



## تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - الرياض

## لمصالح :

صندوق سويكوروب وابل ريت

## رقم التقرير :

1185931220211

## التاريخ :

م 2022/02/01



Assets Valuation تقييم الأصول



**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/12/14 م لتقييم مركز تجاري في الرياض للصفحة 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 ، 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 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 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 ، وندرك 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

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

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                |
| الرياض ، حي الملقا ، مخطط رقم 3176 ، قطعة رقم 5                                                 | عنوان العقار                |
| مركز تجاري                                                                                      | نوع العقار                  |
| 37,293.00 م <sup>2</sup>                                                                        | مساحة الأرض                 |
| شركة صندوق وابل                                                                                 | إسم المالك                  |
| 410123034700                                                                                    | رقم الصك                    |
| 1439/09/20 هـ                                                                                   | 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               |
| 2021/12/14 م                                                                                    | تاريخ التعميد               |
| 2021/12/15 م                                                                                    | تاريخ المعاينة              |
| 2021/12/31 م                                                                                    | تاريخ القيمة                |
| ريال 245,537,005                                                                                | القيمة النهائية رقمياً      |
| مئتان وخمسة وأربعون مليون وخمسمائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة ريال و<br>خمسة وسبعون هلة فقط لاغير | القيمة النهائية كتابياً     |

ملاحظات :



| بيانات العقار |            |
|---------------|------------|
| مركز تجاري    | نوع العقار |

| 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                 |



## بيانات الأرض

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| تجاري                    | استعمال الأرض حسب النظام |
| 37,293.00 م <sup>2</sup> | مساحة الأرض حسب الصك     |
| منتظم                    | شكل الأرض                |
| مستوي                    | منسوب الأرض              |
| مبني                     | بناء القطعة المجاورة     |

## الحدود والأطوال

| الجهة | طول الضلع | الحد | عرض الشارع | اسم الشارع |
|-------|-----------|------|------------|------------|
| شمالا | 185.07 م  | شارع | 15 م       | -          |
| جنوبا | 185.07 م  | شارع | 15 م       | -          |
| شرقا  | 201.5 م   | شارع | 20 م       | -          |
| غربا  | 201.5 م   | شارع | 60 م       | -          |

## ملاحظات





## بيانات المبنى والتشطيبات

|                     |                        |          |                              |
|---------------------|------------------------|----------|------------------------------|
| 1                   | القبو                  | خرسانة   | نوع البناء                   |
| 1                   | الدور الأرضي           | جيد      | 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           | 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 | 0 من  | 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 مبيعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

| م | نوع العقار | مساحة الأرض | إجمالي القيمة | سعر المتر | نوع العرض        | ملاحظات                                                                                                                                                                                                            |
|---|------------|-------------|---------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | معارض      | 100         | 210,000       | 2,100     | مؤجر             | الحياة مول حي الملك فهد ، عمر العقار 12 سنة ، متوسط المساحات التأجير للآدوار كاملة 1400 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 2200 ريال وأسعار التأجير 2000 للمساحات الكبيرة يصل من 400 ريال إلى 500 ريال                    |
| 2 | معارض      | 100         | 210,000       | 2,100     | مؤجر             | ، الفيصلية مول حي العليا ، عمر العقار 19 سنة ، متوسط المساحات التأجير للآدوار كاملة م ومتوسط سعر التأجير يصل من 1500 450 ريال إلى 2700 ريال وأسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 600 ريال إلى 700 ريال           |
| 3 | معارض      | 100         | 180,000       | 1,800     | مؤجر             | بانوراما مول حي المعذر الشمالي ، عمر العقار 11 سنة ، متوسط المساحات التأجير للآدوار 11 كاملة 500 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 2000 ريال إلى 1500 ريال وأسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 450 ريال إلى 500 ريال  |
| 4 | معارض      | 100         | 85,000        | 850       | مؤجر             | روبن بلازا الدائري الشمالي حي الملقا ، عمر العقار 6سنوات ، متوسط المساحات التأجير للآدوار كاملة 400 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 650 ريال إلى 850 ريال وأسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 400 ريال إلى 500 ريال |
| 5 | معارض      | 100         | 85,000        | 850       | مؤجر             | عاليا بلازا طريق الثمامة حي الربيع ، عمر العقار 5سنوات ، متوسط المساحات التأجير للآدوار كاملة 550 م ومتوسط سعر التأجير يصل من 650 ريال إلى 850 ريال وأسعار التأجير للمساحات الكبيرة يصل من 400 ريال إلى 500 ريال   |
| 6 | معارض      | 203         | 203,000       | 1,000     | عرض للإيجار - حد | عرض للإيجار<br>شارع 60 م<br>الموقع /<br><a href="https://goo.gl/maps/4adNPgGwh3JzYZ129">https://goo.gl/maps/4adNPgGwh3JzYZ129</a><br>المصدر : تطبيقات                                                              |
| 7 | معارض      | 303         | 247,854       | 818       | عرض للإيجار - حد | عرض للإيجار<br>شارع 60 م<br>الموقع :<br><a href="https://goo.gl/maps/kpjt1p191w67XH_eG8">https://goo.gl/maps/kpjt1p191w67XH_eG8</a><br>المصدر : تطبيقات                                                            |



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



## 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 المزوده من قبل العميل و مقارنتها بنتائج المسح الميداني, اعتمدنا البيانات التالية:

## \* الشواغر المستديمة

حسب البيانات المزودة من قبل العميل تم اعتماد شاغر مستديم في العقار بنسبة : 7 %

## \* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 22,070,742 ريال

## \* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف : 2,427,781.62 ريال

## \* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 19,642,960 ريال

## \* معدل الرسملة

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعال المتبقي حيث تم تقديره بمعدل : 8 %

## ملخص التقييم

|                                                                                                  |             |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| ريال                                                                                             | 23,731,981  | الدخل الإجمالي      |
| %                                                                                                | 7           | نسبة الشواغر        |
| ريال                                                                                             | 1,661,239   | قيمة نسبة الشواغر   |
| ريال                                                                                             | 22,070,742  | الدخل الفعال        |
| %                                                                                                | 11          | نسبة المصروفات      |
| ريال                                                                                             | 2,427,782   | قيمة نسبة المصروفات |
| ريال                                                                                             | 19,642,960  | صافي الدخل          |
| %                                                                                                | 8           | معدل الرسملة        |
| ريال                                                                                             | 245,537,005 | رقما إجمالي القيمة  |
| مئتان وخمسة وأربعون مليون وخمسمائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة ريال<br>و خمسة وسبعون هالة 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 .