



تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - حفر الباطن

لصالح :

صندوق سويكوروب وابل ريت

رقم التقرير :

1185901220211

التاريخ :

م 2022/02/01



Assets Valuation تقييم الأصول



**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/12/14 م لتقييم مركز تجاري في حفر الباطن للصك رقم (الملاحظات) ، 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 . وبعد 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 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 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 السوق طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب السوق هو أسلوب إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها ، حيث تتم دراسة أسعار الصفقات التي تمت مؤخرا في السوق ، وإن كانت الصفقات التي تمت قليلة يتم دراسة أسعار أصول معروضة للبيع وجرى تحليلها موضوعيا
- 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 .

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 ونحلى 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 وسكنى

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسئولية 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 فى التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

باركود
BARCODE

4 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

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 ، والدرجة أسمائهم كالتالي :

التوقيع

رقم العضوية - فرع التقييم

الاسم

العقار - 1220000122

فواز عقيل مخلف العنزي

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
حفر الباطن ، حي الريان ، مخطط رقم 138/ح ، قطعة رقم 2-1	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
127,000.00 م	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 رقمياً
أربعمائة وإحدى عشر مليون وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وستون ريال و أربعة وأربعون هلة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً

ملاحظات :



بيانات العقار	
نوع العقار	مركز تجاري
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة صندوق وابل
رقم هوية المالك	1010929653
رقم الصك	الملاحظات
تاريخ الصك	
رقم رخصة البناء	1435/274
تاريخ رخصة البناء	1435/01/23
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	-
ملاحظات	
ارقام الصكوك: 332509008666- 532502002325	
موقع العقار	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	المنطقة الشرقية
المدينة	حفر الباطن
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي الريان
اسم المخطط	-
رقم المخطط	ح/138
رقم البلوك	-
رقم القطعة	1-2
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N28.35781 E45.96109
ملاحظات	
-	



باركود
BARCODE

7 من 15

صفحة

2022/02/01 م

التاريخ

1185901220211

رقم التقرير

بيانات الأرض

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





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
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	0 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	5 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
سيراميك, رخام ألواح كبيره	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

مصاعد	سلاسل 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
ملاحظات		تقريبا حسب نوعية التشطيب



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



صور العقار



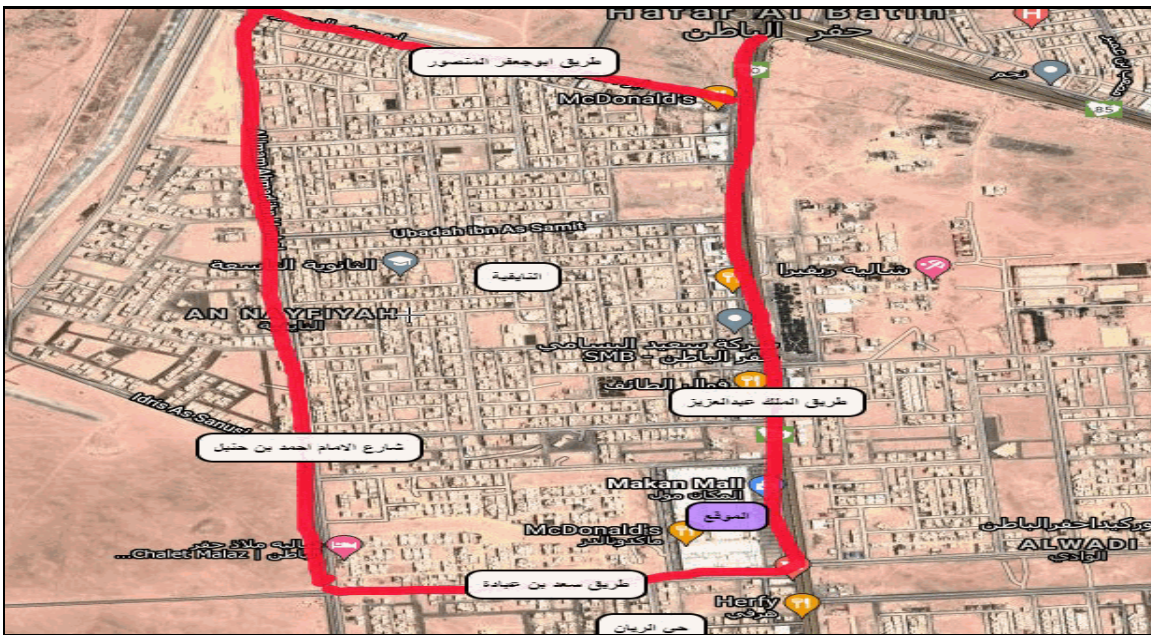




الصور الفضائية



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 مبيعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

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



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

* الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 13 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 41,595,125 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف : 4,575,463.75 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 37,019,661 ريال

* معدل الرسملة

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعال المتبقي حيث تم تقديره بمعدل : 9 %

ملخص التقييم

ريال	47,810,488	الدخل الإجمالي
%	13	نسبة الشواغر
ريال	6,215,363	قيمة نسبة الشواغر
ريال	41,595,125	الدخل الفعال
%	11	نسبة المصروفات
ريال	4,575,464	قيمة نسبة المصروفات
ريال	37,019,661	صافي الدخل
%	9	معدل الرسملة

ريال 411,329,569

رقما

إجمالي القيمة

كتابة

أربعمائة وإحدى عشر مليون وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وستون ريال و أربعة وأربعون هلة فقط لاغير



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 .