



Valuation Assessment Report : a commercial centre

Submitted to : Al rajhi Capital

Report No. : 367321220181

Date : 06/01/2019



Assets Valuation



تقييم الأصول





Introduction :

Based on your agreement of employing Barcode Company, dated on 09/12/2018 to valuate residential property in Jeddah Ownership Deed No. (461), we confirm that our team has accomplished the task after inspecting the site and after considering all the price-sensitive factors.

Drawing on the accredited international standards and the professional practices of valuation to find the value of the real estate that is most appropriate for the purpose of drafting this report.

This report could be a reliable document to meet the purpose for which it is drafted, bearing into consideration that it is part and parcel.

Description :

1 - Applicant: (Client):

Al rajhi Capital

2 - Beneficiary (User of the report):

Al rajhi Capital

3 - Owner of the property :

Gulf Fund for Development and Investment

4 - Purpose of Valuation :

The Client (Al rajhi Capital) delegated Barcode Company to valuate the real estate under examination pursuant to the International Financial Reporting standards, on 09/12/2018 to REIT fund purposes , and the report has been drafted accordingly.

5 - Effective date of the value : 31/12/2018

Technical and legal principles :

1- Eligibility of valuating the real estate :

Barcode Company has a cadre of professionals who can competently valuate this type of real estate. It can competently find the fair market value within the designated date. This is why it accepted the job.

2- Professional standards for valuation :

The valuation is based on the International Valuation Standards (IVSs 2017) issued by the International Valuation Standards Council (IVSC), in addition to the procedures and professional regulations adopted for valuating real estates. This involves analysis, comparison and inspection of every real estate as well as investigating the negative and positive factors of the real estate under examination as much as possible.





3 - Method of valuation :

We used the Income Approach : Discounting cash flow method

Income Approach : Method of finding a value index is by converting future cash flows into a capital value

4 - Basis of value :

The basis of value is The market value

According to the International Valuation Standards (IVS) :

"is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction ,after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"

5 - Inspection :

For the purpose of this report and for undertaking the valuation process, the real estates have been inspected along with the neighboring location/s and the comparable/similar estates, if found. The process of inspection should not be counted for engineering inspection purposes and construction testing at any time.

6 - Sources and nature of data :

In drafting the valuation report we adopted a range of information, data and surveys which we think are adequate for the purpose and time of drafting the report.

7 - Ownership deeds :

A copy of the ownership deed was previewed and it is assumed that it is authentic and we disclaim any responsibility form any replica or counterfeit.

8 -Capacity of disposition over the real estate: absolute

it is assumed that there are no restricting conditions such as : religious constraints, legal, or business rules & regulations that restrict either the assignment or use of the real estate.

9 - Conditions of legal use of real estates pursuant to municipal regulations :

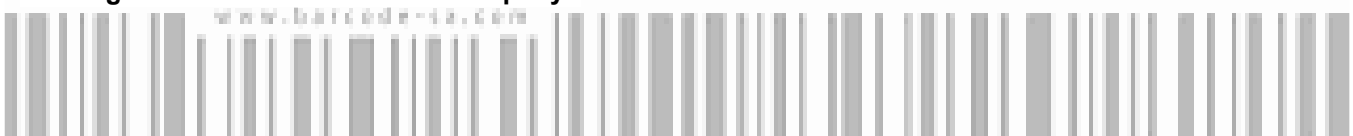
commercial, residential and office building :

10 - Insurance document benefits and risk protection :

The insurance document has not been sent by the client.

11 - Liability :

The valuation task and its enclosed report is undertaken as a solely consultative process that is unbiased and transparent, without intervention from any third party.



**12 - Intellectual Property and reuse :**

The report in content and form is considered an intellectual property. All parties, including the client and beneficiaries, will not reproduce the whole or any part of the report without our prior written approval.

13 - Confidentiality :

The report has been drafted upon a request and for a consultative purpose. Therefore, we realize how extremely important on the part of the applicant to maintain the data and results of the report confidential. We abide by that and will not further reproduce the data of the client "explicitly" outside this report. All the data of the report belong solely to the applicant and the beneficiaries identified in the report and no other party is entitled to access it.





14 - Valuation Team Members :

The work team has previous experiences in this field and holds certificates in valuation from accredited institutions. Team members have adequate experience of the areas and categories of the real estates under examination. They confirm that they have competence to draft the report without difficulties according to International Valuation Standards and here is a list of the work team members.

Name	Identity	Signature
Abdulkarim Abanumay 1210000001		
Sultan Al-Huthaify 1220000056		
Saleh Mohammed Al-Remi 1220000123		
Hassan Abdulkadir Ateeq 1210000054		





Assumptions and Special Assumptions

Assumptions are matters that are reasonable to accept as fact in the context of the valuation assignment without specific investigation or verification. They are matters that, once stated, are to be accepted in understanding the valuation or other advice provided.

A Special Assumptions is an assumptions that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date.

- 1 - Regular running operation and maintenance are effective to maintain revenues.
- 2 - Analyses and outcomes are limited to the stated assumptions and conditions.
- 3 - The occupancy rate of the property was 95% and the maintenance and operation ratio was 10 %
- 4 - property total income 16,374,321SR
- 5 - Income data as received from the client after reviewing its logic with market prices
- 6 - it has been assumed that the rent contract of the offices and exhibitions is standing and will be renewed for a similar period

Risks:

- 1 - Risks of non-renewal of contracts
- 2 - Risks of general, expected and current economic status
- 3 - Risks of regulation decisions of the government
- 4 - Risk of not renting a vacancy
- 5 - Risk of termination of contracts due to many other offers
- 6 - Risk of slow demand of rent due to high vacancy rate in office buildings





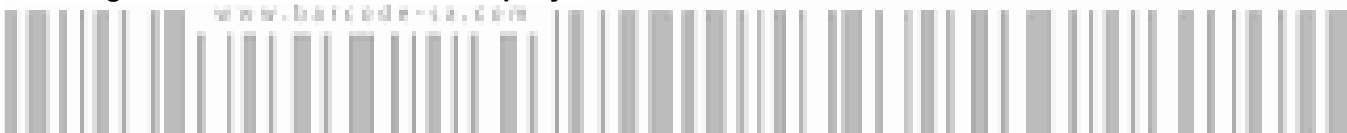
Operational Summary

Upon the final proposal submitted to you and your subsequent agreement, you will find below a summary of our valuation of the real estate and we confirm that we have conducted the required research and obtained the necessary data for the valuation. For further details, it is recommended that you would have a look at the whole report that is part and parcel.

Report Summary

Applicant (Client)	Al rajhi Capital
Beneficiary (User of the report)	Al rajhi Capital
Purpose of valuation	REIT fund purposes
Address of the real estate	Jeddah , , Master plan - ,Lot : -
Type of the real estate	a commercial centre
Land Size	9,565.85
Name of the owner	Gulf Fund for Development and Investment
Deed No.	461
Date of Deed	17 / 02 / 1396
Type of ownership	absolute ownership
Basis of Value	The market value
Standards of valuation	International Valuation Standards (IVSs) translated by TAQEEM - 2017
Method of valuation	Income Approach : Discounting cash flow method
Date of approval	09/12/2018
Date of inspection	10/12/2018
Date of effective value	31/12/2018
Amount Of Valuation	SR 184,058,616 One Hundred Eighty Four Million Fifty Eight Thousand Six Hundred Sixteen Riyals and Thirty Four Halala

Note :



**Real estate Description**Type of the real estate **a commercial centre****Ownership Description**

Owner :	Gulf Fund for Development and Inves
ID No.	1010893165
Deed No.	461
Deed Date	17 / 02 / 1396 -
Construction Permit No	1358
Construction Permit Date	19 / 06 / 1430 -
Land division Report	-
Land division Report Date	-
Writ ordinance for Deed No.	-
Land survey ordinance No.	-

Notes

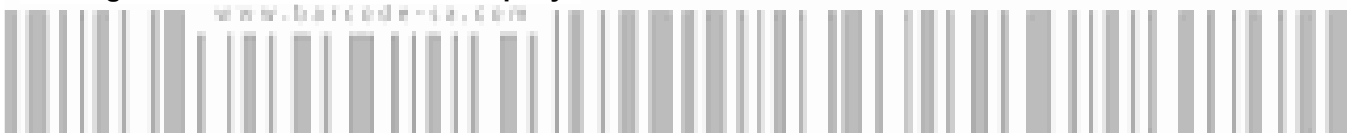
-

Real estate Property location

Country	Kingdom of Saudi Arabia
Region	Makkah Region
City	Jeddah
Urban location	Inside Urban Zone
District	
Master plan Name	-
Master plan No.	-
Block No.	-
Lot No.	-
Unit No.	-
Location Coordinates	N 21.51543 , E 39.16733

Notes

-



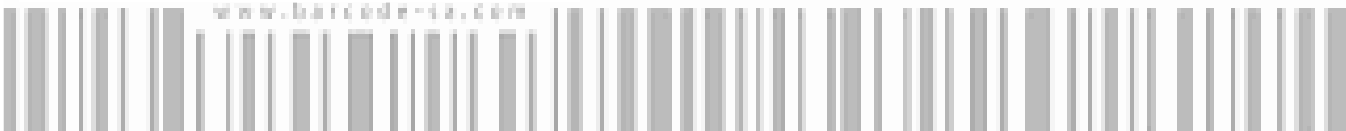
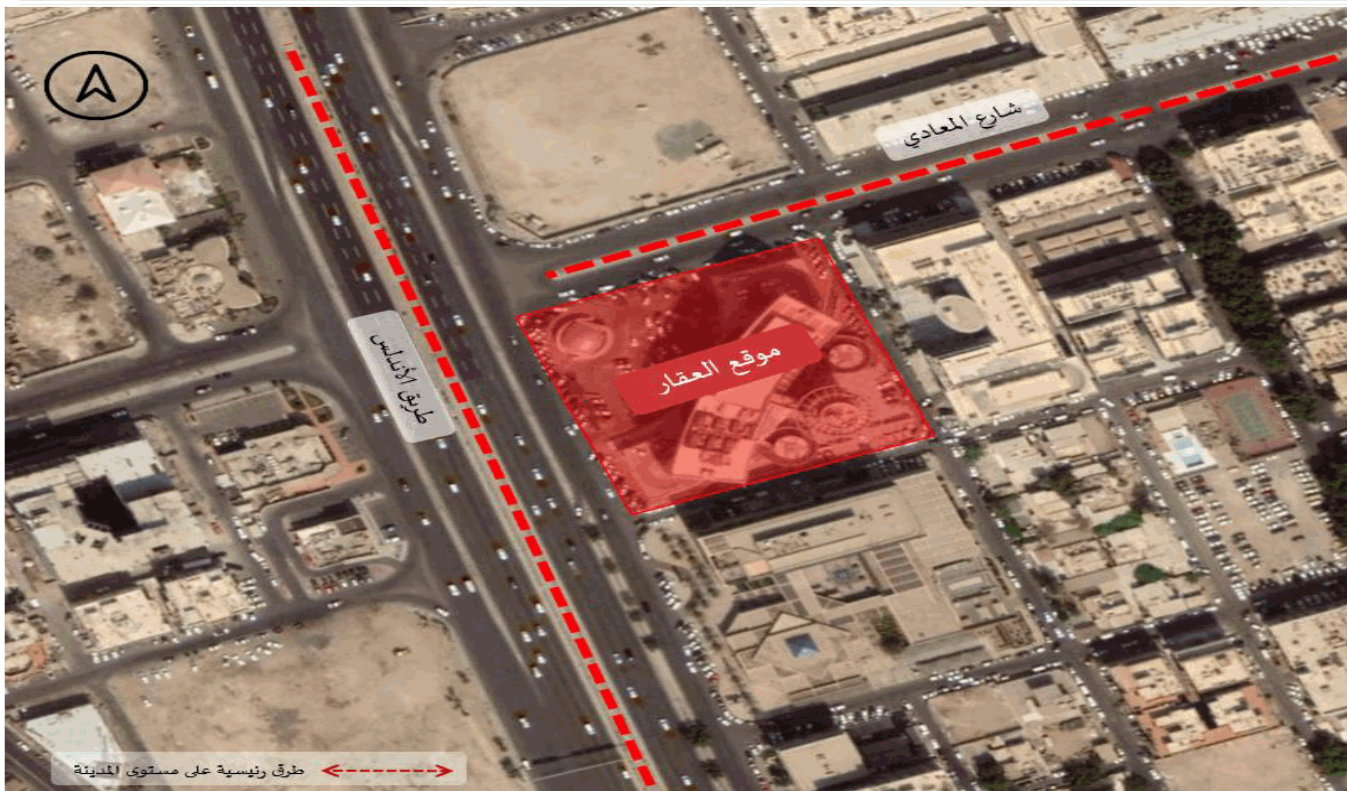


Description Of the land

The land is used per regulations	commercial, residential and office building
Land Size according to :	9,565.85 sq m
Deed	
Land shape	irregualr
Land Terrain	Flat Land
Construction of the neighboring lot	constructed

Boundaries & Lengths

Dimensions	Length	Boundary	Street Width	Street Name
North	75 M	street	34 M	Maadi
South	91 M	street	12 M	fid alahsan
East	103.24 M	street	12 M	fid alsma
West	109 M	street	80 M	Andalus
Notes				





Description of the building and finishings

type of construction	concrete	Basement	1
Status of the building	very good	Ground Floor	1
Vacancies	non-vacant	Mezzanine	1
Usage of the building	commercial, residen	Repeated floors	8
Construction size according to : rate of the value assessor	32,040	Quality of finishing	good
Age of the building according to : construction permit	13	Finishing of ceilings	artificial ceiling
		Finishing of floors	-
Total number of floors	10	Type of air conditions	central

services of the building

elevators	escalators	firefighting system	alarm system	desanilators	Elect. generators
✓	✓	✓	✓	□	✓

Remaining construction operations

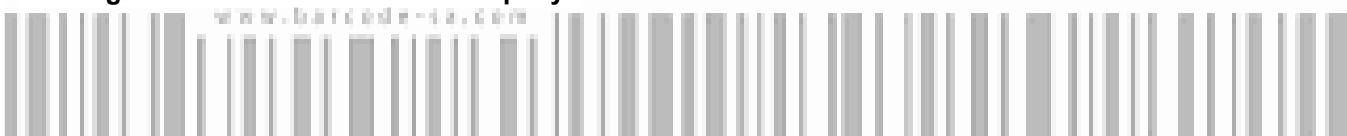
Percentage of Completion of Construction and Finishing

100 % Approximately

Expected Completion Value

From (0) To (0) Approximately

Notes





Description of the

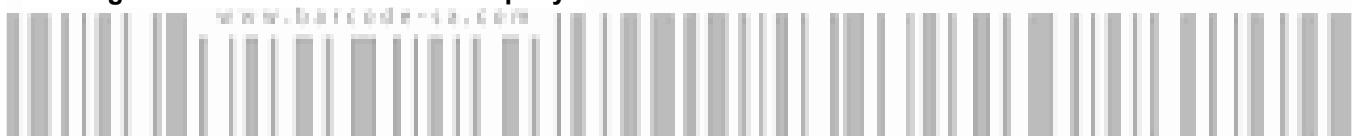
services and facilities around the real estate

Infrastructure of the real property		available	not available
Public services	Governmental departments	✓	
	Banks	✓	
	Medical services	✓	
Business services	malls	✓	
	restaurants	✓	
	Gas stations	✓	
Infrastructure utilities	Electricity plants	✓	
	Sewage system	✓	
	Water pipes	✓	
	Telephone	✓	
	Torrent drainage	✓	
Public facilities	Mosques	✓	
	Parks	✓	
	Educational	✓	
Municipal equipment	Paving	✓	
	Flooring	✓	
	Lighting	✓	
	Tree-planting	✓	
	others		

Services available in the real estate

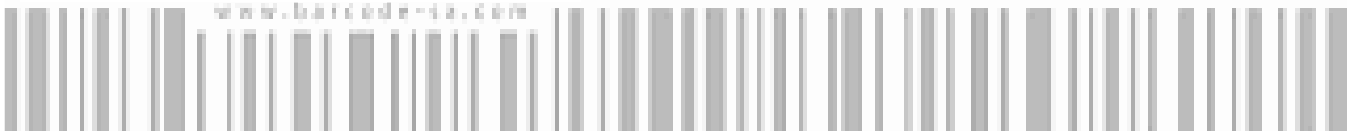
Water	Telephone	Electricity	Drainage
available	available	available	available

Note



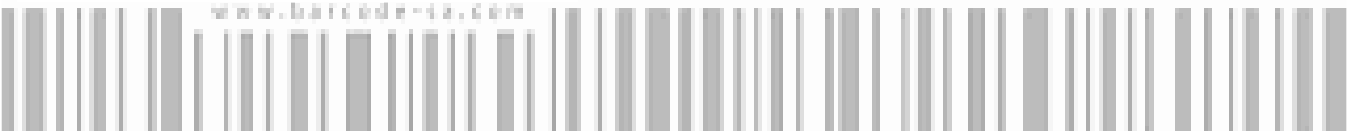


pictures of the real estate





966 1 4000111





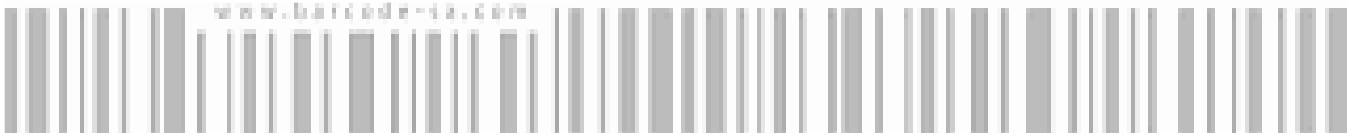
Aerial pictures



an aerial sketch photo of the real state location



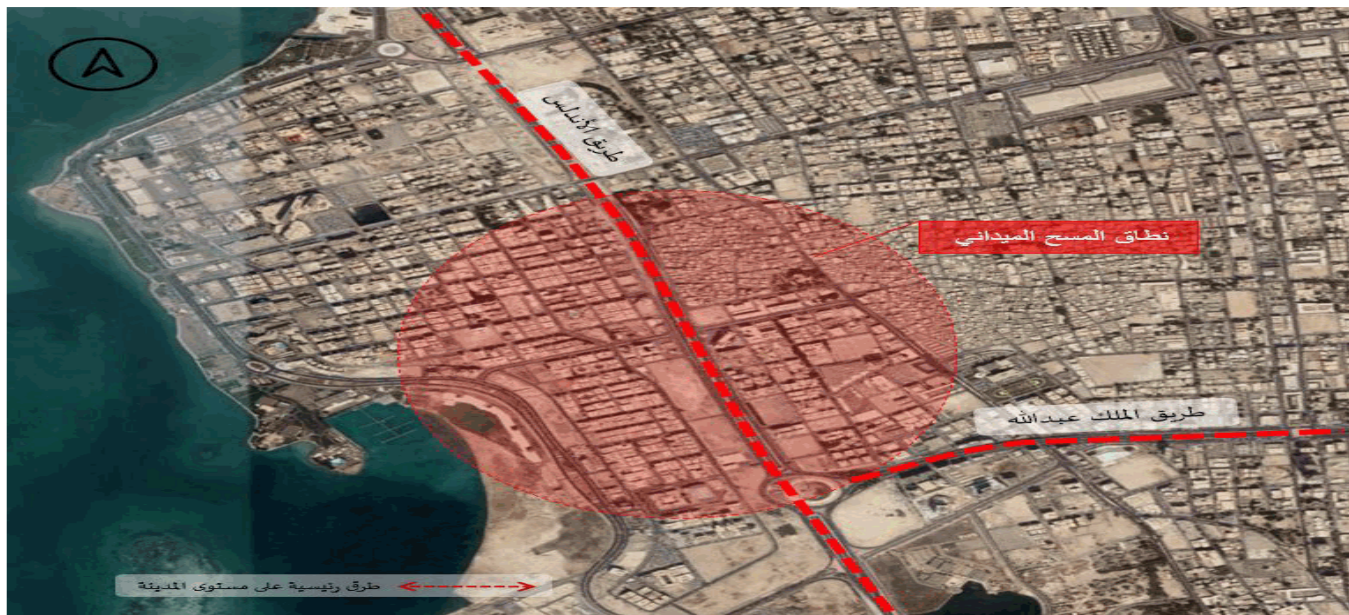
an aerial photo across the real state



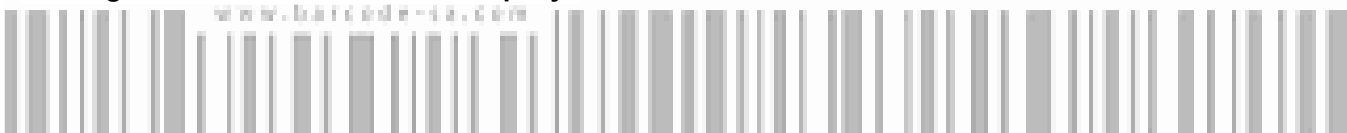


Market Survey

NO	Property Type	Land Size	Total value	meter Price	Type	Note
1	commercial p	750	6,000,000	8,000	Sell Price	
2	commercial p	3,400	34,000,000	10,000	Sell Price	
3	commercial p	2,669	26,690,000	10,000	Sell Price	
4		370	600,000	1,622	--	
5		270	400,000	1,482	--	
6		111	200,000	1,802	--	
7	Apartments o	125	61,875	495	--	
8	Apartments o	3,000	3,000,000	1,000	--	



An aerial photograph showing the location of the neighboring real estates for the property undertaking





Value Estimation

Estimation of the value in the discounted cash flow method (DCF)

Income capitalisation for the last value	Discount rate	Sustainable growth rate					Income capitalisation
% 7.50	% 9.50	% 2.00					% 7.50
Payments date	2018/12/19	2019/12/19	2020/12/19	2021/12/19	2022/12/19		
Period	1	2	3	4	5		
Net cash flow	14,000,044	14,280,045	14,565,646	14,856,959	15,154,098		-
Last value							202,054,645
Current value of payments	12,782,041	11,909,558	11,099,022	10,340,444	9,622,852		128,304,699
Fainal value	184,058,610						

Total Value

184,058,616 SR

One Hundred Eighty Four Million Fifty Eight Thousand Six Hundred Sixteen Riyals and Thirty Four Halala





Conclusion :

At the end of this report we would like to confirm the following:

- Analyses and outcomes are based on the stated assumptions and circumstances.
- All Barcode valuers have no conflict of interests in the valuation.
- All the valuers have the required qualification to prepare the report.
- The work team have the required experience for this kind of valuation.
- The location was inspected by the Barcode team.

We confirm that we have conducted the valuation according to your instructions. In case you have inquiries or further explanation, please contact any of Barcode members listed below :

Riyadh :

Intersection of al-jamiah street, with Othman bin Affan street

Jeddah :

Prince Sultan road, North Al-Tarikh square

Eastern Province :

Khobar - Prince Faisal bin Fahad street, (Pepsi street)

info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

Unified Number :

920005564

End of the Report





تقرير تقييم : مركز تجاري

لصالح : الراجحي المالية

رقم التقرير : 367321220181

التاريخ : 2019/01/06 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 09/12/2018 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 : شركة صندوق الخليج للتطوير والإستثمار
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (الراجحي المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 09/12/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/12/31 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 2017 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 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 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 مكثبي

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 .



باركود
BARCODE

4 من 16

صفحة

م 2019/01/06

التاريخ

367321220181

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 ويقررون 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 .
والإفتراضات 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 الأشغال في العقار بنسبة 95 % حسب تقدير المقيم ونسبة الصيانة والتشغيل 10 %
- 4 - إجمالي دخل العقار الوارد من قبل العميل (16,374,321 ريال)
- 5 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقيتها مع أسعار السوق
- 6 - تم افتراض استمرارية عقود الإيجار للمعارض والمكاتب حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة وتأجير الشواغر

العرض والطلب والمخاطر :

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر عدم اشغال الغير مؤجر حاليا
- 2 - مخاطر عدم تجديد العقود
- 3 - مخاطر الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامّة
- 4 - مخاطر القرارات التنظيمية الحكومية
- 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
شركة صندوق الخليج للتطوير والإستثمار	إسم المالك
461	رقم الصك
17 / 02 / 1396 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
2018/12/09 م	تاريخ التعميد
2018/12/10 م	تاريخ المعاينة
2018/12/31 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
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة صندوق الخليج للتطوير والإستثمار
رقم هوية المالك	1010893165
رقم الصك	461
تاريخ الصك	17 / 02 / 1396 هـ
رقم رخصة البناء	1358
تاريخ رخصة البناء	19 / 06 / 1430 هـ
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	-
ملاحظات	
-	
موقع العقار	
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	N 21.51543 , E 39.16733
ملاحظات	
-	



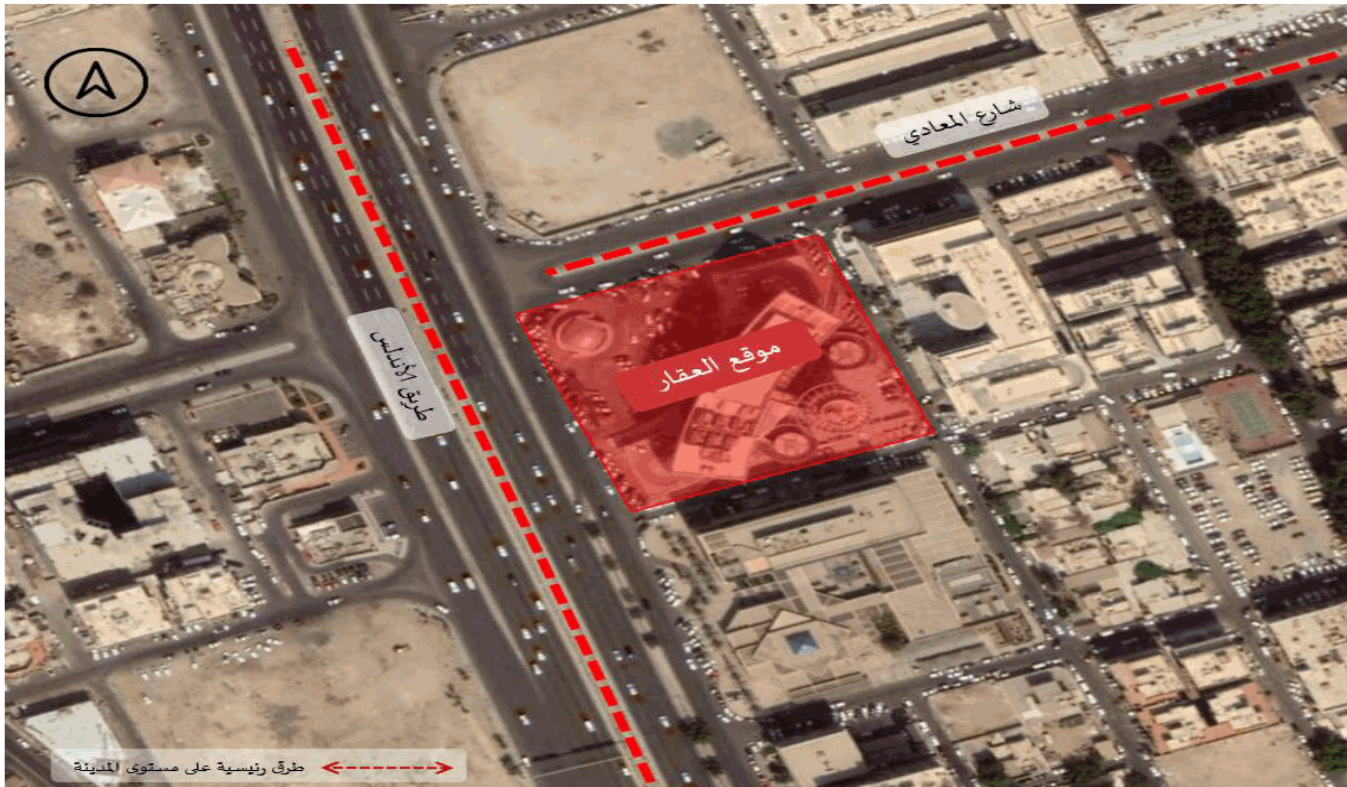
بيانات الأرض

تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2م 9,565.85	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	طريق الأندلس

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
-	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	١٠٠ %
تقريبا حسب نوعية التشطيب	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من 0 إلى 0
	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 مدينة جدة

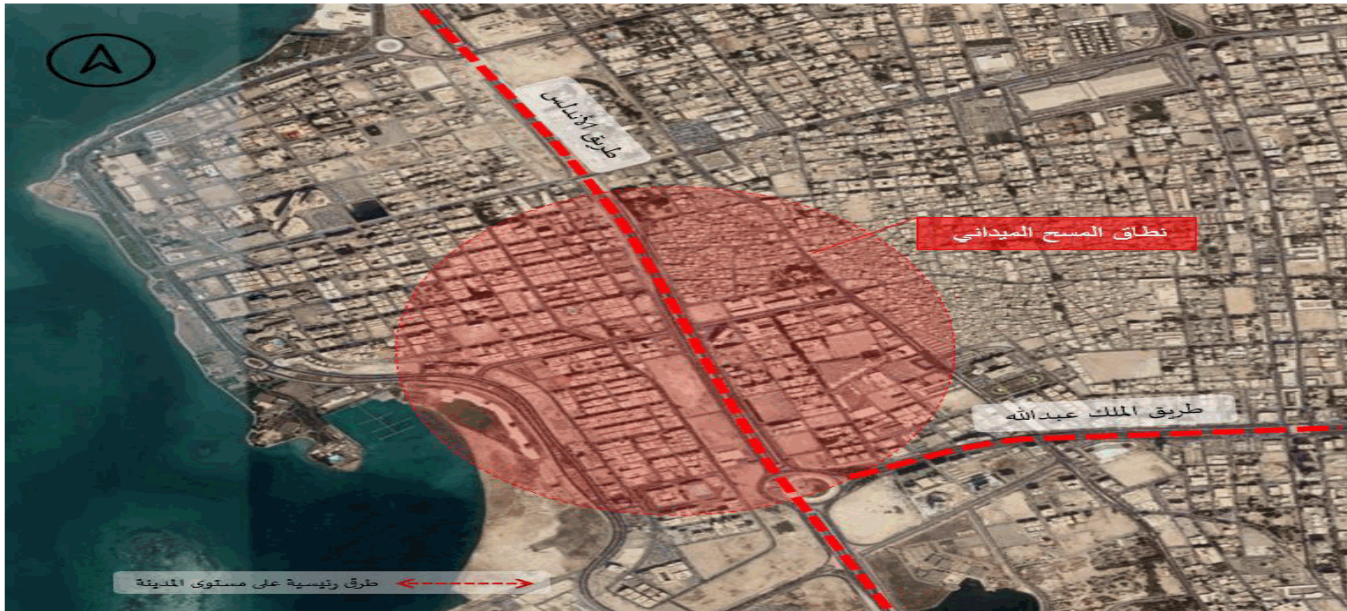


صورة جوية على مستوى العقار

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	أرض تجارية	750	6,000,000	8,000	عرض للبيع - حد	
2	أرض تجارية	3,400	34,000,000	10,000	عرض للبيع - حد	
3	أرض تجارية	2,669	26,690,000	10,000	عرض للبيع - حد	
4	معارض	370	600,000	1,622	عرض للإيجار - حد	
5	معارض	270	400,000	1,482	عرض للإيجار - حد	
6	معارض	111	200,000	1,802	عرض للإيجار - حد	
7	شقة مكتبية	125	61,875	495	عرض للإيجار - حد	
8	شقة مكتبية	3,000	3,000,000	1,000	عرض للإيجار - حد	



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 الإستثمار 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 بالمية

إجمالي المصروفات *

تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو ساند في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار بنسبة 10 بالمية

معدل الرسملة للقيمة الأخيرة	معدل الخصم	معدل النمو المستدام	معدل الرسملة
7.50 %	9.50 %	2.00 %	7.50 %
تاريخ الدفعات			
2022/12/19	2021/12/19	2020/12/19	2019/12/19
2018/12/19	2017/12/19	2016/12/19	2015/12/19
الفترة	1	2	3
القيمة الأخيرة	5	4	3
صافي التدفقات النقدية	14,000,044	14,280,045	14,565,646
القيمة الأخيرة	202,054,645	15,154,098	14,856,959
القيمة الحالية للدفعات	12,782,041	11,909,558	11,099,022
القيمة النهائية	184,058,616	10,340,444	9,622,852

إجمالي قيمة العقار

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

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 .