

# تقرير تقييم

لصالح الجزيرة كابيتال



رقم التقرير

198899720231

تاريخ التقرير

12 / 07 / 2023

## محتوى التقرير

#	جدول المحتويات
01	المقدمة و المبادئ الفنية و القانونية
1.1	المقدمة
1.2	المبادئ الفنية و القانونية
1.3	أعضاء فريق العمل
1.4	المخاطر العامة على الصندوق
02	نظرة عامة على المملكة ومدينة جدة
2.1	نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية
2.2	نظرة عامة على اقتصاد مدينة جدة
2.3	الموقع العام للعقار
03	ملخص وتفاصيل بيانات العقار
3.1	الملخص التنفيذي
3.2	بيانات الملكية
3.3	وصف العقار
3.4	الحدود و اللطوال
3.5	بيانات المبنى والتشطيبات
3.6	أعمال البناء والتشطيبات
3.7	الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار
3.8	الخدمات المتوفرة بالعقار
3.9	صور العقار
3.10	مسح السوق ( المقارنات )
04	نتائج تقييم العقار
4.1	أسلوب السوق (طريق المقارنة)
4.2	أسلوب التكلفة
05	الخاتمة



01

# المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

## المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود، لتقييم مستودع في جدة، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة، وإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم، وسعيًا منا للوصول الى قيمة العقار 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.

### رقم الصك

420205026531

### نبذة عن العميل

شركة سعودية مساهمة مغلقة، تعمل تحت اشراف وترخيص هيئة السوق المالية السعودية

### بيانات العميل

الجزيرة كابيتال

صاحب الطلب (العميل)

شركة الانماء للاستثمار

مالك الأرض والمنفعة

صندوق الجزيرة ريت

المستفيد (مستخدم التقرير)

### غرض التقييم

كلف العميل (الجزيرة كابيتال) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### تاريخ نفاذ القيمة

30 / 06 / 2023 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 البيعية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة.

### 2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية 2022 IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (VSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا 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 التكلفة - طريقة المقارنة و التكلفة أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم 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 الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

### 5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

## 6. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

## 7. وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

## 8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

## 9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

تخزين ومستودعات

## 10. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل.

## 11. حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

## 12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

## 13. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

## 14. أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات 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 وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

## أعضاء فريق العمل

التوقيع	نوع العضوية	رقم العضوية	أسم المقيم
	معتمد زميل - فرع العقار	1210000001	عبدالكريم محمد أبانمي
	منتسب - فرع العقار	1210000054	حسان عتيق
	أساسي زميل - فرع العقار	1210001409	عبدالكريم شيخ
عنه : حسان عتيق 	منتسب - فرع العقار	1210003141	سالم الحربي

## الاعتماد

رقم الترخيص 1210000001

تاريخ الترخيص 01 / 03 / 1437



## المخاطر العامة على الصندوق

### أولاً. مخاطر الاقتصاد المحلي

قد تتأثر توقعات الصندوق بالتغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال لاد الحصر، معدلات التضخم واللوائح والقرارات الحكومية الجديدة والأحداث والاتجاهات السياسية.

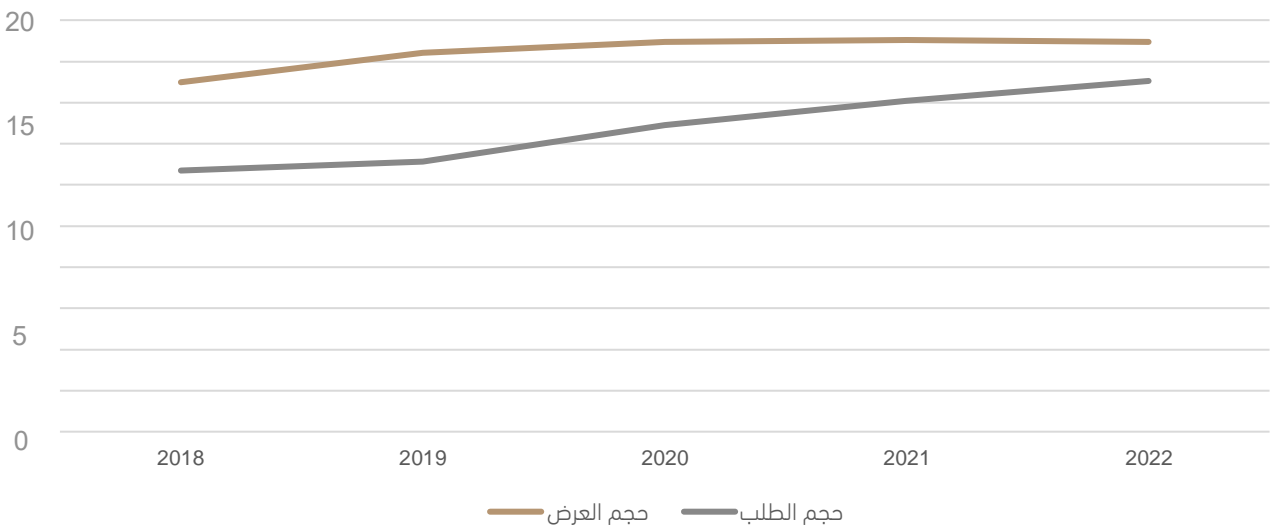
### ثانياً. مخاطر عدم وجود عقود حالية

يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على توقيع عقد الإيجار والتطوير، وهو ما قد يؤثر على قيمة الصندوق.

### ثالثاً. مخاطر السوق العقاري

هي الظروف التي تؤثر على السوق العقاري من خلال حجم العرض والطلب ووجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم البيعية والإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

## العرض والطلب لمدينة جدة



يشهد القطاع الصناعي بمدينة جدة نمو بحجم الطلب، وذلك بسبب نمو التجارة الإلكترونية ونشأة المتاجر الحديثة كما يتوقع زيادة الطلب على قطاع التخزين والمستودعات.





02

نظرة عامة عن المملكة ومدينة الرياض

## نظرة عامة على اقتصاد السعودية

### التوزيع السكاني على المناطق



### معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 2.8%



معدل البطالة 5.1%



### الناتج المحلي للمملكة

1,004,619 مليون ريال



نمو بمقدار 3.8%



### اجمالي عدد السكان

نسبة الإناث  
38.8%



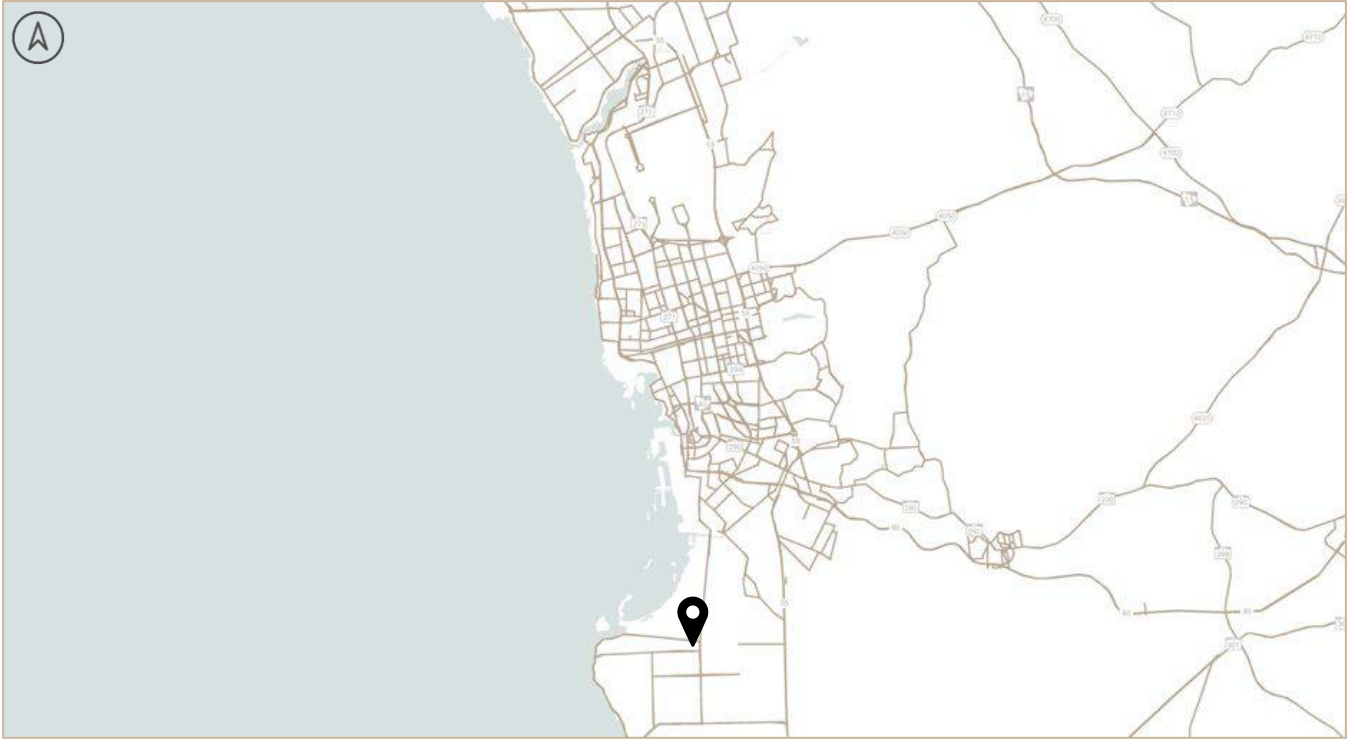
نسبة الذكور  
61.2%



32,175,224 نسمة



## نظرة عامة على مدينة جدة



### ارقام واحصائيات

مساحة المدينة  
4,656 كم<sup>2</sup>

عدد السكان  
5,031,820 نسمة

معدل النمو السكاني السنوي  
3.2 %

الكثافة السكانية في المساحة المبنية  
48 شخص / هكتار

### القاعدة الاقتصادية

المطار



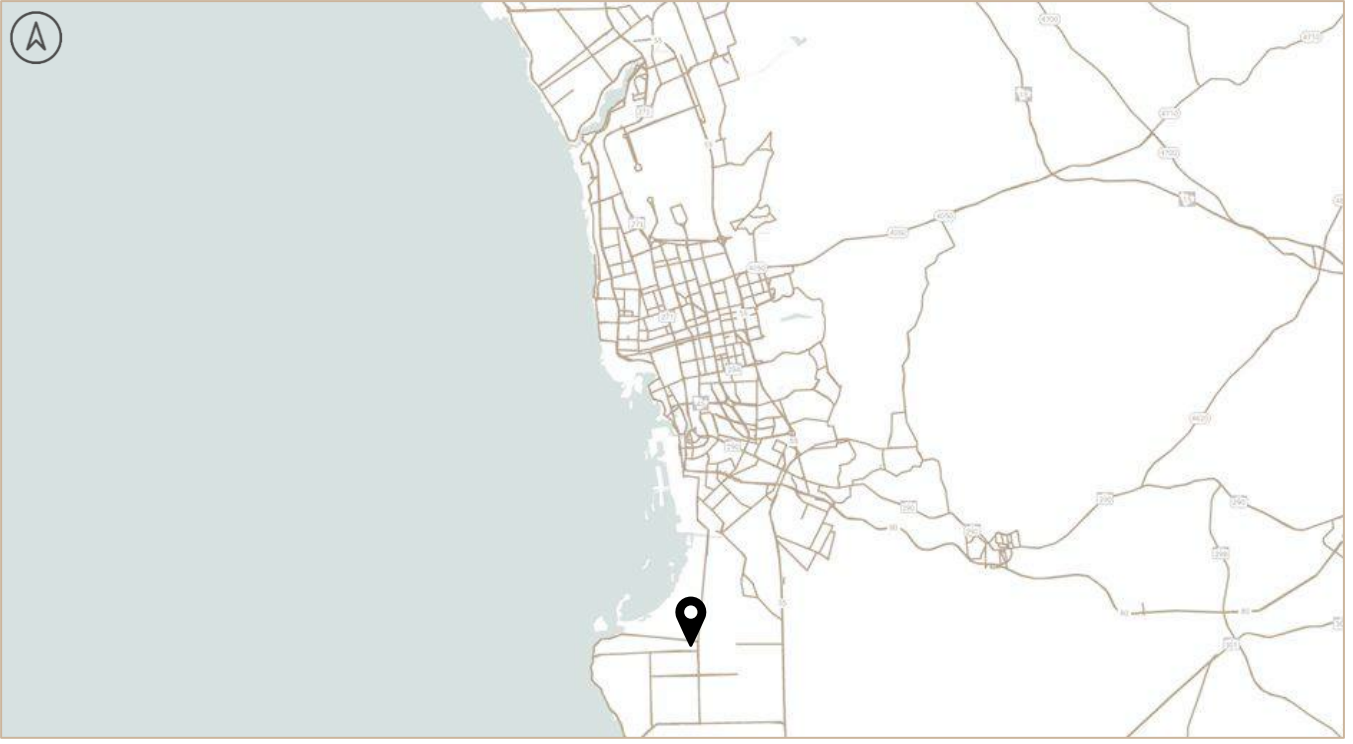
التجارة والأعمال



الضيافة والترفيه



## الموقع العام للعقار



### وصف العقار

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في حي الوادي. تتميز المنطقة العقارية بأنها من أبرز المناطق اللوجستية على مستوى المدينة ، وتقع بالقرب منها المدينة الصناعية الأولى باتجاه الشمال ، وباتجاه الجنوب المدن الصناعية الثانية والثالثة.

العقار عبارة عن مستودعات ومحطة بأربع شوارع على طريق الكورنيش الجنوبي، ويمكن الوصول للعقار من خلال طريق الملك فيصل.

تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار منطقة مستودعات ومخازن لأبرز الشركات والمجموعات التجارية.



03

ملخص وتفصيل بيانات العقار

## الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)	
صندوق الجزيرة ريت	الجزيرة كابيتال	
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	
الاستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق	
نوع العقار	عنوان العقار	
مستودع	مدينة جدة، حي الوادي، مخطط رقم 503/ج/ص	
اسم المالك	مساحة الأرض * صب الصك	
شركة الانماء للاستثمار	33,591.63 م <sup>2</sup>	
تاريخ الصك	رقم الصك	
1438/05/12 هـ	420205026531	
أساس القيمة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	مطلقة	
أسلوب التقييم	معايير التقييم	
أسلوب التكلفة - طريقة المقارنة و التكلفة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	
تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2023 / 06 / 30 م	2023 / 07 / 05 م	2023 / 07 / 02 م
قيمة العقار كتابةً		قيمة العقار رقماً
أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وواحد وعشرون ألفاً ومائة وتسعة وستون		44,421,169 ريال

## بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة الانماء للاستثمار	1010269764
رقم الصك	تاريخ الصك
420205026531	1438/05/12 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
3400085081	1434/06/27 هـ

## موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	حي الوادي
المنطقة	المدينة
مكة المكرمة	جدة
رقم المخطط	رقم البلوك
503/ج/ص	4
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
من 39 إلى 54	-

## إحداثيات الموقع

N21.32843 E39.18870

## بيانات العقار



مساحة الأرض (الصك )

33,591.63 م<sup>2</sup>

استخدام الأرض

تخزين ومستودعات

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

غير مستوي

مستوي

✓

بناء القطعة المجاورة

غير مبني

مبني

✓

ملاحظة

تم الوقوف على العقار بناء على الموقع المرفق من قبل العميل.



## الحدود والأطوال ( حسب الطك )



الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 42 م	100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6,64 م	شمال
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 32 م	100 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 7,07 م	جنوب
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 32 م	298.3 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7,48 م	شرق
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 25 م	302.36 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7,07 م	غرب
طول الأسوار		
340.7021 م <sup>2</sup>		
اجمالي المساحة		
33,591.63 م <sup>2</sup>		

## بيانات المبنى والتشطيبات



حالة البناء	نوع البناء
جيد	خرسانة
استخدام المبنى	شاغرية المبنى
مستودع	غير شاغر
عمر المبنى	مساحة البناء
8 سنوات	تم اعتماد مساحة البناء حسب الطبيعة
	26,550 م <sup>2</sup>

عدد الأدوار	القبو	الدور الأرضي	دور الميزانين	الأدوار المتكررة
1 دور	-	1	-	-

مستوى التشطيب بشكل عام

جيد

تشطيب الأسقف	تشطيب الأرضيات	نوع التكييف
حديد	جدة	شباك وسبليت وحدات

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

# صور العقار



## مسح السوق



أرض مستودع  
25,663 م<sup>2</sup>  
900 ريال/م<sup>2</sup>  
23,096,700 ريال  
عرض للبيع - حد

2



أرض مستودع  
19,000 م<sup>2</sup>  
1,100 ريال/م<sup>2</sup>  
20,900,000 ريال  
عرض للبيع - حد

1



أرض مستودع  
15,000 م<sup>2</sup>  
1,300 ريال/م<sup>2</sup>  
19,500,000 ريال  
عرض للبيع - حد

4



أرض مستودع  
27,000 م<sup>2</sup>  
1,000 ريال/م<sup>2</sup>  
27,000,000 ريال  
عرض للبيع - حد

3



مستودع  
8,000 م<sup>2</sup>  
1,400 ريال/م<sup>2</sup>  
11,200,000 ريال  
cap rate 7.5%

6



مستودع  
33,000 م<sup>2</sup>  
1,000 ريال/م<sup>2</sup>  
33,000,000 ريال  
cap rate 7.5%

5





04

نتائج تقييم العقار

## قيمة الأرض ( أسلوب السوق- المقارنة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للمخططات المجاورة للأرض قيد الدراسة و معرفة أسعار الأراضي لاستخدام الأرض ومعرفة أوجه الاختلاف والتشابه بين الأرض قيد الدراسة والمخططات المجاورة لتحديد أكثر المخططات التي يمكن الاعتماد على المقارنات التالية التي تماثل قيمة العقار بعد إجراء التسويات بناء على بنود أوجه التشابه و الاختلاف و المميزات.

### وبناء على ذلك تم التوصل الى قيمة المتر

عناصر المقارنة	العقار المراد تقيمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (3)
تاريخ العرض	-	حالي	حالي	حالي
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م <sup>2</sup> )	-	1,100 ريال	900 ريال	1,000 ريال
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )	33, 591.63 م <sup>2</sup>	19,000 م <sup>2</sup>	25,563 م <sup>2</sup>	27,000 م <sup>2</sup>
أفضلية الموقع وسهولة الوصول	ممتاز	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا
نوع العقار	مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع
وضع السوق و المفاوضات	-	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض
الضبط النسبي	-	%5-	%5-	%5-
سعر المتر المربع بعد تطبيق نسب الضبط (ريال/م <sup>2</sup> )	-	1,045	855	950
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	-	40%	30%	30%
قيمة نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	-	418	256.5	285
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط	-	959.5 ريال/م <sup>2</sup>		

32,231,169 ريال

رقمًا

اجمالي  
القيمة

اثنان وثلاثون مليون ومئتان وواحد وثلاثون ألف ومائة وتسعة وستون ريال فقط لا غير

كتابة

## القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة الى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء و التشطيبات و إجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه.

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

## وبناء على ذلك تم التوصل أسعار المتر

### جدول المساحات والتكاليف

الإجمالي	سعر المتر	المساحة م <sup>2</sup>	مكونات البناء
ريال 12,750,000	ريال 500	م <sup>2</sup> 25,500	الدور الارضي
ريال 275,000,000	ريال 500	م <sup>2</sup> 550	الملحق
ريال 225,000	ريال 450	م <sup>2</sup> 500	الاسوار
ريال 13,250,000		م <sup>2</sup> 26,050	إجمالي المساحة

ريال 1,987,500	76.30	15%	هامش ربح البناء
ريال 3,047,500-	467.95	-20%	استهلاك المبنى
ريال 12,190,000	(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الإهلاك		الإجمالي

ريال 32,231,169

القيمة الاجمالية للأرض

ريال 12,190,000

القيمة الاجمالية للمبنى

## القيمة النهائية للعقار

ريال 44,421,169

رقمًا

اجمالي  
القيمة

أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وواحد وعشرون ألفاً ومائة وتسعة وستون

كتابة



## خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :  
 التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات 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 .



### جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

( 966 ) 12 6544 363



### الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

( 966 ) 11 4000 111



Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



### الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

920005564