



تقرير تقييم :

مركز تجاري

المكان مول - الدوادمي

لصالح :

صندوق سويكوروب وابل ريت

رقم التقرير :

1185921220211

التاريخ :

م 2022/02/01



Assets Valuation

باركود
BARCODE

تقييم الأصول



**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 ، 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 : وزارة الشؤون البلدية و القروية
- 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 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 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 :

لم نطلع باركود على الصك للأصل موضوع التقييم ، وسيتم الاعتماد على معلومات الصك الواردة من العميل ، ونحن نفترض صحتها ونخلى مسئوليتنا من كل ما ينافيها .

8 - حرية التصرف في الملك : جزئية

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على الجزء المملوك والخاضع للتقييم من العقار 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

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 ، والدرجة أسمائهم كالتالي :

التوقيع

رقم العضوية - فرع التقييم

الاسم

العقار - 1210001423

عمار الزغبى

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
الدوامي ، الريان ، مخطط رقم 1575 ، قطعة رقم 248/م	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
2م 72,678.00	مساحة الأرض
وزارة الشؤون البلدية و القروية	إسم المالك
-	رقم الصك
-	تاريخ الصك
ملكية مستأجرة (حق استخدام)	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
م 2021/12/14	تاريخ التعميد
م 2021/12/15	تاريخ المعاينة
م 2021/12/31	تاريخ القيمة
ريال 88,991,878	القيمة النهائية رقمياً
ثمانية وثمانون مليون وتسعمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وسبعة وسبعون ريال و واحد وتسعون هلة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً

ملاحظات :



بيانات العقار	
نوع العقار	مركز تجاري

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	وزارة الشؤون البلدية و القروية
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	-

موقع العقار	ملاحظات
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة الرياض
المدينة	الدوامي
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	الريان
اسم المخطط	-
رقم المخطط	1575
رقم البلوك	-
رقم القطعة	م/248
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N24.54407 E44.43955



بيانات الأرض

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
72,678.00 م ²	مساحة الأرض حسب عقد الايجار والإستثمار
غير منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

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

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

ملاحظات



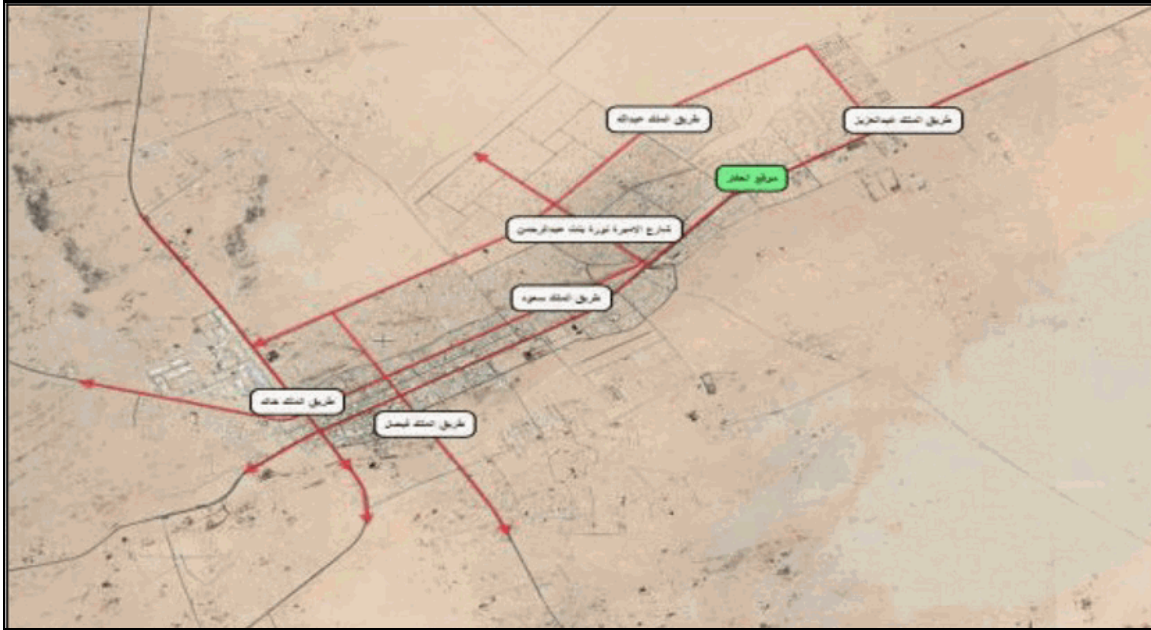
صور العقار



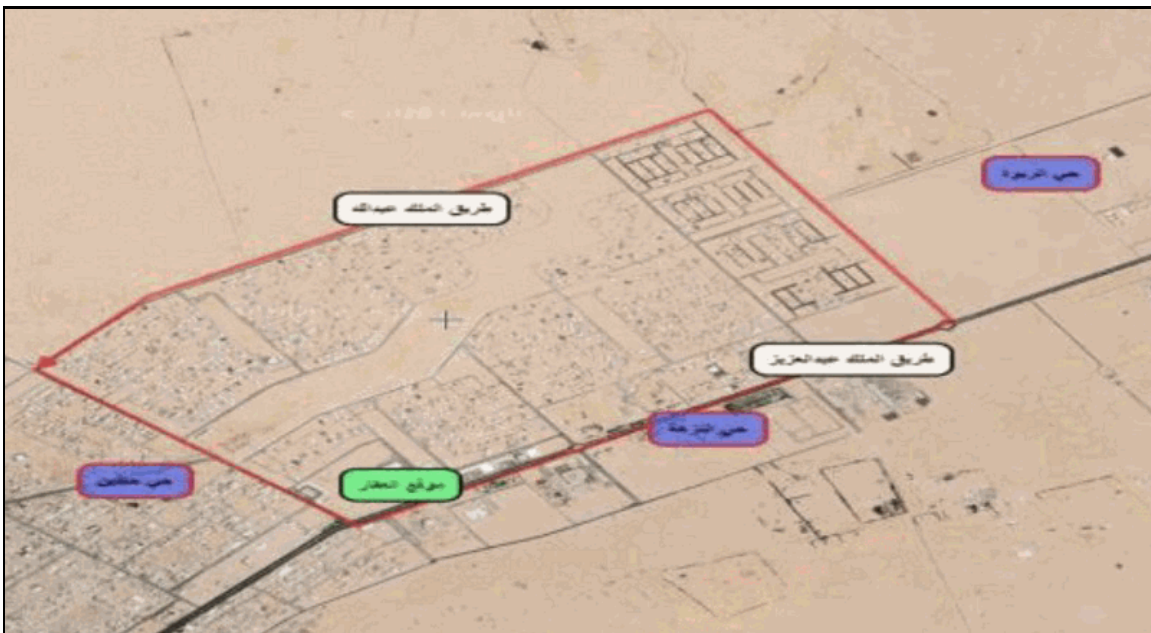




الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



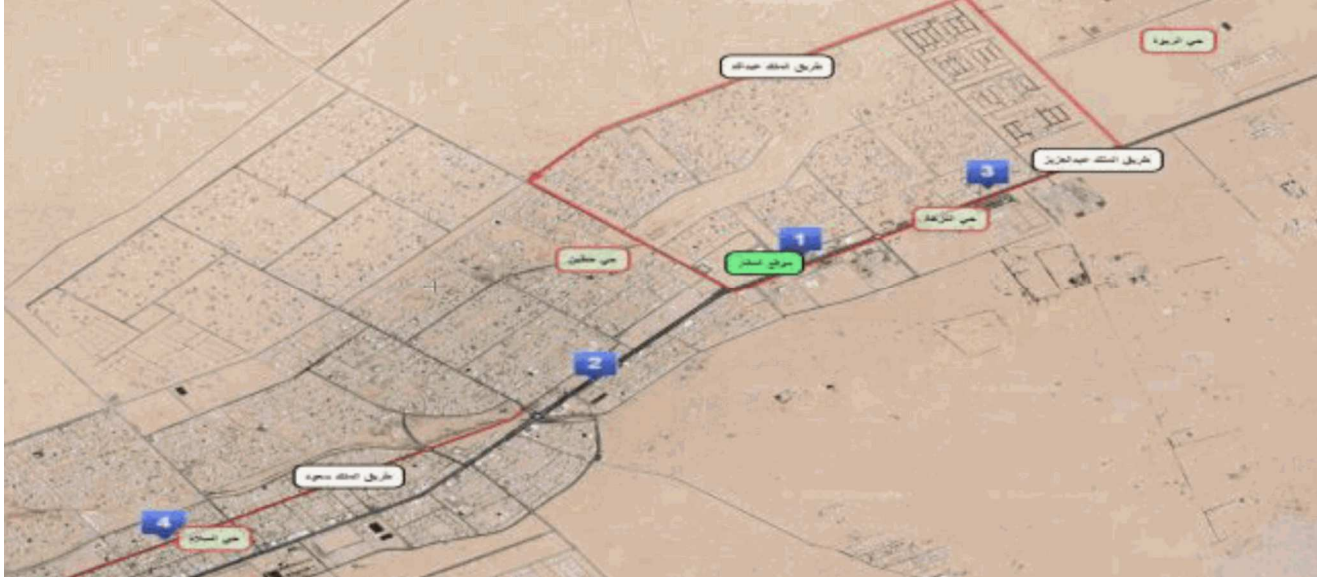
صورة جوية على مستوى الحي



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	معارض	90	34,920	388	عرض للبيع - حد	الأفنيو سنتر، شارع الملك عبدالعزيز الموقع https://goo.gl/maps/KbKcS1SbCxx48oYb9 المصدر : مسح ميداني
2	معارض	900	199,800	222	عرض للبيع - حد	معارض للايجار شارع الملك عبدالعزيز الموقع : https://goo.gl/maps/z3QcR9dnyLNHALpq9 المصدر مسح ميداني
3	معارض	50	20,000	400	عرض للبيع - حد	محل للايجار طريق الملك عبدالعزيز الموقع / https://goo.gl/maps/JGef2MBzfWoMkgeD6
4	معارض	150	49,950	333	عرض للبيع - حد	محل للايجار طريق الملك سعود الموقع : https://goo.gl/maps/KUhyRiuiQARQzBVn7 المصدر تطبيقات
5	مركز تجاري	0	70,000,000	0	مباع	دخل العقار 7000000 معدل الرسملة 10% تم الاستحواذ عليه من قبل الخبير ريت عام 2019
6	مركز تجاري	0	206,000,000	0	مباع	دخل العقار 15646293 معدل الرسملة 7.60% الراشد مول ، جيزان



صورة جوية تبين موقع العقارات المقارنة بالنسبة للعقار المراد تقييمه



تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

-اجمالي الدخل: هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100 % حيث تم اعتماد الدخل بناءً على البيانات المزودة من قبل العميل حيث تم افتراض صحتها ، وتم مطابقة منطقيتها مع اسعار السوق . ليصبح اجمالي الدخل: 17,490,001 ريال

- نسبة الاشغال: تم افتراض 65% كنسبة اشغال للسنة الاولى, 75% للسنة الثانية, 85% للسنة الثالثة, 95% للسنة الرابعة و الخامسة.

-اجمالي المصاريف: تم افتراض 26% مصاريف تشغيلية و تشمل ايجار الأرض و المقدرة ب 650,000 ريال/سنوي

-معدل الراسملة: تم اعتماد 9% كمعدل راسملة.

-معدل الخصم: تم اعتماد 9% معدل خصم.

معدل الرسملة	معدل النمو المستدام	معدل الخصم	العمر الإقتصادي المتبقي	معدل الإسترداد	معدل الرسملة للقيمة الأخيرة
9.00%	0%	9.00%	14	7.68%	16.680%
تاريخ الدفعات	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31
الفترة	1	2	3	4	5
صافي التدفقات النقدية	8,412,690	9,706,951	11,001,211	12,295,471	12,295,471
القيمة الأخيرة					73,713,853
القيمة الحالية للدفعات	7,714,437	8,173,252	8,492,935	8,705,193	7,992,056
القيمة النهائية	88,991,878				

إجمالي قيمة العقار

ثمانية وثمانون مليون وتسعمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وسبعة وسبعون ريال و واحد وتسعون هلة فقط لاغير

88,991,878



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 .