



**تقرير تقييم : مركز تجاري**

**لصالح : الراجحي المالية**

**رقم التقرير : 28474520181**

**التاريخ : 2018/05/16 م**

**مقدم من :**



شركة باركود المحدودة. BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222

P.O. Box :8832 Riyadh 11492

**تقييم : أصول منقولة وغير منقولة**



**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 01/05/2018 م لتقييم مركز تجاري في جدة للصك رقم ( 461 ) ، 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 ) : الراجحي المالية
- 2 - المستفيد ( مستخدم التقرير ) : الراجحي المالية
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : صالح عبد العزيز صالح الراجحي
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل ( الراجحي المالية ) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 01/05/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/05/16 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 2017 IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، 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 المكتتبية 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 ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه .

**8 - حرية التصرف في الملك : مطلقه**

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم افتراض 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 سكني مكنتبي

**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 شكلاً ومضموناً 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 بناءً 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 ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



## 14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة تمثل 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

بطاقة العضوية

الاسم



عبد الكريم أبانمي

1210000001



سلطان بن أحمد الحديفي

1220000056



صالح محمد الريمي

1220000123



حسان عبد القادر عتيق

1210000054



## الإفتراضات والإفتراضات الخاصة :

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الإفتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الإفتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة .  
و الإفتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم" .  
وفي مهمة التقييم هذه تم إفتراض التالي :

- 1 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
- 2 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها
- 3 - تم افتراض أن نسبة الاشغال في العقار 95 % ونسبة الصيانة والتشغيل 10 %
- 4 - اجمالي دخل العقار (16,374,321 ريال)
- 5 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقيتها مع اسعار السوق
- 6 - تم افتراض استمرارية عقود الايجار للمعارض والمكاتب حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة

## العرض والطلب والمخاطر :

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر عدم تجديد العقود
- 2 - مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامّة
- 3 - مخاطر القرارات التنظيمية الحكومية
- 4 - مخاطر عدم اشغال الغير مؤجر حاليا
- 5 - مخاطر فسخ العقود وانتقال المستأجرين لمباني ذات ميزة تنافسية نظرا لوفرة العرض
- 6 - تباطؤ حجم الطلب نظرا لارتفاع نسبة الشواغر في المباني المكتبية وبسبب وفرة العروض للقطاع المكتبي

**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**

الراجحي المالية	صاحب الطلب ( العميل )
الراجحي المالية	المستفيد ( مستخدم التقرير )
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
- جدة ، الرويس ، مخطط رقم - ، قطعة رقم	عنوان العقار
مركز تجاري	نوع العقار
2م 9,565.85	مساحة الأرض
صالح عبد العزيز صالح الراجحي	إسم المالك
461	رقم الصك
1396/2/17 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2018/05/01 م	تاريخ التعميد
2018/05/06 م	تاريخ المعاينة
2018/05/16 م	تاريخ القيمة
184,058,616 ريال	القيمة النهائية رقماً
مائة وأربعة وثمانون مليون وثمانية وخمسون ألف وستة وستة عشر ريال و أر	القيمة النهائية كتابة

**ملاحظات :**



بيانات العقار	
نوع العقار	مركز تجاري
<b>بيانات الملكية</b>	
اسم المالك	صالح عبد العزيز صالح الراجحي
رقم هوية المالك	1000347573
رقم الصك	461
تاريخ الصك	1396/2/17 هـ
رقم رخصة البناء	1358
تاريخ رخصة البناء	1430/6/19 هـ
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	-
<b>ملاحظات</b>	
-	
<b>موقع العقار</b>	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة مكة المكرمة
المدينة	جدة
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	الرويس
اسم المخطط	-
رقم المخطط	-
رقم البلوك	-
رقم القطعة	-
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N21.51543 E39.16733
<b>ملاحظات</b>	
-	



### بيانات الأرض

تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
9,565.85 م <sup>2</sup>	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	75 م	شارع	34 م	المعادي
جنوبا	91 م	شارع	12 م	فيض الاحسان
شرقا	103.24 م	شارع	12 م	فيض السماء
غربا	109 م	شارع	80 م	الاتدلس

ملاحظات







### بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جدا	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
8	الأدوار المتكررة	مكتبي	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	32,040 م	مساحة البناء حسب تقدير المقيم
سقف مستعار	تشطيب الأسقف	13 سنة	عمر المبنى حسب رخصة البناء
بلاط, رخام ألواح كبيرة, رخام +	تشطيب الأرضيات	10 دور	إجمالي عدد الأدوار
مركزي	نوع التكييف		

### خدمات المبنى

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

### 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
	✓	الإتارة
	✓	التشجير
		أخرى

### الخدمات المتوفرة بالعقار

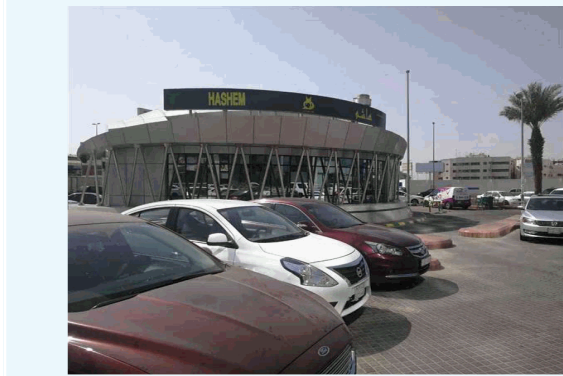
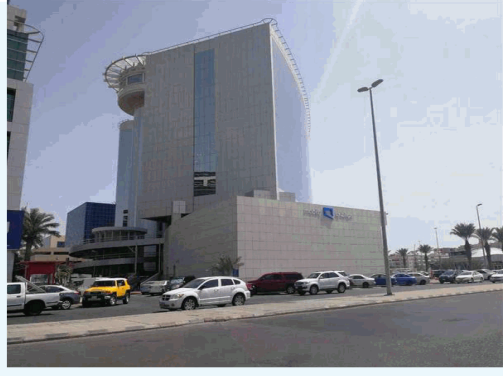
الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



## صور العقار







### الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الأحياء



## 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 سكنية تجارية	2,731	0	12,000	عرض للبيع - حد قابل لتفاوض	
2	أرض تجارية	2,700	0	13,000	عرض للبيع - حد شارعين	
3	-	180	0	500	عرض للإيجار - حد مكتب	
4	-	293	0	550	عرض للإيجار - حد مكتب	
5	-	214	0	700	عرض للإيجار - حد	
6	-	412	0	800	عرض للإيجار - حد مكتب	
7	معارض	220	0	1,500	عرض للإيجار - حد	
8	-	140	0	700	عرض للإيجار - حد مكتب	



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)



## تقدير القيمة

## تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

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

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

## إجمالي الدخل

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم افتراض الدخل حسب البيانات المستلم من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بأسعار السوق .

## نسبة الشواغر المستديمة

% تم افتراض شاغر مستديم بنسبة : 5

## اجمالي المصروفات

% تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار 10

معدل الرسملة للقيمة الأخيرة	معدل الخصم	معدل النمو المستدام	معدل الرسملة	تاريخ الدفعات					
% 7.50	% 9.50	% 2.00	% 7.50	2022/05/16	2021/05/16	2020/05/16	2019/05/16	2018/05/16	الفترة
القيمة الأخيرة	5	4	3	2	1	القيمة الأخيرة			
-	15,154,098	14,856,959	14,565,646	14,280,045	14,000,044	صافي التدفقات النقدية			
202,054,645						القيمة الأخيرة			
128,304,699	9,622,852	10,340,444	11,099,022	11,909,558	12,782,041	القيمة الحالية للدفعات			
						القيمة النهائية	184,058,616		

\*\* حسب افادة العميل بأنهم في المرحلة النهائية للتوقيع مع وكالة تسويق لوضع إعلانات على واجهة المبنى بقيمة تقديرية (1,800,000 ريال) وفي حال تم الانتهاء من التوقيع فإن قيمة العقار سوف تتأثر ايجابا

## إجمالي قيمة العقار

مائة وأربعة وثمانون مليون وثمانية وخمسون ألف وستمائة وستة عشر ريال و  
أربعة وثلاثون هلة فقط لاغير

184,058,616



## 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 .