



**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 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 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 .

باركود  
BARCODE

4 من 18

صفحة

2023/01/03 م

التاريخ

1489581220221

رقم التقرير

## 14 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على إتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما 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

عبدالكاريم 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 - 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 <sup>2</sup>	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

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



## بيانات الأرض

تخزين ومستودعات	استعمال الأرض حسب النظام
31,796.08 م <sup>2</sup>	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 مبيعة 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 :

العقار المستهدف	مقارن 1 الضبط %	مقارن 2 الضبط %	مقارن 3 الضبط %	مقارن 4 الضبط %
السعر قبل تعديل المساحة	27,136,800	27,491,200	23,750,000	
مساحة الأرض	30,152	24,992	25,000	
سعر المتر المربع	900	1,100	950	
السعر الإجمالي بعد التعديل	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

16 من 18

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