



تقرير التقييم العقاري لصندوق الجزيرة ريت

مقدم الى



رقم صادن: 2022-A0347

2022/07/05

مرفق لكم تقرير التقييم عقاري:

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 **85,801,455** 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



2022/07/05



نطاق العمل			
صندوق الجزيرة ريت			اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	الاستخدام الداخلي للعميل	الغرض من التقييم
2022/07/03	تاريخ المعاينة	2022/07/05	تاريخ التقييم
ريال سعودي (ر.س)	عملة التقييم	تقرير سردي	نوع التقرير

تم إعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من يناير 2022 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
33,591.63 م ²	N 21.328398°	E 39.188732°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

المساحة	الاحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
31,796.08 م ²	N 21.323906°	E 39.188806°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

الجيب 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 5 يوليو 2022 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 3 يوليو 2022 وتاريخ إصدار التقرير هو 5 يوليو 2022. 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 مقارنة لتحديد نقطة التوازن للعاملين . لقد قمنا ما أمكننا بالبحث و التقصي عبر المكاتب العقارية العاملة في منطقة العقار عن تحديد أحدث 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 (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

التضارب في المصالح:

نقر بأننا (امام 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 للعقار خلال 2022/07/03 . تاريخ معاينة العقار ,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 سلبا 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 تتحمل 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 إلكترونياً 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.

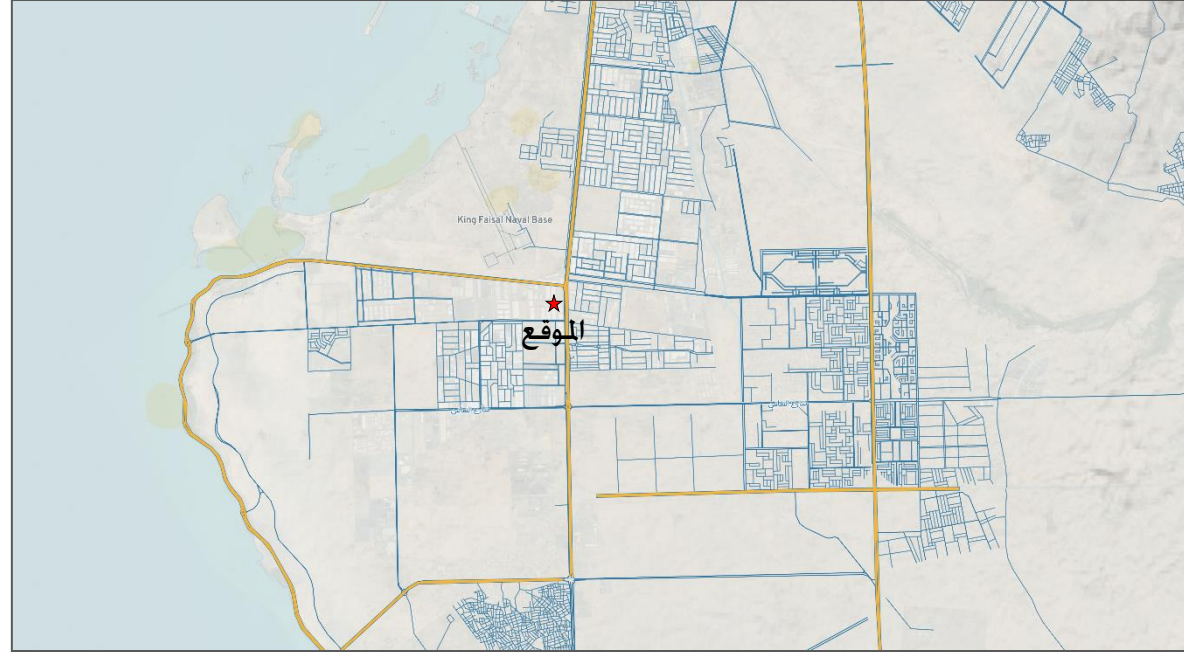
تعد المستودعات من أهم الأنشطة الاقتصادية الداعمة للصناعة والتجارة في المملكة وهي مهمة وضرورية لتشغيل ونجاح العديد من المشاريع الصناعية ومشاريع البيع بالجملة و قطاع التجزئة. أدت جائحة كورونا (كوفيد-19) إلى تسارع وتيرة تقدم تطبيقات التوصيل ، مع تزايد مستويات الاعتماد على وسائل التقنية وتطور شركات التسويق 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 2019 و عام 2020. الآن السوق يشهد استقراراً 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 التغيير 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 2030 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
الموقع الجنوبي

21.328398° 39.188732°
21.323906° 39.188806°

صك ملكية المجمع الشمالي

صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٧/٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١

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 / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .
وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 42م بطول: (100.78) بطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6.64م
جنوباً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول 7.07م
شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (289.3) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.48م
غرباً: شارع عرض 25م بطول: (302.36) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.07م
و مساحتها: (33,591.63) ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متراً مربعاً و ثلاثة و ستون سنتمتر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 820204018420 في 25 / 5 / 1435 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بنسب وقدره 60620143.14 سنون مليوناً و ستمائة و عشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و أربعون ريال و أربعة عشر هللة و عليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وبريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١١-٣-١٠)
مطابع الحكومة - ٢٤١٩١- (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماب الاي ويمنع تقليده)
صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم القطعة	39 - 59
مساحة القطعة	33,591.63 م ²

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

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 42 م	بطول 107.42 م
جنوب	شارع عرض 37 م	بطول 107.07 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 296.78 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 309.43 م
المساحة	33,591.63 م ²	

صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٧/٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 129 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 131 و قطعة الأرض 132 و قطعة الأرض 133 و قطعة الأرض 134 و قطعة الأرض 135 و قطعة الأرض 136 و قطعة الأرض 137 و قطعة الأرض 138 و قطعة الأرض 139 و قطعة الأرض 140 و قطعة الأرض 141 و قطعة الأرض 142 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .
وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07م جنوباً: شارع عرض 60م بطول: (100.06) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96م شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (281.18) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07م غرباً: شارع عرض 25م بطول: (277.84) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18م ومساحتها: (31,796.08) واحد و ثلاثون ألفاً و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 420204018426 في 25 / 5 / 1435 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بنسب وقدره 57379856.86 سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هلاله و عليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ .
لاعتياده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-٣-١٠)
مطابع الحكومة - ٢٤١٢١٤
هذه النموذج مخصص للاستخدام بالعام (التي يمنع نقله)
صفحة رقم 1 من 1

صك ملكية المجمع الجنوبي

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم القطعة	129 - 142
مساحة القطعة	31,796.08 م ²

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

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 32 م	بطول 107.07 م
جنوب	شارع عرض 60 م	بطول 107.02 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 288.25 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 285.02 م
المساحة	31,796.08 م ²	

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 1- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة. 2- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفرات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية. 3- 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 بما 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.

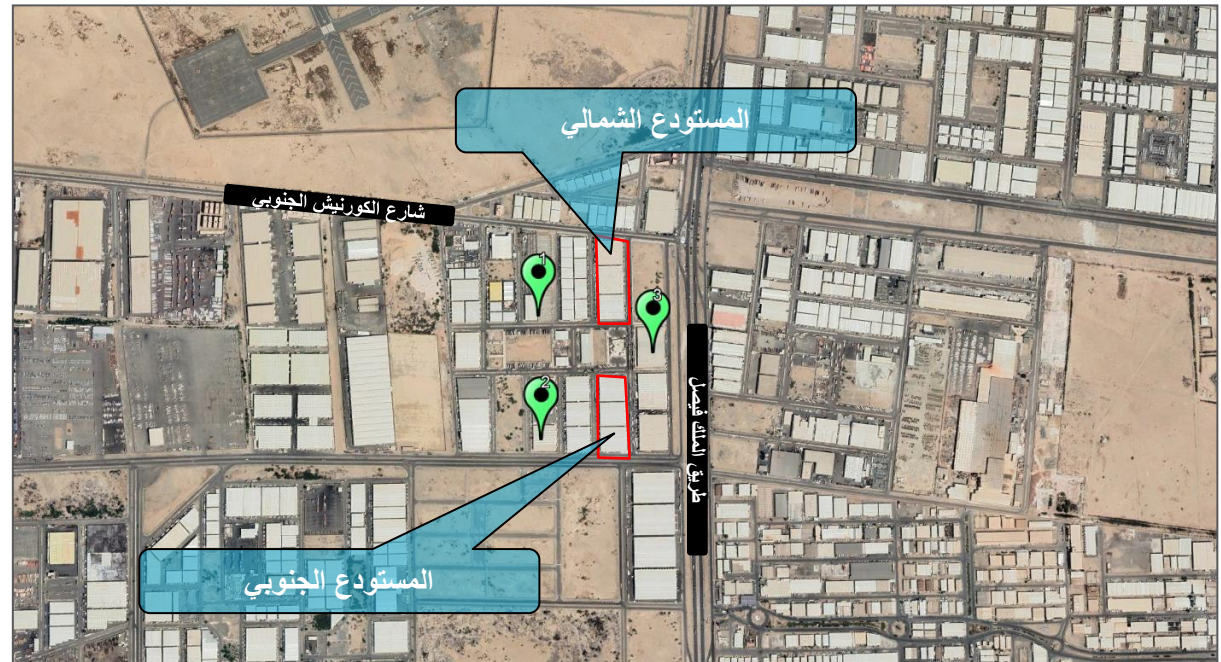
المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في 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	النموذج 1	معدل الاختلاف	النموذج 2	معدل الاختلاف	النموذج 3	معدل الاختلاف	النموذج 4	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jan-22	-	Jan-22	-	Jan-22	-	Jan-22	-
سعر المتر المربع للأرض	***	800	-	754	-	686	-	700	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	2,010	-2%	4,070	-2%	2,057	-2%	32,000	0%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	1	15%	2	10%	2	10%	3	5%
عرض الشارع	42	30	6%	25	9%	30	6%	40	1%
طول الواجهة للأرض	820	40	5%	130	5%	90	5%	850	0%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	مستودع	5%	مستودع	5%	مستودع	5%
خصائص الأرض	جيد	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	منخفض	10%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	مستودع	10%	مستودع	10%	مستودع	10%	مستودع	10%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	271	34%	271	36%	230	34%	215	31%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	1,071		1,025		916		915	
سعر المتر المربع	-			982					
سعر المتر المربع بعد التقييم	-			1,000					

احتساب قيمة الأرض		
نصيب الوحدة السكنية من مساحة الأرض	33,591.63	م ²
سعر المتر المربع للأرض	1,000	ريال سعودي / م ²
اجمالي قيمة المساحة المملوكة من الأرض	33,591,630	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	9	عام
نسبة الاهلاك السنوي	3.33%	سنوي
اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك	10,399,455	ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار	43,991,085	ريال سعودي

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

المجموع الشمالي

معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 1	الأرض محل التقييم	عناصر المقارنة
-	Jul-22	-	Jul-22	-	Jul-22	-	تاريخ تنفيذ الصفقة
-	165	-	190	-	225	***	سعر المتر المربع للأرض
-16%	14,000	-24%	7,700	-28%	4,000	27,000.00	مساحة م ²
0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	مستودع	استخدام الأراضي
0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	الوادي	الحي
0%	4	2%	2	2%	2	4	عدد الشوارع
1%	30	1%	30	1%	30	42	عرض الشارع
0%	700	1%	320	1%	140	820	طول الواجهة للأرض
0%	عالية	0%	عالية	0%	عالية	عالية	سهولة الوصول
0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	مستودع	خصائص الأرض
-20%	منخفض	-20%	منخفض	0%	منخفض	-	قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق
-35%	-58	-40%	-76	-44%	-100	-	مقدار ونسبه التغيير في القيمة
	107		114		125	-	صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة
			115				سعر المتر المربع
			115				سعر المتر المربع بعد التقييم

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

المجمع الجنوبي

معدل الاختلاف	المثال 4	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 1	الأرض محل التقييم	عناصر المقارنة
-	Jan-22	-	Jan-22	-	Jan-22	-	Jan-22	-	تاريخ تنفيذ الصفقة
-	700	-	686	-	754	-	800	***	سعر المتر المربع للأرض
0%	32,000	-2%	2,057	-2%	4,070	-2%	2,010	31,796.08	مساحة الأرض م ²
0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	مستودع	استخدام الأراضي
0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	الوادي	الحي
5%	3	10%	2	10%	2	15%	1	4	عدد الشوارع
1%	40	6%	30	9%	25	6%	30	42	عرض الشارع
0%	850	5%	90	4%	130	5%	40	787	طول الواجهة للأرض
5%	مستودع	5%	مستودع	5%	مستودع	0%	عالية	عالية	سهولة الوصول
10%	منخفض	0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	جيد	خصائص الأرض
10%	مستودع	10%	مستودع	10%	مستودع	10%	مستودع	-	قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق
31%	214	33%	228	36%	269	34%	269	-	مقدار ونسبه التغيير في القيمة
914		914		1,023		1,069		-	صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة
			980						سعر المتر المربع
			1,000						سعر المتر المربع بعد التفرغ

احتساب قيمة الأرض		
م ²	31,796.08	نصيب الوحدة السكنية من مساحة الأرض
ريال سعودي / م ²	1,000	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	31,796,080	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	9	عمر العقار
سنوي	3.33%	نسبة الإهلاك السنوي
ريال سعودي	10,014,290	إجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الإهلاك
ريال سعودي	41,810,370	إجمالي قيمة العقار

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

المجمع الجنوبي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-22	-	Jul-22	-	Jul-22	-
سعر المتر المربع للأرض	***	225	-	190	-	165	-
مساحة م ²	26,000.00	4,000	-28%	7,700	-23%	14,000	-15%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	2	2%	2	2%	4	0%
عرض الشارع	60	30	2%	30	2%	30	2%
طول الواجهة للأرض	820	140	1%	320	1%	700	0%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	عالية	0%	عالية	0%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	-20%	منخفض	-20%	منخفض	-20%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-98	-43%	-74	-39%	-56	-34%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		127		116		109	
سعر المتر المربع				118			
سعر المتر المربع بعد التقييم				115			

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		
	3,358,058	3,358,058	3,260,250	3,198,150	3,198,150	3,198,150	3,198,150	3,105,000	3,105,000	3,105,000	3,105,000	3,105,000	0	115	27000	المستودع الشمالي	
	3,172,091	3,172,091	3,079,700	3,079,700	3,079,700	3,079,700	3,079,700	2,990,000	2,990,000	2,990,000	2,990,000	2,990,000	0	115	26000	المستودع الجنوبي	
	6,530,149	6,530,149	6,339,950	6,277,850	6,277,850	6,277,850	6,277,850	6,095,000	6,095,000	6,095,000	6,095,000	6,095,000	0	مجممل دخل الإيجار			
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0	نسبة معدل الإشغال			
	326,507	326,507	316,998	313,893	313,893	313,893	313,893	304,750	304,750	304,750	304,750	304,750	0	قيمة معدل الخصم			
	6,203,641	6,203,641	6,022,953	5,963,958	5,963,958	5,963,958	5,963,958	5,790,250	5,790,250	5,790,250	5,790,250	5,790,250	0	إجمالي الدخل الفعلي			
	310,182	310,182	301,148	298,198	298,198	298,198	298,198	289,513	289,513	289,513	289,513	289,513	0	ناقص معدل المصاريف			
67,675,449	5,893,459	5,893,459	5,721,805	5,665,760	5,665,760	5,665,760	5,665,760	5,500,738	5,500,738	5,500,738	5,500,738	5,500,738	0	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)			
67,675,449	5,893,459	5,893,459	5,721,805	5,665,760	5,665,760	5,665,760	5,665,760	5,500,738	5,500,738	5,500,738	5,500,738	5,500,738	0	صافي التدفقات النقدية			
36%	36%	39%	42%	46%	50%	55%	60%	65%	71%	77%	84%	92%	100%	معامل الخصم			
24,060,972	2,095,329	2,283,909	2,416,952	2,608,673	2,843,454	3,099,365	3,378,307	3,575,102	3,896,861	4,247,579	4,629,861	5,046,548	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية			
91,736,421													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	46,733,648	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	45,002,773	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	91,736,421	ثانياً : قيمة العقار باستخدام أسلوب التدفقات النقدية
ريال سعودي	43,991,085	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	41,810,370	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	85,801,455	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 100 % كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم وهي كما يلي :


العملة	القيمة	نوع القيمة المطبقة
ريال سعودي	85,801,455	اجمالي القيمة (أسلوب التكلفة) للمجمع كامل بالريال السعودي
قيمة العقار " خمسة وثمانون مليوناً وثمانمائة وواحد ألفاً وأربعمائة وخمسة وخمسون " 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 **85,801,455** 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
2022/07/05

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 وقلّة 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

توضيح الصور العقار محل التقييم و حالته .



توضح الصور العقار محل التقييم وحالته .



توضيح الصور العقار محل التقييم و حالته .



توضيح الصور العقار محل التقييم و حالته .



A decorative graphic element consisting of a diagonal line that starts from the bottom left and goes towards the top right. The area below this line is filled with a gradient from light blue to green. The line itself is composed of two parallel lines, one light blue and one green.

☎ +966 599 322 422

✉ contact@amamsaudi.com

🌐 www.amamsaudi.com