



تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - تبوك

لصالح :

صندوق سويكوروب وابل ريت

رقم التقرير :

1185891220211

التاريخ :

م 2022/02/01



Assets Valuation تقييم الأصول



**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 ، سعياً 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 سويكورب وابل ريت
- 2 - المستخدم (مستخدم التقرير) : صندوق سويكورب وابل ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة صندوق وابل
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق سويكورب 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 كوادراً 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 الى 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 .

**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

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

يعد هذا التقرير 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

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 إعتمادات 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

معوض موسى العسيري

العقار - 1220000019

بسام عبدالواحد الحذيفي

العقار - 1210000001

عبد الكريم أبانمي



تاريخه : 01/03/1437

رقم الترخيص : 1210000001



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
تبوك ، الراجحي ، مخطط رقم 38/157 /ت ، قطعة رقم من 107 إلى 123	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
2م 21,428.13	مساحة الأرض
شركة صندوق وابل	إسم المالك
250109008541	رقم الصك
1442/04/30	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
م 2021/12/14	تاريخ التعميد
م 2021/12/15	تاريخ المعاينة
م 2021/12/31	تاريخ القيمة
ريال 152,968,371	القيمة النهائية رقمياً
مائة واثنان وخمسون مليون وتسعمائة وثمانية وستون ألف وثلاثمائة وسبعون ريال و اثنان وثمانون هلة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً

ملاحظات :



بيانات العقار	
نوع العقار	مركز تجاري
ملاحظات	
اسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم هوية المالك	1010929653
رقم الصك	250109008541
تاريخ الصك	1442/04/30
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 تبوك
المدينة	تبوك
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	الراجحي
اسم المخطط	-
رقم المخطط	157/38 / ت
رقم البلوك	-
رقم القطعة	من 107 إلى 123
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N28.40556 E36.54482



باركود
BARCODE

7 من 16

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185891220211

رقم التقرير

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمالا	24.5 م ثم ينكسر 72	شارع	20 م	-
جنوبا	34 م ثم ينكسر 73	شارع	20 م	-
شرقا	250 م	شارع	100 م	-
غربا	17 م ثم ينكسر 156	شارع	25 م	-
ملاحظات				





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

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



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
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



صور العقار







الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الحي



مسح السوق للعقارات المجاورة

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

م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	أرض تجارية	1,900	570,000	300	عرض للبيع - حد	المصدر : مسح ميداني الموقع : https://goo.gl/maps/YWSibx9V9fRVtJB37
2	أرض تجارية	3,400	782,000	230	عرض للإيجار - حد	المصدر مسح ميداني الموقع : https://goo.gl/maps/dMPPr9onoyhLLqPM97
3	معارض	40	60,000	1,500	عرض للإيجار - حد	المصدر مسح ميداني الموقع / https://goo.gl/maps/7pBaX9MEixJApW12A
4	معارض	2,000	3,600,000	1,800	عرض للإيجار - حد	المصدر مسح ميداني الموقع / https://goo.gl/maps/ojJbDDxSbU62amem7
5	معارض	200	100,000	500	عرض للإيجار - حد	المصدر مسح ميداني الموقع / https://goo.gl/maps/GR8RJHzDsfxa8EUu7
6	معارض	145	58,000	400	عرض للإيجار - حد	محل للإيجار المصدر مسح ميداني الموقع / https://goo.gl/maps/ZGPrU8VcvMvf2RHW6
7	معارض	880	246,400	280	عرض للإيجار - حد	المصدر مسح ميداني الموقع / https://goo.gl/maps/dUHKzeaEEr9icvdh7 غير مشطب
8	معارض	1,000	160,000	160	عرض للإيجار - حد	معارض للإيجار شارع 40 م الموقع / https://goo.gl/maps/gMUefHYYU36DygdFA المصدر : تطبيقات
9	معارض	217	149,730	690	عرض للإيجار - حد	المصدر تطبيقات الموقع : https://goo.gl/maps/UyZWopqXLQb5AB7D9
10	معارض	600	396,000	660	عرض للإيجار - حد	المصدر : تطبيقات الموقع : https://goo.gl/maps/WRTHBPdB5Kk5aDyz5



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



تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

* الدخل الإجمالي :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه، تم اقتراض الدخل حسب ذلك

* الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 10 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 14,775,354 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف : 1,773,042.48 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو :
13,002,312 ريال

* معدل الرسملة

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعال المتبقي حيث تم تقديره بمعدل : 8.5 %

ملخص التقييم

ريال	16,417,060	الدخل الإجمالي
%	10	نسبة الشواغر
ريال	1,641,706	قيمة نسبة الشواغر
ريال	14,775,354	الدخل الفعال
%	12	نسبة المصروفات
ريال	1,773,042	قيمة نسبة المصروفات
ريال	13,002,312	صافي الدخل
%	8.5	معدل الرسملة

ريال 152,968,371

رقما

إجمالي القيمة

مائة واثنان وخمسون مليون وتسعمائة وثمانية وستون ألف وثلاثمائة وسبعون ريال و اثنان وثمانون هلة فقط لاغير

كتابة



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 .