



**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 - المستخدم (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 قليلة يتم 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 ونحلى 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 خارجى 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 بناءً 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 :

الاسم	رقم العضوية - فرع التقييم	التوقيع
عبدالكريم نزيه شيخ	1210001409 - العقار	
حسان عبد القادر عتيق	1210000054 - العقار	
صالح محمد الرمي	1220000123 - العقار	
عبد الكريم أبانمي	1210000001 - العقار	
رقم الترخيص: 1210000001	تاريخه : 01/03/1437	 باركود BARCODE 966 11 4000111 اعتماد التقييم



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

ملاحظات :

بيانات العقار	
نوع العقار	مستودع
بيانات الملكية	
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	-
ملاحظات	
موقع العقار	
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
ملاحظات	
The property has been inspected according to the site attached by the client	

بيانات الأرض

تخزين ومستودعات	استعمال الأرض حسب النظام
33,591.63 م2	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	107.42م	Street	42م	-
جنوبا	107.07م	Street	32م	-
شرقا	296.78م	Street	32م	-
غربا	309.43م	Street	25م	-

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	26,050 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
حديد	تشطيب الأسقف	6 سنوات	عمر المبنى حسب تقدير المقيم لعدم توفر رخصة بناء
-	تشطيب الأرضيات	1 دور	إجمالي عدد الأدوار
شباك وسبيلت وحدات		نوع التكييف	

خدمات المبنى					
مصاعد	سلام كهربائية	نظام إطفاء حرائق	نظام إنذار حرائق	نظام تحلية مياه	مولدات كهربائية
☐	☐	☒	☒	☐	☐

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية			
نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100 %	تقريبا	
القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من 0	إلى 0	تقريبا حسب نوعية التشطيب
ملاحظات			

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

المرافق المتواجدة بالموقع	متوفر	غير متوفر
خدمات عامة	دوائر حكومية	✓
	بنوك	✓
	مراكز طبية	✓
خدمات تجارية	أسواق تجارية	✓
	مطاعم	✓
	محطات وقود	✓
	شبكة الكهرباء	✓
خدمات البنية التحتية	شبكة صرف صحي	✓
	شبكة المياه	✓
	شبكة هاتف	✓
	شبكة تصريف السيول	✓
	مساجد	✓
المرافق العامة	حدائق	✓
	تعليمية	✓
التجهيزات البلدية	السفلة	✓
	الرصف	✓
	الإضاءة	✓
	التشجير	✓
	أخرى	

الخدمات المتوفرة بالعقار

ماء	هاتف	كهرباء	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملاحظات



باركود
BARCODE

11 من 18

صفحة

2023/01/03 م

التاريخ

1489561220221

رقم التقرير

صور العقار







الصور الفضائية



An airial photo of the subject city



(An airial 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 مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين متماثلين تم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخضم 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 تأثيرا 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 :

السعر قبل تعديل المساحة	27,136,800	27,491,200	14,400,000	23,750,000
مساحة الأرض	30,152	24,992	12,000	25,000
سعر المتر المربع	900	1,100	1,200	950
السعر الإجمالي بعد التعديل	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

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 مبيعة 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	م2	سعر المتر للأرض	946	ريال
مساحة المباني	26,050	م2	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 و ثمانية وتسعون هالة 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 عناوين 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 .