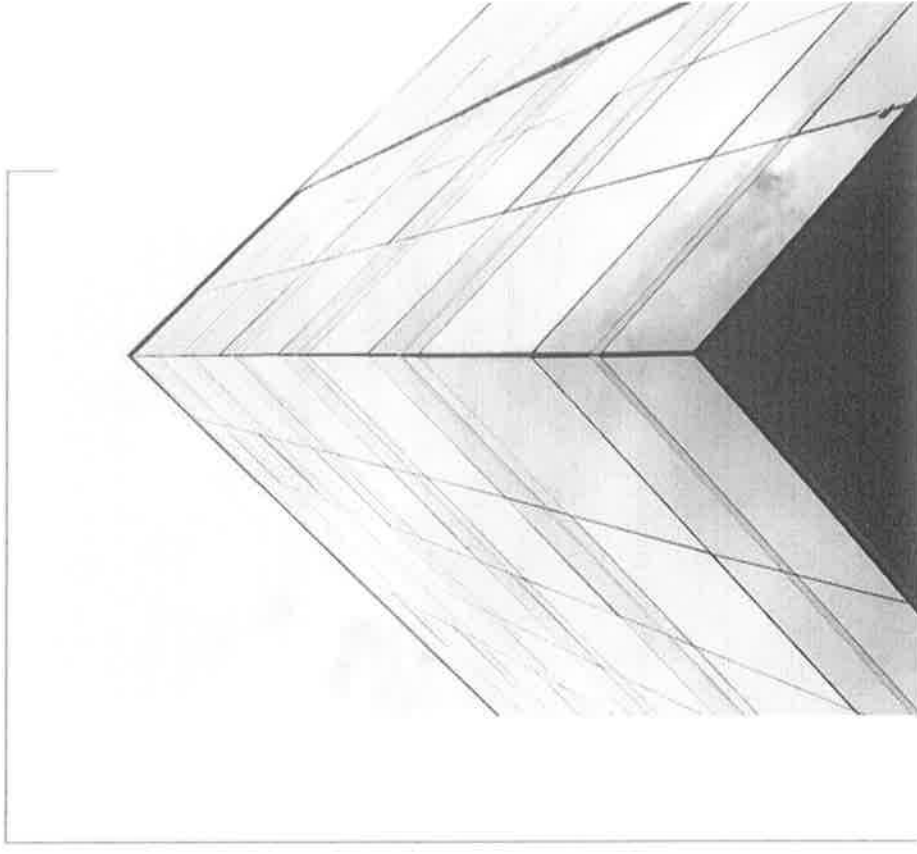
أساس القيمة

القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الأساليب والطرق المستخدمة عند اختيار أسبب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة للعقار قيد التقييم.

أسلوب الدخل

1. 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 العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
 2. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.





ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 25 ديسمبر 2021

ريال (فقط ثلاثمائة وثمانية وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألفاً
ريال سعودي)



شركة صحة والارثية
للإقراض والتقييم العقاري
Health Company & Real Estate
Financing & Valuation

الرئيس التنفيذي
احمد المالكي

(Handwritten signature of Ahmad Al-Malki)

فرع العقار - مؤقت - 1210001217

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير

(Handwritten signature of Abdulkarim Ba'azir)

فرع العقار - مؤقت - 1220000198

المقيم
باسل حرسبي

(Handwritten signature of Basal Harsbi)

فرع العقار - منتسب - 1210002743

المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

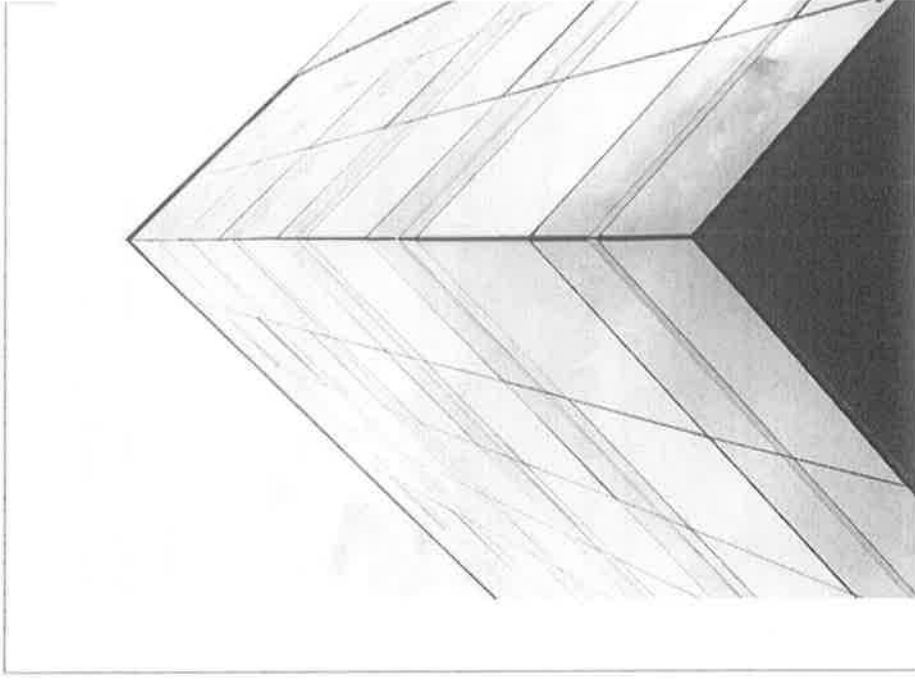
تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (1433/7/9هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاختساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعملية قراءة المعايير وتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

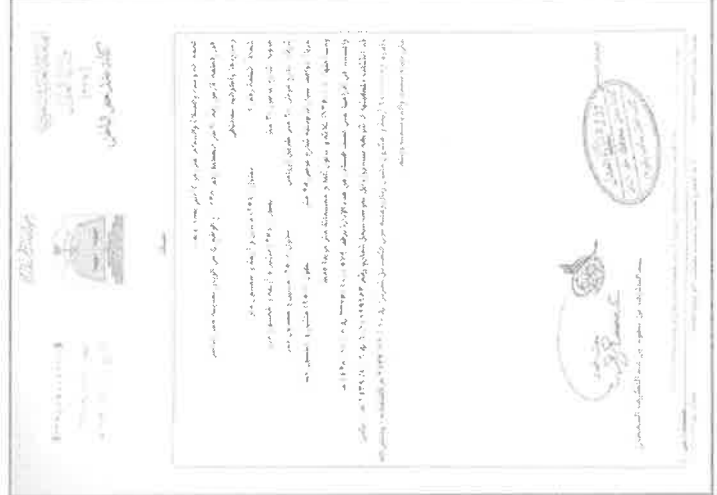
تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).





مستندات العقار

صك الملكية



This image shows a sample of a real estate title deed (Vakfiyat) document. The document contains Arabic text detailing property information, including owner names, addresses, and legal references. It features a header with logos and a seal at the bottom.



This image shows another sample of a real estate title deed (Vakfiyat) document, similar to the first one but with different text and details.

“ النسخة الممتلئة ”

9200 35 777

+966 59 600 6088

care@bussma.app

bussma.app

bussma valuation

bussma_app

bussma.app



بصمة
Bussma
بصمة

بصمة

شكراً لكم!

9200 35 777

+966 596 006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app



السادة / صندوق سويكوب وابل ريت المحترمين،

الموضوع: تقييم المكان مول بمجموع مساحة أرض 37,293 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 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

شركة بصمة وشريكة
التقييم العالمي
Business Company & Partner
For Real Estate Valuation
بصمة وشريكة للتقييم العالمي

الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والأحكام العامة

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا 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).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / صندوق سوكورب وابل ريت والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقديم القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 31/12/2021.
- شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونية.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير وأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.



شروط التقييم

- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية

أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالاتي: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

تاريخ التقييم:

نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 02 فبراير 2022. نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

حدود المعاينة:

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

مصادر المعلومات:

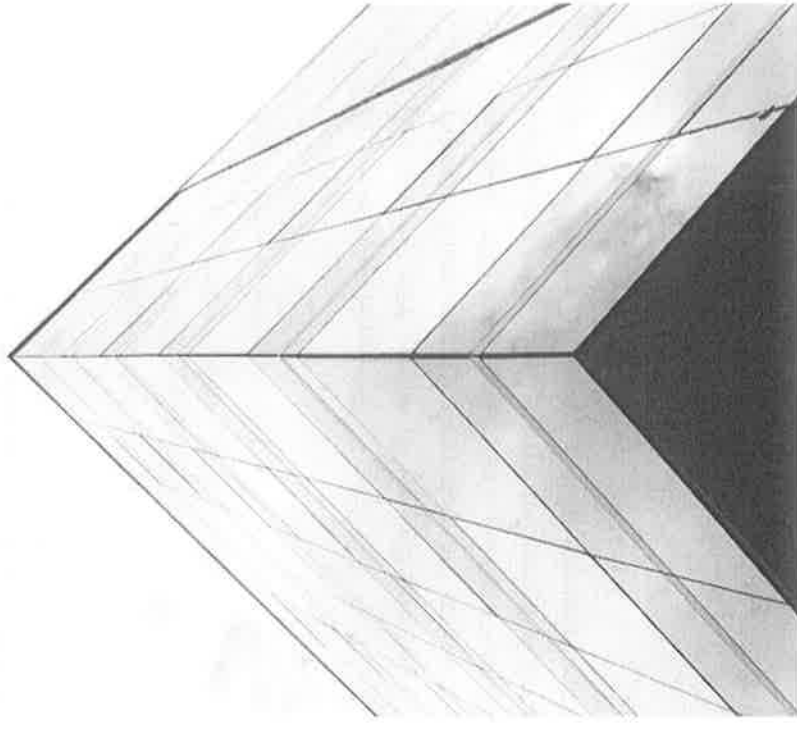
اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم، كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر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

المسئولية الفكرية وإعادة النشر

- ✦ يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- ✦ لا تتحمل شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث كامل أو جزء من محتوياته.
- ✦ لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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



دراسات المواقع

- وصف العقار
- العقار على مستوى المدينة
- صور العقار
- العقار على مستوى الحي

العقار على مستوى الحي

- الموقع:**
- يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الملقا ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.
 - يقع العقار على شارع الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
 - يقع العقار في شمال مدينة الرياض وبالقرب من العديد من عوامل الجذب.
 - يبعد مطار الملك خالد الدولي عن العقار قيد التقييم حوالي 27 كم.

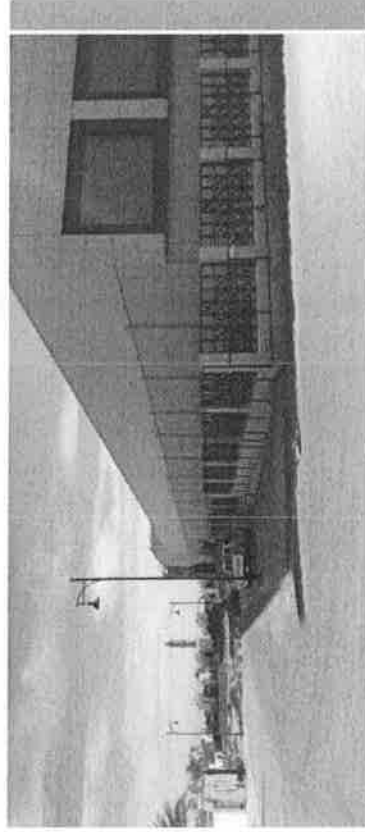
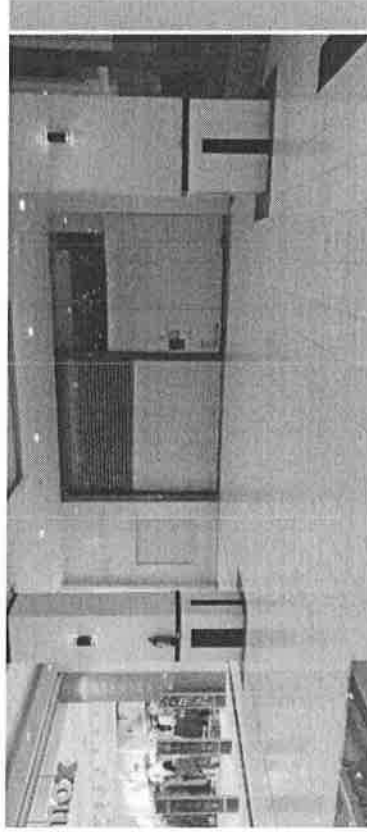
نظام البناء لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

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

الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

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





9200 35 777

 +966 59 600 6088

 care@bussma.app

 bussma.app

 bussma valuation

 bussma_app

 bussma.app

المشريك المثالي



ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة صندوق وابل
اسم العقار المراد تقييمه	مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 37,293 متر مربع الواقعة في حي الملقا بمدينة الرياض
رقم القطعة	5
رقم المخطط التنظيمي للمنطقة (عنوان العقار)	3176
رقم البنك	الملقا
إحداثيات الموقع	43
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك 410123034700
	تاريخ الاصدار 1439/09/20هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

ترتيب الواجهة	عرض الشارع 2م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع	اتجاه
4	15	شارع	-	185.07	شمالي
3	15	شارع	-	185.07	جنوبي
2	20	شارع	-	201.5	شرقي
1	60	شارع	-	201.5	غربي

لم يتم التحقق من أي مستند قانوني 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 المفعول، وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة":



تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.



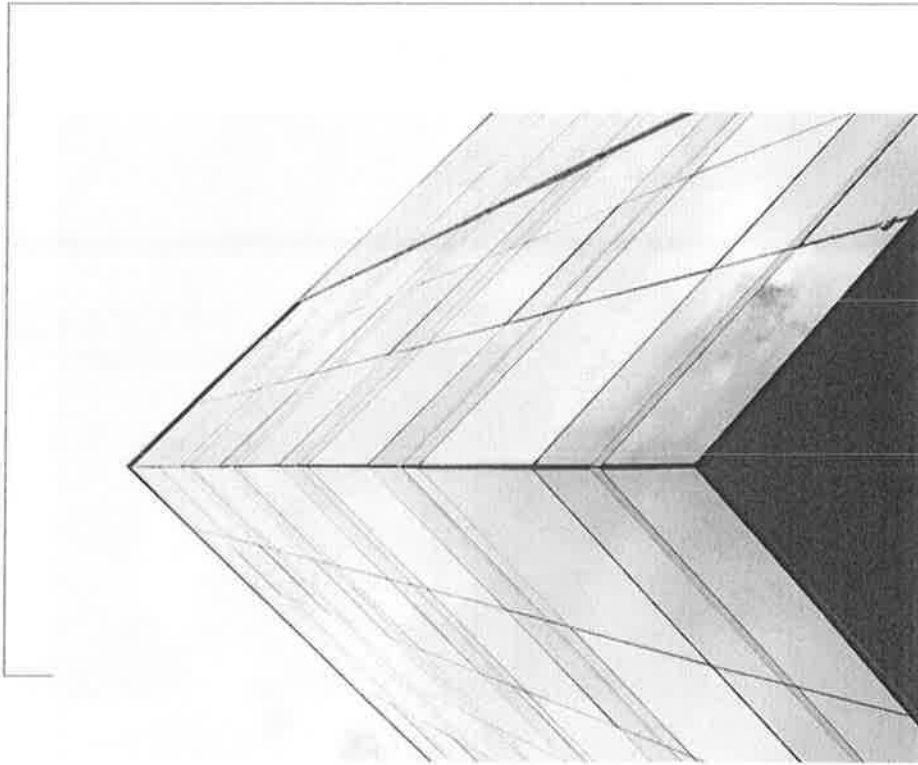
تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل مصفوفة التقييم.



تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.





أولاً: تقدير قيمة الأرض (التقييم بأسلوب السوق)

توضيح مصفوفة التقييم:

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات 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.
- 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 وبائع راغب.

■ كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم:

مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
27,000	10,000	المساحة (متر مربع)
4,000	5,300	مقدار المتر (ريال/متر مربع)
التسويات		
%5.00	%5.00	الموقع
%5.00-	%25.00-	المساحة
0.00%	0.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	الشوارع
%2.50-	%2.50-	سقفية الوصول
0.00%	0.00%	شكل الأرض
0.00%	0.00%	رخصة البناء
%10.00-	%10.00-	التفاوض
%12.50-	%32.50-	إجمالي التسويات
3,500	3,578	سعر المتر الحيز بعد التسوية (ريال/متر مربع)
%50.00	%50.00	الوزن
التعليق (ريال/متر مربع)		
3,539		

القيمة السوقية للأرض (ريال)

131,966,000

القيمة (ريال/متر مربع)

3,539

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية":

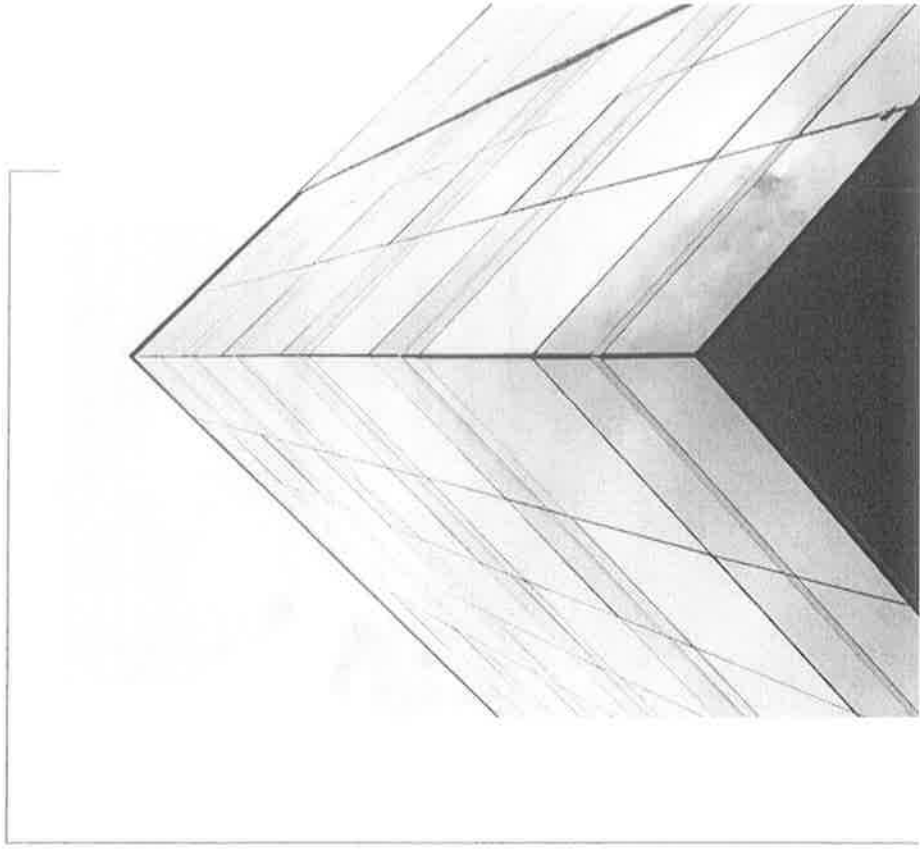
أساس القيمة

القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسراً أو إجبار.

الأساليب والطرق المستخدمة
عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة للعقار 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 العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
- 2. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 25 ديسمبر 2021

ريال (فقط مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي)



الرئيس التنفيذي
احمد المالكي

(Signature)

العقار - 1210001217 - أساسي مؤقت - فرع العقار

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير

(Signature)

العقار - 1220000198 - أساسي مؤقت - فرع العقار

المقيم
باسل حرسبي

(Signature)

العقار - 12100002743 - منتسب - فرع العقار

المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

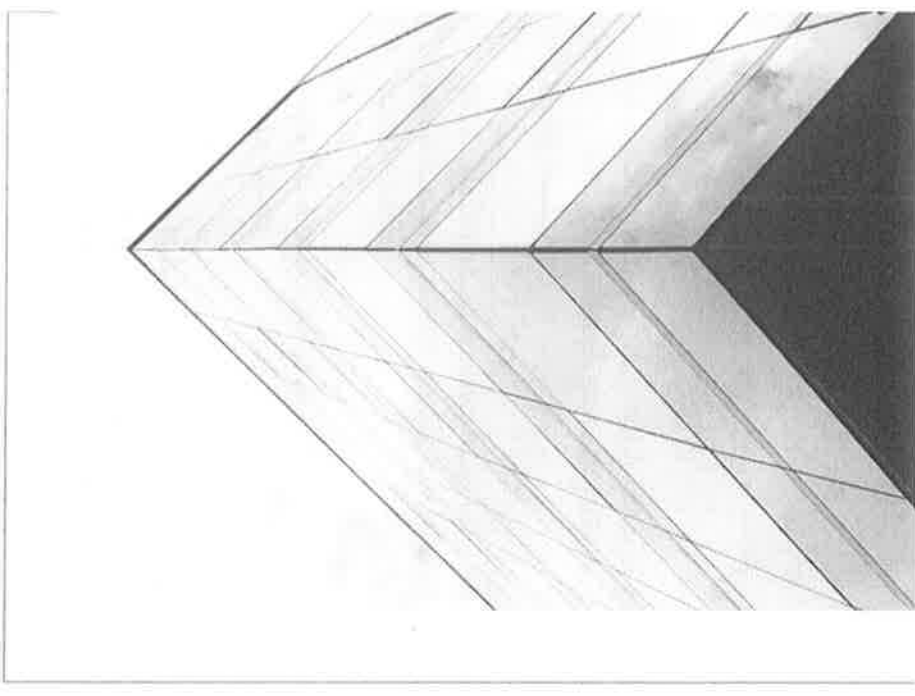
الهيئة
تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعملية قراءة المعايير وتفاذي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).





مستندات العقار

صك الملكية



9200 35 777

+966 59 600 6088

care@bussma.app

bussma.app

bussma valuation

bussma_app

bussma.app

المستندات العقارية



بصمة
Bussma
VALUATION & APPRAISAL



شكراً لكم!

9200 35 777

+966 596 006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app

السادة / صندوق سويكوروب وابل ريت المحترمين،

الموضوع: تقييم مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 72,678.43 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

أحمد المالكي
الرئيس التنفيذي



الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا 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).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / صندوق سويكوبز وأبى زيت والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وأبى زيت كما في 31/12/2021.
- شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محايدة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونية.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع ل (القيمة - القيم) على أجزاء العقار يطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.



شروط التقييم

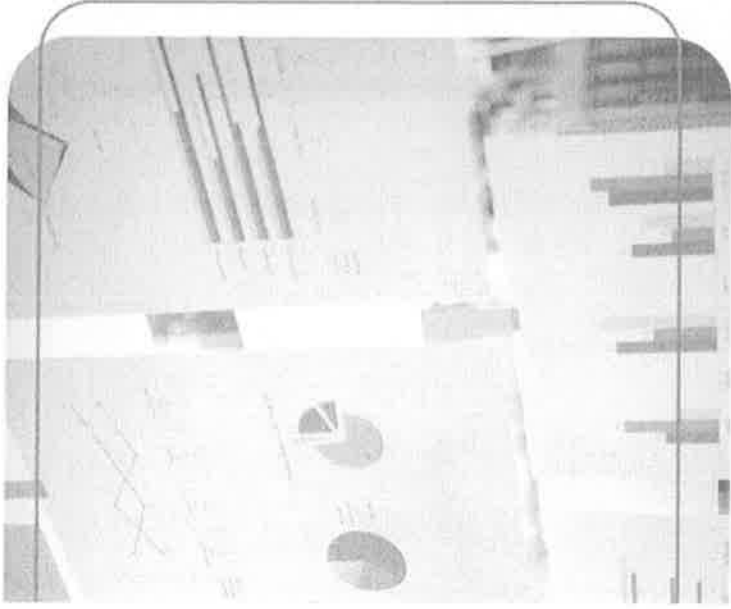
- تاريخ المعايير
- حدود المعايير
- مصادر المعلومات
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية

أساس التقييم:
سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالاتي: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة: نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.
تاريخ التقييم: نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 01 فبراير 2022.

حدود المعاينة:
تنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار 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، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.





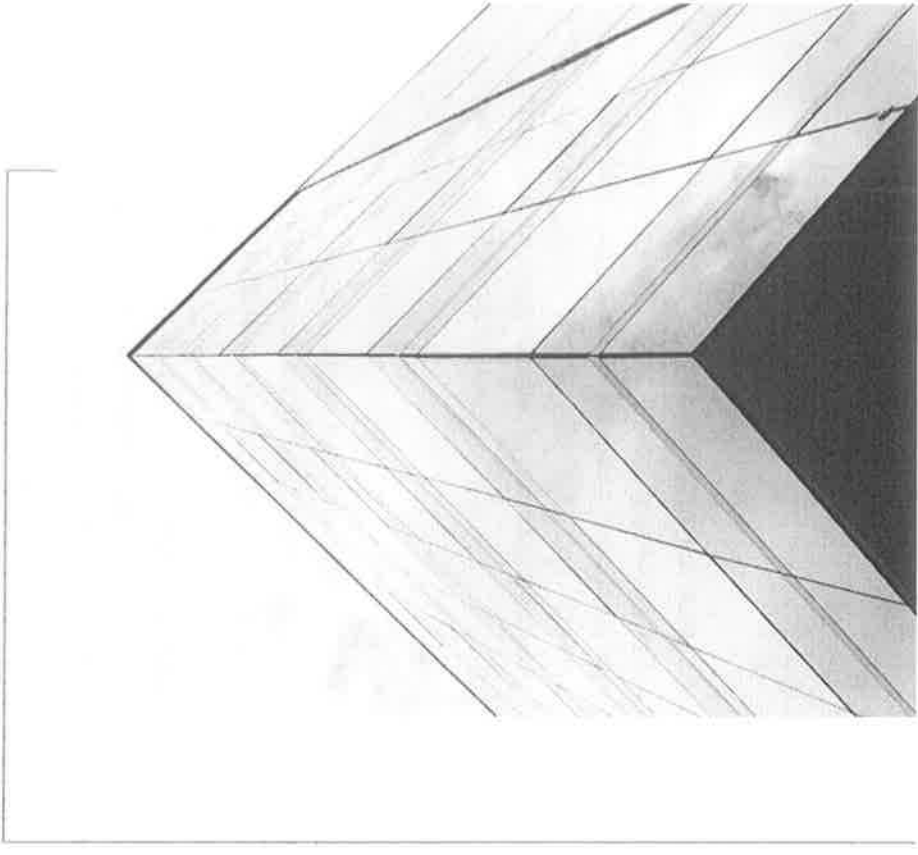
بصمة
Bussma
Valuation

الملكية الفكرية وإعادة النشر

- * يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- * لا تتحمل شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- * لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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



دراسات المواقع

- وصف العقار
- صور العقار
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

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

الخدمات المحيطة لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

- مياه
- هاتف
- كهرباء
- صرف صحي
- مركز تجاري
- حديقة
- مدرسة بنات
- مدرسة بنين
- تجهيزات بلدية
- بريد
- دفاع مدني
- شرطة
- مركز صحي



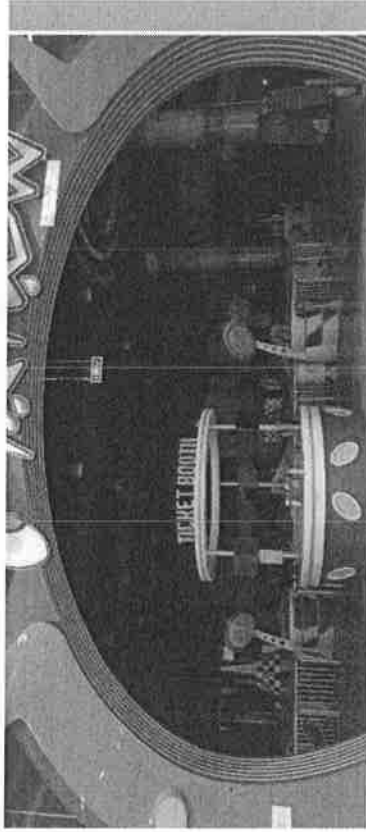


بصمة
Bussma
Valuations

18 دراسات المواقع



صور العقار



9200 35 777

+966 59 600 6088

care@bussma.app

bussma.app

bussma valuation

bussma_app

bussma.app

المشاركات المثالي



التفاصيل		الوصف	
-	عبارة مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 72,678.43 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 36,070.00 متر مربع الواقعة في حي الريان بمحافظة الدوادمي.	اسم المالك	اسم العقار المراد تقييمه
-		رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
-		المنطقة (عنوان العقار)	المنطقة (عنوان العقار)
-		رقم البلك	رقم البلك
-		احداثيات الموقع	احداثيات الموقع
-		المدينة	المدينة
-		معلومات الملكية	معلومات الملكية
-		معلومات صك الملكية	معلومات صك الملكية
تاريخ الاصدار	رقم الصك		
1439/09/20هـ	410123034700		

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني 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 وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومقدر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية":

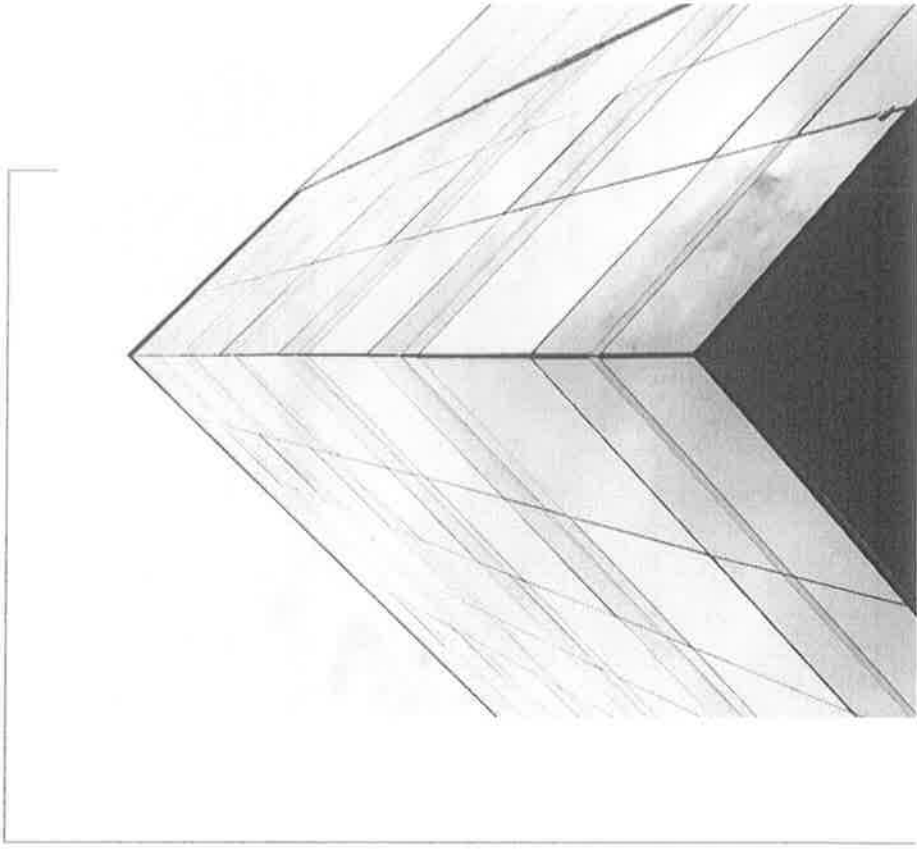
أساس القيمة

القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الأساليب والطرق المستخدمة
عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف 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. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه 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 لمبلغ الإيرادات المستقبلية لأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 25 ديسمبر 2021

89,970,000 ريال (تسعة وثمانون مليوناً وتسعمائة وسبعون ألفاً ريال سعودي)



الرئيس التنفيذي
أحمد المالكي

شركة صحة وشراكة
للإدارة والتقييم العقاري
Real Estate Company & Partner
for Real Estate Valuation
www.rahman.com.sa

1210001217 - أساسي مؤقت - فرع العقار

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير

1220000198 - أساسي مؤقت - فرع العقار

المقيم
باسل حرسى

1210002743 - منتسب - فرع العقار

المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

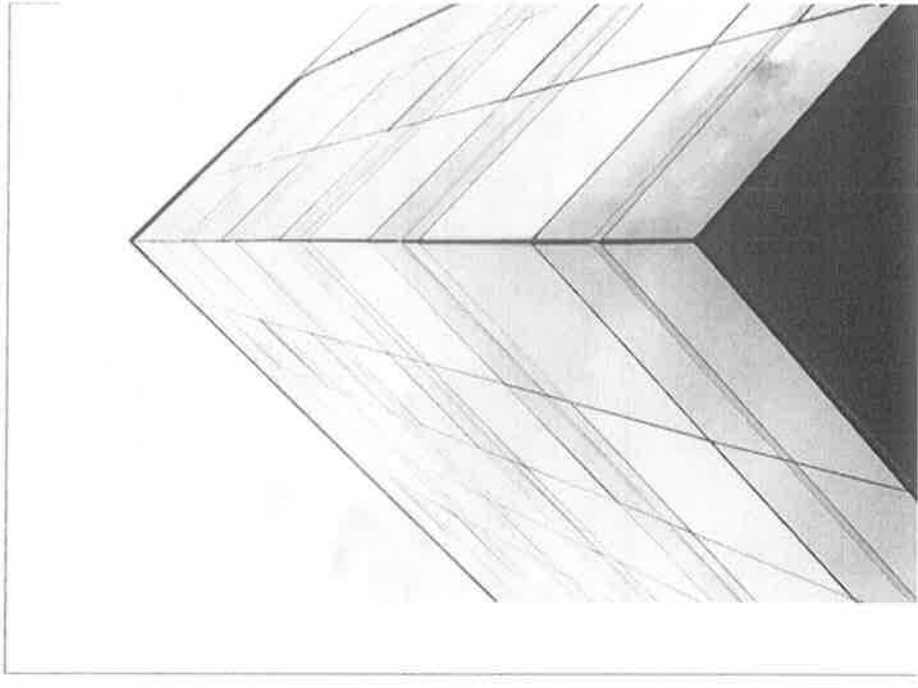
تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعملية قراءة المعايير وتفاذي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموما إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المقدمة لصاحب العمل).





بصمة
Bussma
Valuation & Appraisal

شكرا لكم!
بصمة

9200 35 777

+966 596 006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439
Post Box 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app

السادة / صندوق سويكوب وابل ريت المحترمين،،

الموضوع: تقييم مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 21,428.13 متر مربع الواقعة في حي الراجحي بمدينة تبوك.

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 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

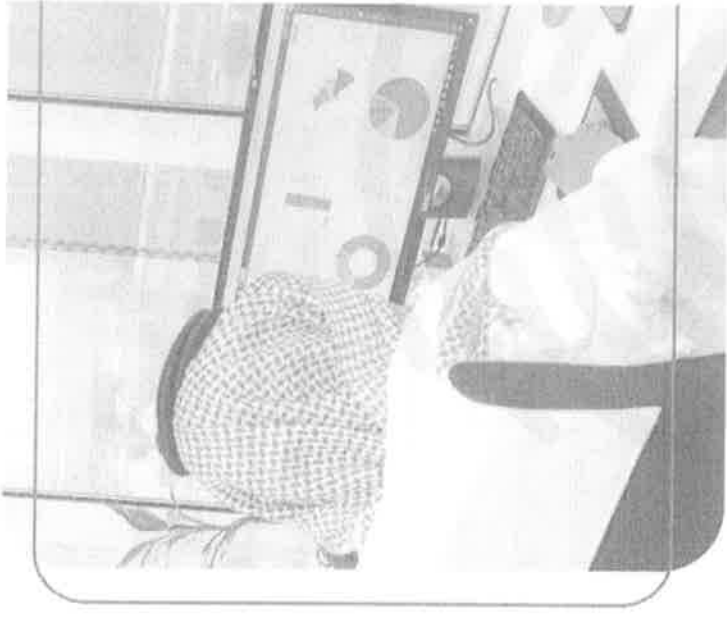


الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

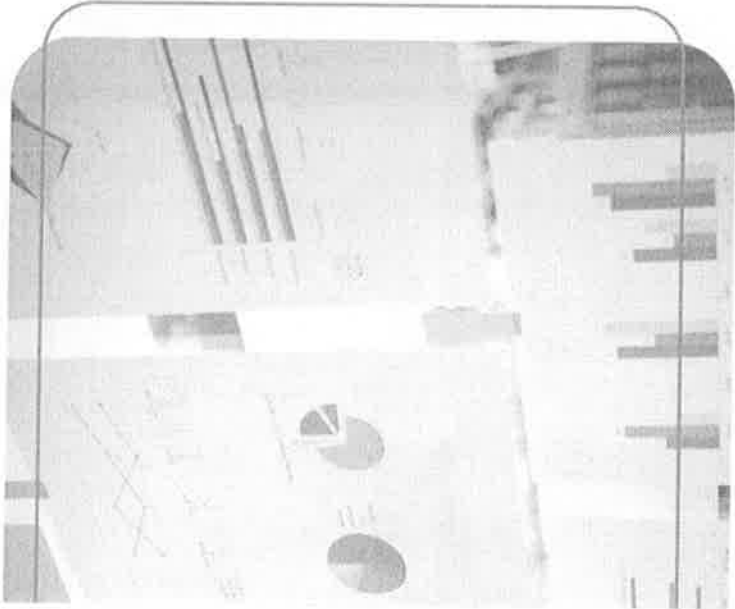
الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / صندوق سويكوزب وابل ريت والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إعادة تقييم العقار لصندوق وابل ريت كما في 31/12/2021.
- شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يففي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونية.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع ل (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشيء التقرير لأجله.



شروط التقييم

- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية



أساس التقييم:
سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2022 كالاتي: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الائتمانات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسراً أو إجبار.

تاريخ التقييم:
نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 23 ديسمبر 2021.

تاريخ المعاينة:

حدود المعاينة:
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار 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، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض وقت 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.



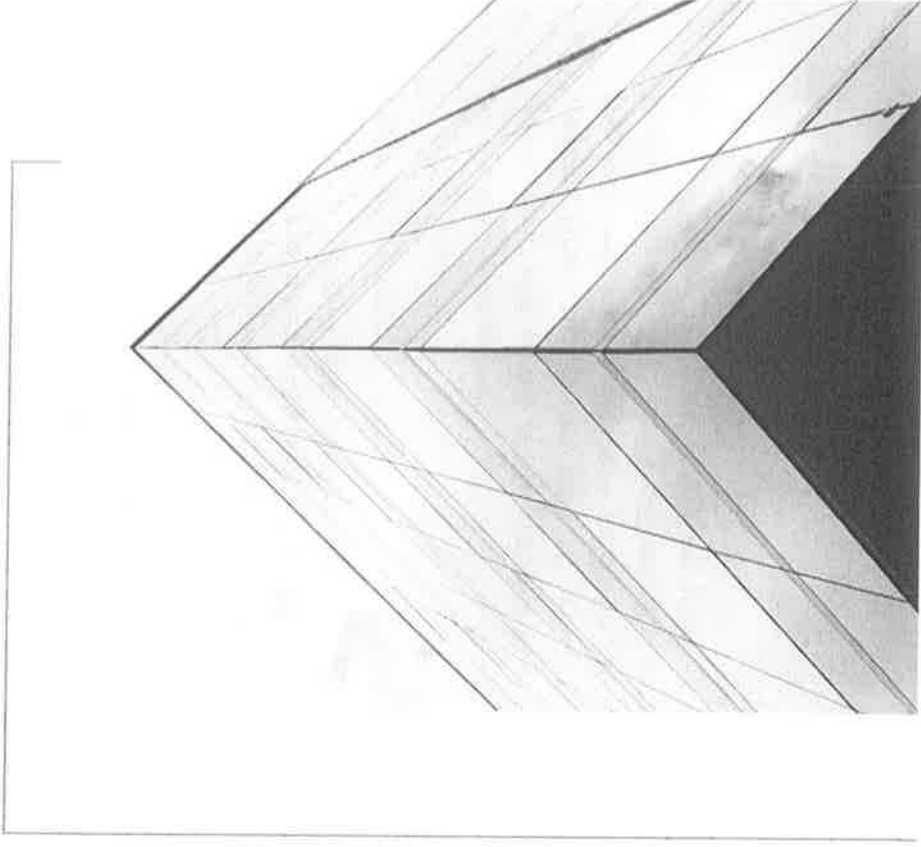
بصمة
Bussma
Valuation

الملكية الفكرية وإنجادة النشر

- ✦ يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- ✦ لا تتحمل شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- ✦ لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة بصمة وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

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



دراسات المواقع

- وصف العقار
- صور العقار
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

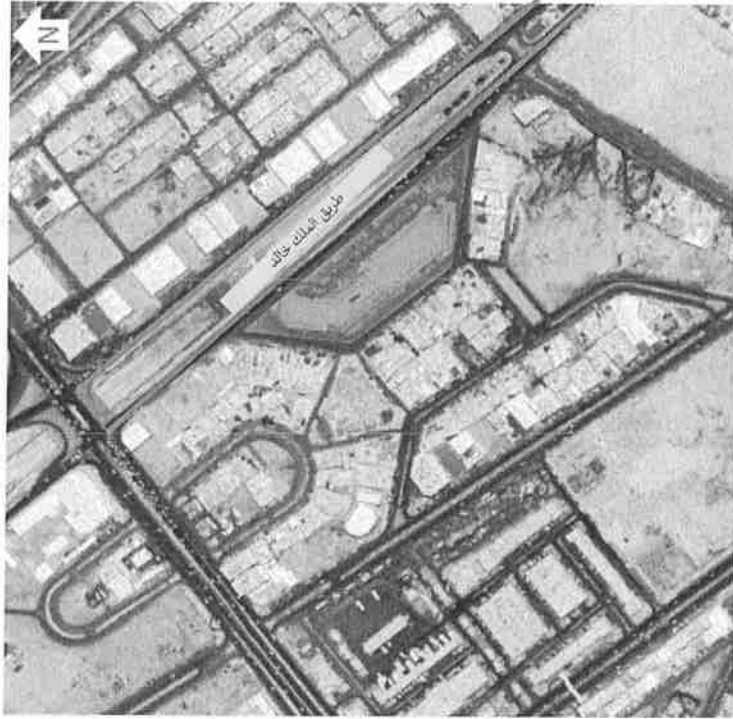
- الموقع :**
- يقع العقار في وسط مدينة تبوك بحي الراجحي ويقع في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة .
 - يقع العقار على طريق الملك خالد ويمكن الوصول للعقار عن طريقه.
 - يقع العقار في وسط مدينة تبوك وبالقرب من العديد من عوامل الجذب.

نظام البناء لمنطقة العقار قيد التقييم كالآتي:

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



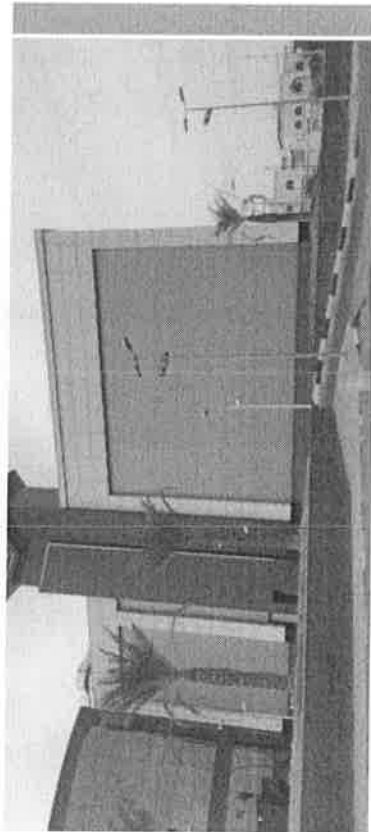


بصمة
Bussma
Valuation & Real Estate

18 دراسات المواقع



صور العقار



9200 35 777



+966 59 600 6088



care@bussma.app



bussma.app



bussma valuation



bussma_app



bussma.app

66

العقار بصة المثالي

ملكية العقار

التفاصيل

شركة صندوق وابل
مركز تجاري بمجموع مساحة أرض 21,428.13 متر مربع ومساحة بناء وقدرها 25,561.00 متر مربع الواقعة في حي الراجحي بمدينة تبوك.
107 الى 123

28°24'19.18"N

36°32'40.33"E

تبوك

ملكية مطلقة

تاريخ الاصدار

1442/4/30هـ

رقم الصك

250109008541

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

ترتيب الواجهة	عرض الشارع م	نوع الشارع	اسم الشارع	طول الضلع
4	20	فرعي	شارع	24.5
2	34	فرعي	شارع	100
1	25	رئيسي	شارع	250
3	100	فرعي	شارع	17

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موقوف بها وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومقدر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات



منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة":

طريقة القيمة المتبقية
تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم، لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازها وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة":



تقدير القيمة

يشمل التقييم تعديل أسعار البيع للوصول إلى مؤشر على قيمة العقار قيد التقييم.



تحليل البحث الميداني

تتضمن هذه الخطوة في تحديد أفضل الأراضي القابلة للمقارنة لتشكيل مصفوفة التقييم.



تحليل الموقع

تحليل الخصائص الرئيسية للموقع من حيث موقع العقار والواجهات وإمكانية الوصول.



أولاً: تقدير قيمة الأرض (التقييم بأسلوب السوق)

توضيح مصفوفة التقييم:

- نقوم بتعديل النسب في مصفوفة التقييم حسب مميزات 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.
- 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 وبائع راغب.

■ كما يتضح من المعلومات المذكورة أعلاه، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم:

مصفوفة 2	مقارنة 1	الوصف
2,478	3,474	المساحة (متر مربع)
3,500	2,448	سعر المتر (ريال/متر مربع)
التسويات		
%5.00	%0.00	الموقع
%30.00-	%25.00-	المساحة
%10.00	%10.00	الواجهات
0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	سهولة الوصول
0.00%	0.00%	شكل الأرض
0.00%	0.00%	رخصة البناء
0.00%	0.00%	التفاوض
%15.00-	%15.00-	إجمالي التسويات
2,975	2,081	سعر المتر المرغوب بعد التسوية (ريال/متر مربع)
%50.00	%50.00	الوزن
النتيجة (ريال/متر مربع)		
2,528		

القيمة (ريال/متر مربع)

2,528

القيمة السوقية للأرض (ريال)

54,168,000

التقييم بأسلوب الدخل "طريقة خصم التدفقات النقدية":

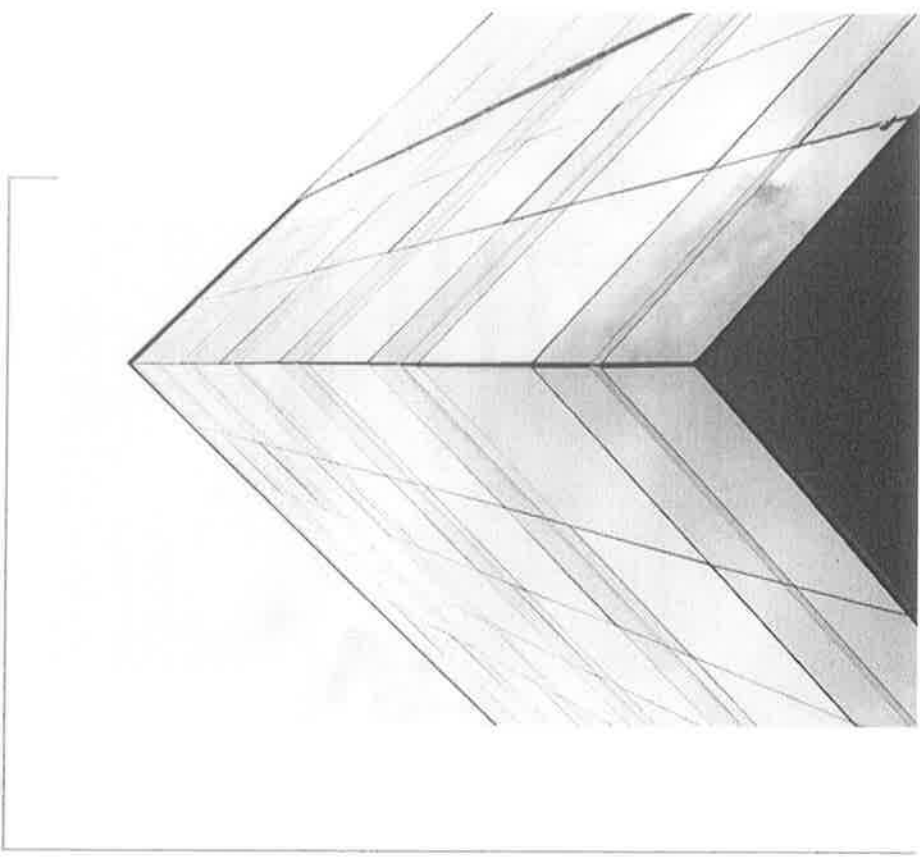
أساس القيمة

القيمة السوقية: هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسراً أو إجبار.

الأساليب والطرق المستخدمة
عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة للعقار 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 العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
- 2. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.



ملخص التقييم

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

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 25 ديسمبر 2021

154,480,000 ريال (فقط مائة وأربعة وخمسون مليوناً وأربعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي)

الرئيس التنفيذي
احمد المالكي



شركة بصمة العقارية
للإدارة والتقييم
The Real Estate Valuation
Company

العقار - فرع مؤقت - 1210001217

مدير إدارة التقييم العقاري
عبدالكريم باوزير

العقار - فرع مؤقت - 1220000198

المقيم
باسل حرسى

العقار - فرع منتسب - 12100002743

المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

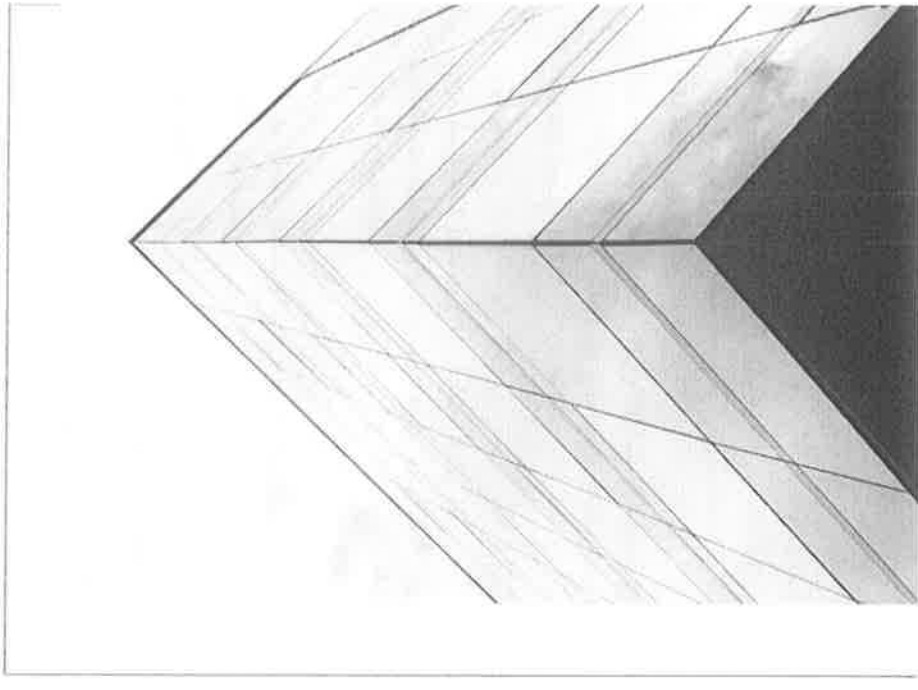
تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار.

الأصل أو الأصول

تسهيل لعملية قراءة المعايير ولفادى التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموما إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).





مستندات العقار

صك الملكية



9200 35 777

 +966 59 600 6088

 care@bussma.app

 bussma.app

 bussma_valuation

 bussma_app

 bussma.app



بصمة
Bussma
بالتقييم

Valuation



شكراً لكم!

9200 35 777

+966 596 006 088

care@bussma.app

bussma.app

صندوق البريد 12813 الرياض 8439

PostBox 12813 Riyadh 8439

www.bussma.app