



**تقرير تقييم :
مستودع**

**لمالك :
الجزيرة كابيتال**

**رقم التقرير :
1489581220221**

**التاريخ :
م 2023/01/03**



**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2022/12/25 م لتقييم مستودع في جدة للصك رقم (920205026530) , 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) :

الجزيرة كابيتال

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) :

الجزيرة كابيتال & صندوق الجزيرة ريت

3 - مالك الأصل والمنفعة : Alinma Investment Company

4 - غرض التقييم : كلف العميل (الجزيرة كابيتال) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير

قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2022/12/25 لغرض تقييم

دوري للصندوق العقاري , وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2022/12/31 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 , وبناء على ذلك قبلت المهمة .

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022 , 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 السوق والتكلفة طريقة التكلفة

أسلوب السوق والتكلفة هو أسلوب إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بإصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها , حيث تتم دراسة أسعار الصفقات التي تمت مؤخرًا في السوق , وإن كانت الصفقات التي تمت دراسة أسعار أصول معروضة للبيع وجرى تحليلها موضوعياً .

أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة , سواءً عن طريق الشراء أو البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة



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 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 :

تخزين ومستودعات :

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 فى التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



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 - 1210001409

عبدالكريم نزيه شيخ

العقار - 1210000054

حسان عبد القادر عتيق

العقار - 1220000123

صالح محمد الرمي

العقار - 1210000001

عبد الكريم أنامي



تاريخه : 01/03/1437

رقم الترخيص : 1210000001

**العرض والطلب والمخاطر المؤثرة على العقار :**

من أهم المؤثرات الحالية على القطاع الصناعي هي الانتشار الواسع لقطاع التجزئة الإلكترونية والعلامات التجارية الناشئة والتي تلقي بظلالها على أهمية سوق القطاع الصناعي والمستودعات والمخازن بالسوق العقاري. كما أثرت التوجهات التقنية بشكل ملحوظ على شركات الشحن والتوصيل بسبب نمو عدد المتاجر الإلكترونية والمطابخ السحابية. من المتوقع أن تتأثر هيكله قطاع المستودعات والخدمات اللوجستية القائمة من خلال تبني ممارسات جديدة لإدارة سلاسل التوريد والنمو المحتمل للتجارة الإلكترونية، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على مراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع والمستودعات الحديثة ذات المواصفات العالية.

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - ظهور منافسين جدد بجودة أفضل من المشروع الحالي قد يؤثر على نسب الإشغال للمكان

2 - مخاطر التغيرات في الاسعار العامة مما يؤثر سلبا على القيمة التأجيرية

3 - الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامة

4 - التعثر في سداد القيم الإيجارية حالياً

5 - انخفاض القيم الإيجارية أثناء تجديد العقود مستقبلاً .



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

الجزيرة كابيتال	صاحب الطلب (العميل)
الجزيرة كابيتال & صندوق الجزيرة ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	فرضية القيمة
جدة ، حي الوادي ، مخطط رقم 503/ح/ص ، قطعة رقم 129 - 142	عنوان العقار
مستودع	نوع العقار
31,796.08 م ²	مساحة الأرض
Alinma Investment Company	إسم المالك
920205026530	رقم الصك
1438/05/12 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم
أسلوب السوق والتكلفة - طريقة التكلفة	أسلوب التقييم
2022/12/25 م	تاريخ التعميد
2022/12/25 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ القيمة
39,921,697 ريال	القيمة النهائية رقمياً
تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وواحد وعشرون ألف وستمائة وسبعة وتسعون ريال و تسعة وأربعون هلة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً

ملاحظات :



بيانات العقار	
نوع العقار	مستودع

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	Alinma Investment Company
رقم هوية المالك	1010269764
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12 هـ
رقم رخصة البناء	3400089361
تاريخ رخصة البناء	1434/07/24 هـ
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	-

موقع العقار	ملاحظات
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة مكة المكرمة
المدينة	جدة
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي الوادي
اسم المخطط	-
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم البلوك	-
رقم القطعة	142 - 129
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N21.32383 E39.18886



بيانات الأرض

تخزين ومستودعات	استعمال الأرض حسب النظام
31,796.08 م ²	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	107.07 م	Street	32 م	-
جنوبا	107.02 م	Street	60 م	-
شرقا	288.25 م	Street	32 م	-
غربا	285.02 م	Street	25 م	-

ملاحظات





بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	تخزين ومستودعات	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	م 25,940	مساحة البناء حسب رخصة البناء
حديد	تشطيب الأسقف	8 سنوات	عمر المبنى حسب تقدير المقيم لعدم توفر رخصة بناء
-	تشطيب الأرضيات		
شباك وسبيلت وحدات	نوع التكييف	1 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

مصاعد	سلاسل كهربائية	نظام إطفاء حرائق	نظام إنذار حرائق	نظام تحلية مياه	مولدات كهربائية
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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
	✓	الإضاءة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



صور العقار







الصور الفضائية



An arial photo of the subject city



An arial photo of the subject Neighbourhood



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 مستودع	30,152	27,136,800	900	عرض للبيع - حد	21.331442,39.144378
2	أرض مستودع	24,992	27,491,200	1,100	عرض للبيع - حد	21.323772,39.185148
3	أرض مستودع	19,000	20,900,000	1,100	عرض للبيع - سوم	21.314637, 39.167617
4	مستودع	8,000	10,744,000	1,343	عرض للبيع - حد	cap rate 7.5%
5	مستودع	12,000	14,400,000	1,200	عرض للبيع - حد	cap rate 7.5%
6	أرض مستودع	12,000	14,400,000	1,200	عرض للبيع - حد	21.329478, 39.137133
7	أرض مستودع	25,000	23,750,000	950	عرض للبيع - حد	21.324824, 39.142166



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



تقدير القيمة

القيمة بطريقة المقارنة

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة العقار هي :

من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار تم إختيار أكثر المقارنات المناسبة التي تتشابه مع العقار موضع التقييم ، وتحليل العوامل الأكثر تأثيراً لكل مقارنة مع العقار المراد تقييمه حسب الجدول التالي :

مقارن 4	مقارن 3	مقارن 2	مقارن 1	العقار المستهدف	العوامل
0	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	--	نوع العرض
0	23750000	27491200	27136800	0	إجمالي قيمة العقار
0	950	1100	900	0	قيمة المتر المربع
0	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022	تاريخ المقارنة
0	25000	24992	30152	31796.08	مساحة الأرض
0	0	0	0	8	عمر العقار
0	0	0	0	26740	مساحة المباني
0	أرض مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع	مستودع	نوع العقار
0	اصغر	اصغر	مساوي	0	المساحة
0	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	0	وضع السوق

لتقريب فرق العوامل بين المقارنات والعقار المستهدف قام فريق العمل بعمليات ضبط العوامل حيث تم ابتداءً ضبط مساحة الأرض بتوحيد مساحات جميع المقارنات لتتواءم مع العقار المراد تقييمه :

السعر قبل تعديل المساحة	مقارن 1	مقارن 2	مقارن 3	مقارن 4
27,136,800	27,491,200	23,750,000		
30,152	24,992	25,000		
900	1,100	950		
28,616,472	34,975,688	30,206,276		

ومن خلال الجدول التالي تم عمل الضبط النسبي لبقية العوامل للوصول لقيمة نهائية لكل مقارنة :

العوامل	العقار المستهدف	مقارن 1 الضبط %	مقارن 2 الضبط %	مقارن 3 الضبط %	مقارن 4 الضبط %
السعر الإجمالي بعد التعديل	0	28616472	34975688	30206276	0
نوع العرض	--	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	0
قيمة المتر المربع	0	900	1100	950	0

باركود
BARCODE

18 من 16

صفحة

2023/01/03 م

التاريخ

1489581220221

رقم التقرير

0	0	0	1 25/12/2022	0	12 25/12/2022	0	1 25/12/2022	12:00:0	25/12/2022	تاريخ المقارنة
0	0	0	أرض مستودع	0	أرض مستودع	0	أرض مستودع	مستودع		نوع العقار
0	0	-5	اصغر	-5	اصغر	0	مساوي	0		المساحة
0	0	-5	قابل للتفاوض	-5	قابل للتفاوض	-5	قابل للتفاوض	0		وضع السوق

%	%	10	%	10	%	5	مجموع الضبط النسبي			
%	%	-10	%	-10	%	-5	صافي الضبط النسبي			
		-3,020,627.60		-3,497,568.80		-1,430,823.60	قيمة الضبط النسبي			
		27,185,648.40		31,478,119.20		27,185,648.40	إجمالي القيمة النهائية بعد التسوية			
%	%	30	%	35	%	35	نسبة المساهمة لكل مقارن في القيمة			
		8,155,694.52		11,017,341.72		9,514,976.94	قيمة المساهمة لكل مقارن في القيمة النهائية			

ريال 28,688,013

ثمانية وعشرون مليون وستمائة وثمانية وثمانون ألف وثلاثة عشر ريال و ثمانية عشر هللة فقط لاغير

رقما

كتابة

إجمالي القيمة



القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .

وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح) - الإهلاك

قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة لأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

جدول المساحات و التكاليف

مكونات البناء	المساحة م	سعر المتر	الإجمالي
Ground Floor	25,500.000	500.00	12,750,000.000
Ground annex	440.000	500.00	220,000.000
Fences	800.000	450.00	360,000.000
إجمالي المساحة	25,940.00		
هامش ربح البناء	15 %	77.08	1,999,500.00
إستهلاك المبنى	26.667 %	433.37	4,087,866.67
الإجمالي	(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الإهلاك		ريال 11241633.333

النتائج

مساحة الأرض	31,796.08 م ²	سعر المتر للأرض	902 ريال
مساحة المباني	25,940 م ² <td>العمر الحالي الفعال</td> <td>8 سنة</td>	العمر الحالي الفعال	8 سنة
سعر متر تكلفة المباني	514 ريال <td>العمر الإقتصادي</td> <td>30 سنة</td>	العمر الإقتصادي	30 سنة
إجمالي تكلفة المباني	13,330,000 ريال <td>نسبة إهلاك المبنى</td> <td>6.667 %</td>	نسبة إهلاك المبنى	6.667 %
نسبة هامش الربح	15 % <td>القيمة الإجمالية للإهلاك</td> <td>ريال 4,087,867</td>	القيمة الإجمالية للإهلاك	ريال 4,087,867
قيمة هامش الربح	1,999,500 ريال <td>قيمة المتر بعد الإهلاك</td> <td>ريال 433</td>	قيمة المتر بعد الإهلاك	ريال 433
القيمة الإجمالية للأرض	28,680,064 ريال <td>القيمة الإجمالية للمبنى</td> <td>ريال 11,241,633</td>	القيمة الإجمالية للمبنى	ريال 11,241,633

39,921,697 ريال

تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وواحد وعشرون ألف وستمائة وسبعة وتسعون ريال و تسعة وأربعون هلة فقط لاغير

رقما

إجمالي القيمة
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 .



**تقرير تقييم :
مستودع**

**لصالح :
الجزيرة كابيتال**

**رقم التقرير :
1489561220221**

**التاريخ :
م 2023/01/03**



**مقدمة :**

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2022/12/25 م لتقييم مستودع في جدة للصك رقم (420205026531) , 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) :

الجزيرة كابيتال

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) :

الجزيرة كابيتال & صندوق الجزيرة ريت

3 - مالك الأصل والمنفعة : Alinma Investment Company

4 - غرض التقييم : كلف العميل (الجزيرة كابيتال) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير

قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2022/12/25 لغرض تقييم

دوري للصندوق العقاري , وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2022/12/31 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 , وبناء على ذلك قبلت المهمة .

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022 , 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 السوق والتكلفة طريقة التكلفة

أسلوب السوق والتكلفة هو أسلوب إيجاد مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بإصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها , حيث تتم دراسة أسعار الصفقات التي تمت مؤخرًا في السوق , وإن كانت الصفقات التي تمت دراسة أسعار أصول معروضة للبيع وجرى تحليلها موضوعياً .

أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة , سواءً عن طريق الشراء أو البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة



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 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 :

تخزين ومستودعات :

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 فى التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



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 ، والدارجة أسمائهم كالتالي :

التوقيع

رقم العضوية - فرع التقييم

الاسم

العقار - 1210001409

عبدالكريم نزيه شيخ

العقار - 1210000054

حسان عبد القادر عتيق

العقار - 1220000123

صالح محمد الرمي

العقار - 1210000001

عبد الكريم أبانمي



تاريخه : 01/03/1437

رقم الترخيص : 1210000001

**العرض والطلب والمخاطر المؤثرة على العقار :**

من أهم المؤثرات الحالية على القطاع الصناعي هي الانتشار الواسع لقطاع التجزئة الإلكترونية والعلامات التجارية الناشئة والتي تلقي بظلالها على أهمية سوق القطاع الصناعي والمستودعات والمخازن بالسوق العقاري. كما أثرت التوجهات التقنية بشكل ملحوظ على شركات الشحن والتوصيل بسبب نمو عدد المتاجر الإلكترونية والمطابخ السحابية. من المتوقع أن تتأثر هيكله قطاع المستودعات والخدمات اللوجستية القائمة من خلال تبني ممارسات جديدة لإدارة سلاسل التوريد والنمو المحتمل للتجارة الإلكترونية، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على مراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع والمستودعات الحديثة ذات المواصفات العالية

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - ظهور منافسين جدد بجودة أفضل من المشروع الحالي قد يؤثر على نسب الإشغال للمكان

2 - مخاطر التغيرات في الاسعار العامة مما يؤثر سلبا على القيمة التأجيرية

3 - الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة والعامة

4 - انخفاض القيم الإيجارية أثناء تجديد العقود مستقبلاً

5 - التعثر في سداد القيم الإيجارية حالياً .



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

الجزيرة كابيتال	صاحب الطلب (العميل)
الجزيرة كابيتال & صندوق الجزيرة ريت	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الإستخدام الحالي	فرضية القيمة
جدة ، حي الوادي ، مخطط رقم 503/ح/ص ، قطعة رقم 39 - 54	عنوان العقار
مستودع	نوع العقار
33,591.63 م ²	مساحة الأرض
Alinma Investment Company	إسم المالك
420205026531	رقم الصك
1438/05/12 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	معايير التقييم
أسلوب السوق والتكلفة - طريقة التكلفة	أسلوب التقييم
2022/12/25 م	تاريخ التعميد
2022/12/25 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ القيمة
43,967,682 ريال	القيمة النهائية رقمياً
ثلاثة وأربعون مليون وتسعمائة وسبعة وستون ألف وستمائة وواحد وثمانون ريال وثمانية وتسعون هلة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابياً

ملاحظات :



بيانات العقار	
نوع العقار	مستودع

بيانات الملكية	ملاحظات
اسم المالك	Alinma Investment Company
رقم هوية المالك	1010269764
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	1438/05/12 هـ
رقم رخصة البناء	3400085081
تاريخ رخصة البناء	1434/06/27 هـ
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	-

موقع العقار	ملاحظات
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة مكة المكرمة
المدينة	جدة
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي الوادي
اسم المخطط	-
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم البلوك	-
رقم القطعة	39 - 54
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N21.32843 E39.18870

The property has been inspected according to the site attached by the client



بيانات الأرض

تخزين ومستودعات	استعمال الأرض حسب النظام
33,591.63 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الضلع	الجهة
-	42م	Street	107.42م	شمالا
-	32م	Street	107.07م	جنوبا
-	32م	Street	296.78م	شرقا
-	25م	Street	309.43م	غربا

ملاحظات





بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	تخزين ومستودعات	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	م 26,050	مساحة البناء حسب رخصة البناء
حديد	تشطيب الأسقف	6 سنوات	عمر المبنى حسب تقدير المقيم لعدم توفر رخصة بناء
-	تشطيب الأرضيات		
شباك وسبيلت وحدات	نوع التكييف	1 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبنى

مولدات كهربائية	نظام إطفاء حرائق	نظام إنذار حرائق	نظام تحلية مياه	مصاعد	سلاسل كهربائية
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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
	✓	الإضاءة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



صور العقار







الصور الفضائية



An arial photo of the subject city



(An arial photo of the subject (Neighbourhood



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 مستودع	30,152	27,136,800	900	عرض للبيع - حد	21.331442,39.144378
2	أرض مستودع	24,992	27,491,200	1,100	عرض للبيع - حد	21.323772,39.185148
3	أرض مستودع	19,000	20,900,000	1,100	عرض للبيع - حد	21.314637,39.167617
4	مستودع	8,000	10,744,000	1,343	عرض للبيع - حد	cap rate 7.5 %
5	مستودع	12,000	14,400,000	1,200	عرض للبيع - حد	cap rate 7.5%
6	أرض مستودع	12,000	14,400,000	1,200	عرض للبيع - حد	21.329478,39.137133
7	أرض مستودع	25,000	23,750,000	950	عرض للبيع - حد	21.324824,39.142166



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



تقدير القيمة

القيمة بطريقة المقارنة

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مبيعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضع التقييم

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة العقار هي :

من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار تم إختيار أكثر المقارنات المناسبة التي تتشابه مع العقار موضع التقييم ، وتحليل العوامل الأكثر تأثيراً لكل مقارنة مع العقار المراد تقييمه حسب الجدول التالي :

العوامل	العقار المستهدف	مقارن 1	مقارن 2	مقارن 3	مقارن 4
مساحة المباني	26550	0	0	0	0
نوع العقار	مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع
نوع العرض	--	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد
إجمالي قيمة العقار	0	27136800	27491200	14400000	23750000
قيمة المتر المربع	0	900	1100	1200	950
تاريخ المقارنة	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022	2:00 25/12/2022
مساحة الأرض	33591.63	30152	24992	12000	25000
عمر العقار	6	0	0	0	0
المساحة	0	مساوي	مساوي	اصغر	اصغر
وضع السوق	0	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض

لتقريب فرق العوامل بين المقارنات والعقار المستهدف قام فريق العمل بعمليات ضبط العوامل حيث تم ابتداءً ضبط مساحة الأرض بتوحيد مساحات جميع المقارنات لتتوائم مع العقار المراد تقييمه :

العوامل	العقار المستهدف	مقارن 1	مقارن 2	مقارن 3	مقارن 4
السعر قبل تعديل المساحة	0	27,136,800	27,491,200	14,400,000	23,750,000
مساحة الأرض	0	30,152	24,992	12,000	25,000
سعر المتر المربع	0	900	1,100	1,200	950
السعر الإجمالي بعد التعديل	0	30,232,467	36,950,793	40,309,956	31,912,049

ومن خلال الجدول التالي تم عمل الضبط النسبي لبقية العوامل للوصول لقيمة نهائية لكل مقارنة :

العوامل	العقار المستهدف	مقارن 1 الضبط %	مقارن 2 الضبط %	مقارن 3 الضبط %	مقارن 4 الضبط %
السعر الإجمالي بعد التعديل	0	30232467	36950793	40309956	31912048.5
نوع العرض	--	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد	عرض للبيع - حد
قيمة المتر المربع	0	900	1100	1200	950



باركود
BARCODE

18 من 16

صفحة

2023/01/03 م

التاريخ

1489561220221

رقم التقرير

0	1 25/12/2022	0	1 25/12/2022	0	12 25/12/2022	0	1 25/12/2022	12:00:0	25/12/2022	تاريخ المقارنة
0	أرض مستودع	0	أرض مستودع	0	أرض مستودع	0	أرض مستودع	مستودع		نوع العقار
-5	اصغر	-10	اصغر	0	مساوي	0	مساوي	0		المساحة
-5	قابل للتفاوض	-5	قابل للتفاوض	-5	قابل للتفاوض	-5	قابل للتفاوض	0		وضع السوق

%	10	%	15	%	5	%	5	مجموع الضبط النسبي		
%	-10	%	-15	%	-5	%	-5	صافي الضبط النسبي		
	-3,191,204.85		-6,046,493.40		-1,847,539.65		-1,511,623.35	قيمة الضبط النسبي		
	28,720,843.65		34,263,462.60		35,103,253.35		28,720,843.65	إجمالي القيمة النهائية بعد التسوية		
%	15	%	15	%	35	%	35	نسبة المساهمة لكل مقارن في القيمة		
	4,308,126.55		5,139,519.39		12,286,138.67		10,052,295.28	قيمة المساهمة لكل مقارن في القيمة النهائية		

ريال 31,786,080

رقما

كتابة

إجمالي القيمة

واحد وثلاثون مليون وسبعمائة وستة وثمانون ألف وتسعة وسبعون ريال و
تسعة وثمانون هلة فقط لاغير



القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .

وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح) - الإهلاك

قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة لأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض العقار موضع التقييم .

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

جدول المساحات و التكاليف

مكونات البناء	المساحة م	سعر المتر	الإجمالي
Ground Floor	25,500.000	500.00	12,750,000.000
Ground annex	550.000	500.00	275,000.000
Fences	500.000	450.00	225,000.000
إجمالي المساحة	26,050.00		
هامش ربح البناء	15 %	76.30	1,987,500.00
إستهلاك المبنى	20 %	467.95	3,047,500.00
الإجمالي	(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الإهلاك		ريال 12190000.000

النتائج

مساحة الأرض	33,591.63 م ²	سعر المتر للأرض	946 ريال
مساحة المباني	26,050 م ²	العمر الحالي الفعال	6 سنة
سعر متر تكلفة المباني	509 ريال	العمر الإقتصادي	30 سنة
إجمالي تكلفة المباني	13,250,000 ريال	نسبة إهلاك المبنى	20 %
نسبة هامش الربح	15 %	القيمة الإجمالية للإهلاك	3,047,500 ريال
قيمة هامش الربح	1,987,500 ريال	قيمة المتر بعد الإهلاك	468 ريال
القيمة الإجمالية للأرض	31,777,682 ريال	القيمة الإجمالية للمبنى	12,190,000 ريال

ريال 43,967,682

ثلاثة وأربعون مليون وتسعمائة وسبعة وستون ألف وستمائة وواحد وثمانون ريال وثمانية وتسعون هلاله فقط لاغير

رقما
إجمالي القيمة
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 .



تقرير التقييم العقاري لصندوق الجزيرة ريت

مقدم الى



رقم صادر: 2022-A0420

2023/01/03

مرفق لكم تقرير التقييم العقاري:

يقدم هذا التقرير كدليل على أنه تم زيارة العقار وتم تطبيق اجراءات التقييم اللازمة من قبلنا. حيث أن الغرض من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار المذكور. وقد تم التوصل بعد عمل الدراسات اللازمة المذكورة في وتم اسخدام اسلوب التكلفة وتوصل التقرير إلى أن قيمة العقار السوقية هي **88,090,429** ريال سعودي حيث أن قيمة العقار السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً أن يحققه قيمة العقار في سوق تنافسية ومفتوحة في كل الظروف اللازمة لعملية بيع عادلة.

قد استند التقييم لدينا في الاسترشاد لتفاصيل العقار من خلال البيانات الداعمة من قبل العميل ولقد اعتمدنا على هذه المعلومات والتي يفترض أن تكون المعلومات المقدمة صحيحة وكاملة.


الغرض من التقييم هو تقدير قيمة العقار موضوع الطلب في ظل ظروف السوق الحالية. وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه (تحديد القيمة السوقية للعقار) .وعلى ذلك وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة توافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها.

إن رأينا يظهر القيمة السوقية للعقار موضوع الطلب فقط لا غير وليس لنا مصلحة حالية أو مستقبلية في العقار موضوع التقييم. التقييم فقط لتقدير القيمة السوقية "كما هي" وذلك اعتباراً من تاريخ هذا التقييم. و ينبغي عدم الاعتماد عليها بأنها ما يعادل الثمن الذي سيكون بالضرورة يتم استلامه في حالة وجود بيع أو التصرف فيها بأي طريقة أخرى. قد تؤدي التغيرات الحقيقية في أسواق العقارات إلى تأثير على القيمة بالارتفاع أو الانخفاض. إن استخدام منهجيات تقييم أخرى تنتج قيمة أعلى أو أقل. إن رأينا يخضع للإفتراضات والشروط المقيدة المذكورة.

تقرير التقييم هذا يوفر لنا استنتاج القيمة فيما يتعلق بالعقار. والتعاريف للقيمة. والمناقشات التي دارت في منهجية التقييم المستخدمة والافتراضات والشروط المقيدة والمرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا التقرير.

المدير العام

تركي بن براهيم الزغبى



2022/12/31



نطاق العمل			
صندوق الجزيرة ريت			اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	اغراض محاسبية	الغرض من التقييم
٢٠٢٢/١٢/٢٧	تاريخ المعاينة	2022/12/31	تاريخ التقييم
ريال سعودي (ر.س)	عملة التقييم	تقرير سردي	نوع التقرير

تم إعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من يناير ٢٠٢٢ الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	المعايير المهنية
يؤكد ويقر المقيم بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة			الأصل محل التقييم			
✓ أسلوب التكلفة	✓ أسلوب الدخل	أسلوب السوق	شقة سكنية	عمارة جاري	فيلا	✓ مستودع
✓ طريقة التكلفة (المقاول)	✓ طريقة التدفقات النقدية	طريقة البيع المقارنة	غير مبني	تحت الانشاء	✓ مستعمل	جديد

المساحة	الاحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
م ٣٣,٥٩١,٦٣	N 21.328398°	E 39.188732°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

المساحة	الاحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
م ٣١,٧٩٦,٠٨	N 21.323906°	E 39.188806°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

الجهد المؤثر للعقار			
سوق جاري	مرفق أمني	مرفق طبي	جامع
حديقة	مرفق تعليمي	مقر حكومي	✓ طريق محوري

العقار عبارة عن مستودعين	وصف العقار
-	الافتراضات الخاصة

الخدمات والمرافق			
✓ الكهرباء	✓ مياه	✓ صرف صحي	✓ هاتف

تاريخ المعاينة والتقييم:

تم استخلاص رأي عن القيمة في 3 يناير ٢٠٢٣ في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 27 ديسمبر ٢٠٢٢ وتاريخ إصدار التقرير هو 3 يناير ٢٠٢٣. يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق .

طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار. كما أن البيانات الخاصة بمحيط العقار والبيانات السوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادا إلى مصادر مختلفة منها وكلاء البيع وخبراء العقار في محيط العقار. المصادر المفتوحة الحكومية وشبه الحكومة، المنشورات العقارية المنشورة والمصادر العقارية الأخرى المفتوحة. تتم دراسة مستوى الأسعار للعقارات في المنطقة بناءً على مبدأ العرض و الطلب ، حيث يتم قراءة معطيات السوق قراءة مقارنة لتحديد نقطة التوازن للعاملين . لقد قمنا ما أمكننا بالبحث و التقصي عبر المكاتب العقارية العاملة في منطقة العقار عن تحديث عمليات البيع التي تمت في منطقة العقار و قمنا أيضاً بمراجعة جميع سجلاتنا السابقة و ذلك للتقييم من أجل الاسترشاد عن التغير التاريخي لمنحنى أسعار العقارات في المنطقة .

نطاق التقدير:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار ومعاينته في تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير. وفي مهمة التقييم هذه تم العمل بناء على الافتراض التالية:

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها في هذا التقرير.
- تم الحصول على بيانات الدخل حسب السوق و من بالبيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقيتها حسب السوق.
- تم النظر في جميع بيانات السوق المعروفة والمتاحة ذات الصلة والتي لها تأثير على القيمة للممتلكات موضوع البحث.
- تم البحث في الحي ومناطق السوق التنافسية المحيطة بالعقار للعثور على بيانات السوق المماثلة. وأجريت مقابلات مع الوكلاء العقاريين وأصحاب العقارات ومديري العقارات في محيط العقار خلال هذه العملية.
- تم تأكيد بيانات السوق هذه عن طريق الاتصال الشخصي مع المكاتب العقار القريبة من موقع العقار ومن المسوقين ومدراء الأملاك المتخصصين في المشاريع المماثلة للعقار محل الدراسة.

نطاق البحث :

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله .

نوع التقرير :

تقرير مختصر يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه .

قيود استخدام التقرير :

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة أمام وشريكه للتقييم العقاري .

المعايير المتبعة :

معايير التقييم الدولية IVS نسخة (٢٠٢٢) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

التضارب في المصالح:

نقر بأننا (أمام للتقييم العقاري وشريكة) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار. ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل

حدود المسؤولية والاستقلالية :

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم باستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. هذا التقرير صالح لمدة ثلاث أشهر من تاريخه (من الممكن أن يكون هناك متغيرات تؤثر على قيمة العقار خلال الثلاث أشهر القادمة وتشمل الكوارث الطبيعية والتغير في التشريعات العمرانية في محيط العقار أو استحداث مشاريع كبرى جديدة في محيط العقار).

تحديد العقار موضوع التقييم :

موضوع هذا التقييم هو العقار القائمة على مساحة 65387.71 م² الواقعة في حي الوادي جنوب مدينة جدة.

الغرض من التقييم:

الغرض من هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية لعقار صندوق الجزيرة ريت خلال تاريخ معاينة العقار 2022/12/27، ووفقاً لشروط تنفيذنا للعمل تم إجراء تقييم الممتلكات بشكل مفصل وأعد التقرير وفقاً للمعايير الموحدة للممارسة المهنية للتقييم.

- التقدير النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير هي مبنية على اعتبارات الاستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم. إن أي تغيير في الاستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الاستنتاج النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه وقد أعتبر أنها موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير. ولا ينبغي تفسير هذا التقييم على أنه رأي بشأن هذه المسائل القانونية.
- الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للاستخدام.
- أثناء استكمال هذا التقييم. تم الحصول على المعلومات الميدانية من مصادر أولية مثل (مكاتب العقار وملاك العقارات والأفراد في محيط العقار محل التقييم هذه المعلومات يفترض أنها صحيحة وموثوقة ولا تتحمل أية مسؤولية عن أي أخطاء في هذه البيانات.
- وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد. كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم"
- تستند أوصاف وتحليلات التحسينات للعقار في هذا التقرير إلى الفحص البصري للممتلكات. ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو فحص أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحص إنشائيا. ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية عن أي عيوب خفية قد تكون موجودة في أي هيكل أو أي جزء من المبنى.
- لم يلاحظ المقيم وجود أي مواد خطيرة في العقار أو محيطه. التي قد تكون مؤثرة سلبيا على العقار. لا يعرف المقيم بوجود مثل هذه المواد وهو غير مؤهل للكشف عن هذه المواد. يعتمد تقدير القيمة على افتراض أنه لا توجد مثل هذه المواد في العقار ولا نتحمل أية مسؤولية عن أي أخطار من هذا القبيل. ولا يوجد لدينا أي خبرة أو معرفة هندسية مطلوبة لاكتشافها.
- يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة.
- تم إعداد تقرير التقييم هذا للاستخدام الحصري والوحيد للعميل المذكور في هذا التقرير ولا يحق لأطراف ثالثة الاعتماد على هذا التقرير دون موافقة كتابية صريحة من شركة أمام للتقييم العقاري .
- عندما يتم عرض قيم العقارات غير محل الدراسة أو التحسينات بشكل منفصل. فهي تستخدم فقط كوسيلة مساعدة لتقدير أفضل لقيمة العقار محل الدراسة ولا يعني ذلك انه تقييم للعقارات المستخدمة للمقارنة في حد ذاته.

- تستند توقعات الدخل والمصروفات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من مالك العقار وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي تحيط بالعقار. فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطية بالعقار وفقاً لذلك. لا يمكن للمقيم تقديم تأكيد بأن النتائج المتوقعة ستكون صحيحة في المستقبل.
- لن يكون هناك أي التزام بالإدلاء بالشهادة أو الحضور في المحكمة للمقيم أو شركة التقييم بسبب هذا التقييم. ويخضع الإفصاح عن محتويات هذا التقييم للوائح واشتراطات هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين.
- المقيم لم يقم بأي تحليل ودراسة لتربة أو الخصائص الجيولوجية والزلزالية للعقار ولذلك فهو لا يتحمل أي مسؤولية عن الأمور الجارية أو الزلزالية لأرض العقار. ولا ينبغي الاعتماد على هذا التقييم فيما إذا كان توجد مشكلة زلزالية، إن كانت موجودة فعلياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير للعقار قيد الدراسة فقط وحسب سرد التقرير ويجب أن لا يستخدم هذا التقرير لأي أغراض أخرى.
- إن تغيير غرض التقييم أو استخدام العقار والذي اعد التقرير من أجله قد يؤثر على القيم الواردة في هذا التقرير ويمكن أن تكون غير صحيحة.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره الكترونياً أو ما شابه دون الرجوع لشركة أمام للتقييم العقاري وأخذ الموافقة المسبقة على ذلك.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.
- القدرة على تقييم العقار يملك المقيم القدرة على تقييم هذا النوع من الأصول العقارية. ولديها الكفاءة اللازمة للقيام بالتقييم. وبناء على ذلك قبلت مهمة التقييم.
- تم تقييم العقار استناداً على معايير التقييم الدولية IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC و وفقاً للإجراءات والقواعد المهنية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار. والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم .
- أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية IVS 2022 القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.
- تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العقارات حول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.

تعد المستودعات من أهم الأنشطة الاقتصادية الداعمة للصناعة والتجارة في المملكة وهي مهمة وضرورية لتشغيل ونجاح العديد من المشاريع الصناعية ومشاريع البيع بالجملة و قطاع التجزئة. أدت جائحة كورونا (كوفيد-19) إلى تسارع وتيرة تقدم تطبيقات التوصيل ، مع تزايد مستويات الاعتماد على وسائل التقنية وتطور شركات التسويق الإلكتروني مثل نون وامازون وغيرها من الشركات التقنية . مع وجود تشريعات حكومية محفزة للاستثمار وتشجيع المشاريع الريادية في المملكة تسعى لتعزيز الأنشطة الاقتصادية غير النفطية. وتشجيع و استقطاب الاستثمارات للاستثمارات الأجنبية المباشرة المقترنة بالاستثمارات في البنية التحتية والقدرات اللوجستية إلى توفير طلب على المستودعات بشكل عام في المملكة.

حالة السوق في مدينة جدة تتركز مناطق المستودعات في جدة في جنوبها وبالتحديد بالقرب المدينة الصناعية الأولى وميناء جدة الإسلامي

وهي المنطقة الرئيسية للمخازن ومراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع في مدينة جدة. أدى انخفاض الطلب على المستودعات إلى حدوث ضغوط على أداء المستودعات في جدة. حيث انخفضت الإيجارات في السوق بنسبة تصل إلى 15% خلال عام ٢٠١٩ و عام ٢٠٢٠. الآن السوق يشهد استقرارا في الأسعار مع ارتفاع قليل. من المتوقع انخفاض الطلب على المستودعات التقليدية وزيادة الطلب على المستودعات الحديثة التي على تبني ممارسات حديثة لإدارة سلاسل الإمداد بسبب النمو المحتمل للتجارة الإلكترونية التي تعتمد على التقنيات الحديثة والتي تتطلب مواصفات عالية. من المتوقع أن يحدث هذا التغير الهيكلية في قطاع المستودعات والخدمات إلى زيادة الطلب على مراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع والمستودعات الحديثة ذات التقنيات العالية. في ظل حالة عدم اليقين السائدة في السوق وتباطؤ عجلة النمو الاقتصادي العالمي ، فمن المرجح أن يكون هناك استقرار في قطاع المستودعات على المدى القصير. ولكن من المتوقع أن يشهد سوق الخدمات اللوجستية حالة من التعافي على المدى الطويل ظهور تحقق رؤية السعودية ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني. ومن المتوقع أن يزيد الإنفاق الحكومي وبالتالي الطلب على المستودعات والخدمات اللوجستية.

• الموقع :

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في احد الاحياء المميزة . حي الوادي والتي يتركز الطلب فيها على المستودعات . يعتبر الموقع ميز من حيث سهولة الوصول بمنطقة جذب للخدمات اللوجستية حيث يتميز بالقرب من ميناء جده الإسلامي و المنطقة الصناعية . يتميز الموقع بسهولة الوصول والقرب من طريق الملك فيصل و طريق الكورنيش . يتم استخدام العقار كمستودع وهو مؤجر بالكامل.



الموقع الشمالي

21.328398° 39.188732°

الموقع الجنوبي

21.323906° 39.188806°



صك

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٨/٠٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٤٣١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض 39 و قطعة الأرض 40 و قطعة الأرض 41 و قطعة الأرض 42 و قطعة الأرض 43 و قطعة الأرض 44 و قطعة الأرض 45 و قطعة الأرض 46 و قطعة الأرض 47 و قطعة الأرض 48 و قطعة الأرض 49 و قطعة الأرض 50 و قطعة الأرض 51 و قطعة الأرض 52 و قطعة الأرض 53 و قطعة الأرض 54 من المخطط رقم 503 / ج، من الواقع في حي الوادي سكنية حدة، و حدودها وأقطابها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 42 بطول (100.78) بطول مائة متر و ثمانية وسبعون سنتيمتر ثم يتكسر جنوب غرب بطول 6.64 م

جنوباً: شارع عرض 32 بطول (100) بطول مائة متر ثم يتكسر شمال شرق بطول 7.07 م

شرقاً: شارع عرض 32 بطول (289.3) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتيمتر ثم يتكسر شمال غرب بطول 7.48 م

غرباً: شارع عرض 25 بطول (302.36) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتيمتراً ثم يتكسر جنوب شرق بطول 7.07 م

ومساحتها: (33,591.63) مترًا و ثلاثون ألفًا و خمسمائة و واحد و تسعون مترًا مربعاً و ثمانية و ستون سنتيمترًا مربعاً فقط

والسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة رقم 820204018420 في 25 / 5 / 1435 هـ

لقد انقلت ملكيتها لـ: شركة الإهداء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010289764 في 23 / 6 / 1430 هـ، بتمن وقدره 60820143.14 مليون مليون و ستمائة و خمسون ألفًا و مائة و اثنان و أربعون ريالاً و أربعة عشر مائة و عليه جرى التصديق بخبر في 12 / 5 / 1438 هـ لإحداثه، ووصلني الله على نعمته وجاهه وجاهه وسلم.

مشاركات هذا الصك من وزارة العدل - ويحتفظ من بياناته من بيانات الأمانة العامة لقطاع العقار
رقم الصك: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٤٣١
تاريخ الصك: ١٤٣٨/٠٥/١٢ هـ

صفحة رقم ١ من ١

صك ملكية المجمع الشمالي

اسم المالك	شركة الاماء للاستثمار
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	١٤٣٨/٠٥/١٢
رقم المخطط	٥٠٣/ج/اص
رقم القطعة	٣٩ - ٥٤
مساحة القطعة	٣٣,٥٩١,٦٣ م ^٢

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 42 م	بطول 100.78 م
جنوب	شارع عرض 32 م	بطول 100.00 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 289.30 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 302.36 م
المساحة	٣٣,٥٩١,٦٣ م ^٢	

آلية التقييم :

الأسس و المعايير المستخدمة في التقييم العقاري:

أسلوب التكلفة:

قدم مؤشرات للقيمة بإستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب أساس القيمة

المطلوب. المصدر : معايير التقييم الدولية

أسلوب الدخل :

يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة . و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تدرج ضمن أسلوب الدخل ١- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة. ٢- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفرات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية. ٣- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة. المصدر : معايير التقييم الدولية

اهم المتغيرات في السوق العقاري في جنوب مدينة جدة و بشكل خاص الاستخدام الصناعي والمستودعات تشهد المنطقة حركة عمرانية نتيجة الطلب على المستودعات ما لوحظ تشييد وبناء مستودعات حديثة مجاورة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي ذات الاستخدام التجاري.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- المخاطر المتعلقة بالعقار:
- انخفاض أسعار العقارات في جنوب جدة .
- عدم اكتمال البنية التحتية .
- ظهور منافسة سعرية في المناطق المحيطة .

تستند العروض و المقارنات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من قبل ملاك العقارات في المنطقة و العروض المتوفرة في السوق ولقد تم اختيار ثمانية امثلة هي الأقرب للعقار محل التقييم و الأكثر تشابه للعقار محل التقييم وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. تم خليل ومقارنتها لكل من :

- **أربعة عروض المقارنة لسعر الأرض** ولقد تم استخدامها لبناء قاعدة سعرية للتحقق من القيمة السوقية للأرض ليتم تطبيقها في أسلوب التكلفة.
- **العروض المقارنة لتحديد الأسعار التجارية.** ولقد تم استخدامها لبناء قاعدة سعرية للتحقق من القيمة التجارية للعقار ليتم تطبيقها في أسلوب الدخل.

يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي خيط بالعقار، فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطة بالعقار .



الأول: احتساب قيمة الأرض و اجمالي تكاليف البناء باستخدام أسلوب التكلفة .
المجموع الشمالي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال ١	معدل الاختلاف	المثال ٢	معدل الاختلاف	المثال ٣	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Dec-22	-	Dec-22	-	Dec-22	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,200	-	700	-	1,100	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	12,000	-10%	32,000	-1%	19,000	-7%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	3%	3	3%	3	3%
عرض الشارع	42	30	1%	40	0%	20	2%
طول الواجهة للأرض	820	500	1%	850	0%	350	2%
سهولة الوصول	مرتفع	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	5%
خصائص الأرض	متوسط	متوسط	0%	سيئ	5%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	1	0%	86	12%	54	5%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	1,201		786		1,154	
سعر المتر المربع	-			1,047			
سعر المتر المربع بعد التقرب	-			1,050			

احتساب قيمة الأرض		
نصيب الوحدة السكنية من مساحة الأرض	33,591.63	م ²
سعر المتر المربع للأرض	1,050	ريال سعودي / م ²
اجمالي قيمة المساحة المملوكة من الأرض	35,271,212	ريال سعودي
احتساب تكلفة البناء		
اجمالي المساحة المبنية للمستودع	27,000	م ²
سعر المتر المربع للعقار	550	ريال سعودي / م ²
اجمالي تكاليف وقيمة البناء	14,850,000	ريال سعودي
عمر العقار	10	عام
نسبة الاهلاك السنوي	3.33%	سنوي
اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك	9,900,000	ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار	45,171,212	ريال سعودي

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل (تحليل مقارنة لتحديد سعر الأيجار السوقي الحالي).

المجمع الشمالي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال ١	معدل الاختلاف	المثال ٢	معدل الاختلاف	المثال ٣	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Dec-22	-	Dec-22	-	Dec-21	-
سعر المتر المربع للأرض	***	130	-	130	-	150	-
مساحة الأرض م ²	27,000	6,000	-16%	2,400	-18%	10,000	-13%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	1	6%	1	6%	3	2%
عرض الشارع	42	50	0%	15	1%	60	-1%
طول الواجهة للأرض	820	50	2%	50	2%	300	1%
سهولة الوصول	مرتفع	مرتفع	0%	متوسط	5%	مرتفع	0%
خصائص الأرض	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-5%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-17	-13%	-12	-9%	-23	-15%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	113		118		127	
سعر المتر المربع	-			119			
سعر المتر المربع بعد التقويم	-			120			

الأول: احتساب قيمة الأرض و إجمالي تكاليف البناء باستخدام أسلوب التكلفة

المجمع الجنوبي

معدل الاختلاف	المثال ٣	معدل الاختلاف	المثال ٢	معدل الاختلاف	المثال ١	الأرض محل التقييم	عناصر المقارنة
-	Dec-22	-	Dec-22	-	Dec-22	-	تاريخ تنفيذ الصفقة
-	1,100	-	700	-	1,200	***	سعر المتر المربع للأرض
-6%	19,000	0%	32,000	-10%	12,000	31,796.08	مساحة الأرض م ²
0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	مستودع	استخدام الأراضي
0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	الوادي	الحي
3%	3	3%	3	3%	3	4	عدد الشوارع
2%	20	0%	40	1%	30	60	عرض الشارع
1%	350	0%	850	1%	500	820	طول الواجهة للأرض
5%	متوسط	5%	متوسط	5%	متوسط	مرتفع	سهولة الوصول
0%	متوسط	5%	سيئ	0%	متوسط	متوسط	خصائص الأرض
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	-	قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق
5%	58	13%	92	0%	3	-	مقدار ونسبه التغيير في القيمة
	1,158		792		1,203	-	صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة
			1,051				سعر المتر المربع
			1,050				سعر المتر المربع بعد التقريب

احتساب قيمة الأرض		
م ²	31,796.08	نصيب الوحدة السكنية من مساحة الأرض
ريال سعودي / م ²	1,050	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	33,385,884	إجمالي قيمة المساحة المملوكة من الأرض
احتساب تكلفة البناء		
م ²	26,000	إجمالي المساحة المبنية للمستودع
ريال سعودي / م ²	550	سعر المتر المربع للعقار
ريال سعودي	14,300,000	إجمالي تكاليف وقيمة البناء
عام	10	عمر العقار
سنوي	3.33%	نسبة الاهلاك السنوي
ريال سعودي	9,533,333	إجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك
ريال سعودي	42,919,217	إجمالي قيمة العقار

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل (تحليل مقارن لتحديد سعر الأيجار السوقى الحالى).

المجمع الجنوبي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال ١	معدل الاختلاف	المثال ٢	معدل الاختلاف	المثال ٣	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-22	-	Jul-22	-	Jul-22	-
سعر المتر المربع للأرض	***	130	-	130	-	150	-
مساحة م ²	26,000	6,000	-15%	2,400	-18%	10,000	-12%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	1	6%	1	6%	3	2%
عرض الشارع	60	50	1%	15	2%	60	0%
طول الواجهة للأرض	820	50	2%	50	2%	300	1%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	متوسط	5%	عالية	0%
خصائص الأرض	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-5%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-16	-12%	-11	-8%	-21	-14%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		114	119	129			
سعر المتر المربع		121					
سعر المتر المربع بعد التقييم		120					

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

القيمة الاستردادية	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	إجمالي الإيجار للمتر المربع	المساحة الصافية للإيجار	التدفقات النقدية الداخلية	
12	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0				
3%			3%					0%						0%	نسبة زيادة الإيجار		
	3,504,060	3,504,060	3,402,000	3,337,200	3,337,200	3,337,200	3,337,200	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	0	120	27000	المستودع الشمالي	
	3,310,008	3,310,008	3,213,600	3,213,600	3,213,600	3,213,600	3,213,600	3,120,000	3,120,000	3,120,000	3,120,000	3,120,000	0	120	26000	المستودع الجنوبي	
	6,814,068	6,814,068	6,615,600	6,550,800	6,550,800	6,550,800	6,550,800	6,360,000	6,360,000	6,360,000	6,360,000	6,360,000	0	مجمّل دخل الإيجار			
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0	نسبة معدل الإشغال			
	340,703	340,703	330,780	327,540	327,540	327,540	327,540	318,000	318,000	318,000	318,000	318,000	0	قيمة معدل الخصم			
	6,473,365	6,473,365	6,284,820	6,223,260	6,223,260	6,223,260	6,223,260	6,042,000	6,042,000	6,042,000	6,042,000	6,042,000	0	إجمالي الدخل الفعلي			
	323,668	323,668	314,241	311,163	311,163	311,163	311,163	302,100	302,100	302,100	302,100	302,100	0	ناقص معدل المصاريف			
70,617,860	6,149,696	6,149,696	5,970,579	5,912,097	5,912,097	5,912,097	5,912,097	5,739,900	5,739,900	5,739,900	5,739,900	5,739,900	0	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)			
70,617,860	6,149,696	6,149,696	5,970,579	5,912,097	5,912,097	5,912,097	5,912,097	5,739,900	5,739,900	5,739,900	5,739,900	5,739,900	0	صافي التدفقات النقدية			
36%	36%	39%	42%	46%	50%	55%	60%	65%	71%	77%	84%	92%	100%	معامل الخصم			
25,107,101	2,186,431	2,383,209	2,522,037	2,722,094	2,967,082	3,234,120	3,525,190	3,730,541	4,066,290	4,432,256	4,831,159	5,265,963	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية			
95,724,961													0	صافي القيمة الحالية للعقارات			

الافتراضات - طريقة الاستثمار

5%	نسبة مصاريف التشغيل
5%	نسبة الأشغال
12	فترة التدفق النقدي
9%	معدل الخصم
3%	معدل النمو (كل 5 سنوات)

استناداً إلى التحليل الوارد في التقرير، هنا خلاصة القيمة السوقية للعقار على النحو التالي :

ريال سعودي	48,765,546	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	46,959,415	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	95,724,961	ثانياً : قيمة العقار باستخدام أسلوب التدفقات النقدية
ريال سعودي	45,171,212	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	42,919,217	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	88,090,429	القيمة باستخدام أسلوب التكلفة


ترجيح النتائج وتسوية القيمة:

استناداً إلى غرض التقييم الاستخدام الداخلي للعميل تم اعتماد طريقة أسلوب التكلفة وبالتالي سيتم ترجيحها بوزن نسبي ١٠٠ % كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم وهي كما يلي :


العملة	القيمة	نوع القيمة المطبقة
ريال سعودي	88,090,429	اجمالي القيمة (أسلوب التكلفة) للمجمع كامل بالريال السعودي
قيمة العقار " ثمانية وثمانون مليوناً وتسعون ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرون " ريال سعودي		

الرأي النهائي حول القيمة:

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم الواقع في مدينة جدة حي الوادي والملوك بملكية مطلقة للمالك. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل إلى أن القيمة للعقار تقدر **88,090,429** ريال سعودي.


مقيم عقاري	
الاسم	احمد راجي
التوقيع	
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
نوع العضوية	عضو منتسب
رقم العضوية	1210001682

مهندس معماري	
الاسم	م. إيمان محمد
التوقيع	
الهيئة السعودية للمهندسين	
نوع العضوية	مهندس مدني
رقم العضوية	442911

المدير العام	
الاسم	تركي بن إبراهيم الزغبى
التوقيع	
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
نوع العضوية	عضو زميل
رقم العضوية	1210000030

الختم

تاريخ التقييم
2022/12/31

مقيم عقاري معتمد	
الاسم	فيصل الحربي
التوقيع	
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
نوع العضوية	عضو مؤقت
رقم العضوية	1210000547

الملاحظات والتوصيات:

• يجب الأخذ في الحسبان أن قيمة العقار قد تتأثر بعدة عوامل منها:

- القرارات والتشريعات البلدية التي تحد من ميزات العقار ومن سهولة الوصول للعقار.
- القرارات والتشريعات من وزارة العمل على التوظيف وسوق العمل.
- ظروف السوق المحلية مثل زيادة العرض وقلة الطلب .
- ظهور منافسة في الأسعار في المنطقة المحيطة.
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية.

في هذا الجزء يقدم المقيم بعض الملاحظات والتوصيات المتعلقة بنتائج هذا التقرير.

- العقار يقع في منطقة قريبة من المنطقة الصناعية و ميناء جدة الإسلامي و هذا يعد نقطة قوة مميزة نوعية للعقار..
- جميع الخدمات الأساسية متوفرة في محيط الأرض

توضح الصور العقار محل التقييم و حالته .



توضح الصور العقار محل التقييم و حالته .





+966 599 322 422

✉ contact@amamsaudi.com

🌐 www.amamsaudi.com