

تقرير تقييم:

مستودع

مقدم إلى:

صندوق الجزيرة ريت

رقم التقرير:

DC24012449

تاريخ التقرير:

2024-07-29 م

مستودع - 31796.08

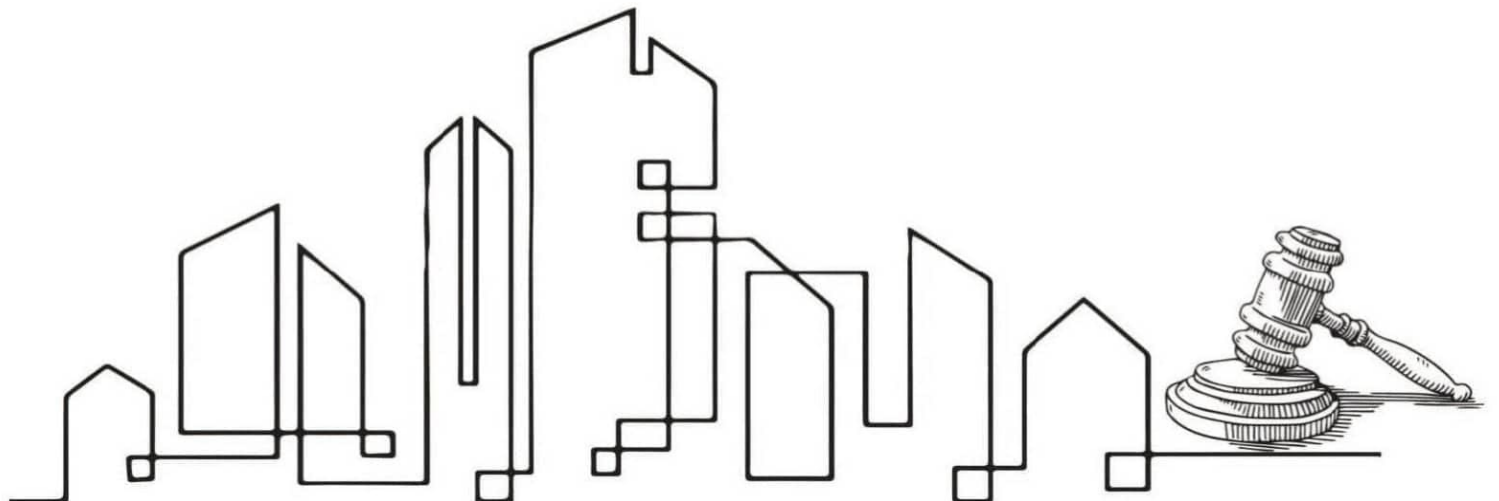




#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعمل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات المبنى والتشطيبات
3.5	وصف العقار
3.6	الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار
3.7	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - طريقة الاستبدال (الاحلال)
5.1	تقدير القيمة بأسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
06	الملحقات
	خاتمة



المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية



تمهيد

السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 2024/07/02 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية، لغرض تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول ، وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ 2024/07/18 م.

ونفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS2022) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، وسعياً منا للوصول إلى القيمة المناسبة للعقار 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.

وتقبلوا تحياتنا،

عبد الكريم أباني

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

مقيم زميل - فرع الآلات والمعدات

رقم العضوية: 4210000001

ترخيص رقم: 4114000016

تاريخ الترخيص: 1441/07/24 هـ

مقيم زميل - فرع العقارات

رقم العضوية: 1210000001

ترخيص رقم: 1210000001

تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ



بيانات شركة التقييم

شركة باركود للتقييم

اسم الشركة

1010468077

رقم السجل التجاري

1438/05/15 هـ

تاريخ السجل

1210000001

رقم ترخيص تقييم العقار

1433/03/01 هـ

تاريخ الترخيص

4114000016

رقم ترخيص تقييم الآلات والمعدات

1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص

نؤكد أن المُقيّم المعتمد مستقل ولا يوجد تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم وحفظ فيها المُقيّم أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.



1- تاريخ التعميد :

2024/07/02 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستفيد (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

تقرير عام منشور لمالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت يستخدم من قبل مدير الصندوق (الجزيرة كابيتال) للتقييم الدوري للصندوق

5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول

6- 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 .

7- المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS2022) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) 2022 ، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل أصل ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

8- أساس القيمة :

القيمة السوقية : "المبلغ المقدّر 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"



9. فرضية القيمة :

الإستخدام الحالي

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2024/06/30 م

11 - تاريخ المعاينة:

2024/07/18 م

12 - حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأصول محل هذا التقرير، وتم تحليل البيانات المتوفرة في المعاينة والتي تم جمعها بواسطة المُقيّم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني أو الهندسي. علماً أن المُقيّم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

13 . عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير الريال السعودي

14 - نطاق بحث المقيم :

اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية. حيث تم فحص العقار حسب اثبات المعاينة من الداخل والخارج أو فقط من . الخارج في يوم معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير

15 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا في تقييم العقار على أسلوب الدخل:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية أسلوب التكلفة:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منقعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء أو البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

16 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في الملحق (ج) والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.



17 - وثائق الملكية :

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 .

18 - حرية التصرف في الملكية :

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

19 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

20 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

حسب معاينة فريق عمل باركود حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام تخزين ومستودعات .

21 - 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 ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضع التقييم .

22. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعاة ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

23. 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 .

24 - 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 في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .





أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم 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.

اسم المُقيّم	رقم العضوية	فرع العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم شيخ	1210001409	عقارات	أساسي زميل	
عبدالكريم أبانجي	1210000001	عقارات	معتمد زميل	
سالم الحربي	1210003141	عقارات	منتسب	
أحمد بالبيد	1220001204	عقارات	أساسي زميل	
شاهين البيتي	1220000551	عقارات	منتسب	

الاعتماد

الختم	اعتماد التقييم	اعتماد التقييم
رقم وتاريخ السجل التجاري	1010468077	1438/05/15 هـ
رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار	1210000001	1433/03/01 هـ
رقم وتاريخ ترخيص الآلات والمعدات	4114000016	1441/07/24 هـ
شهادة تسجيل التقرير في البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: 1109137		



الملخص التنفيذي





صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)
صندوق الجزيرة ريت	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم	فرضية القيمة
تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول	الإستخدام الحالي
عنوان العقار	نوع العقار
جدة - حي الوادي	مستودع
مساحة الأرض حسب الصك	اسم المالك
31,796.08 م ²	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	تاريخ الصك
920205026530	1438-05-12 هـ
نوع الملكية	أساس القيمة
مطلقة	القيمة السوقية

أسلوب وطريقة التقييم

أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة . أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاستبدال (الاحلال) .

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (2022) - IVS

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2024/07/02 م.	2024/07/18 م.	2024/06/30 م.
قيمة العقار	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار كتابة
	43,939,355 ريال سعودي	ثلاثة و أربعون مليون و تسعمائة و تسعة و ثلاثون ألف و ثلاثمائة و خمسة و خمسون ريال سعودي فقط لا غير





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، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما، في تاريخ التقييم"

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

التحليلات والاستنتاجات حسب المفصّل عنه من قبل العميل(*)

1

الحدود والأطوال حسب صك الملكية(*)

2

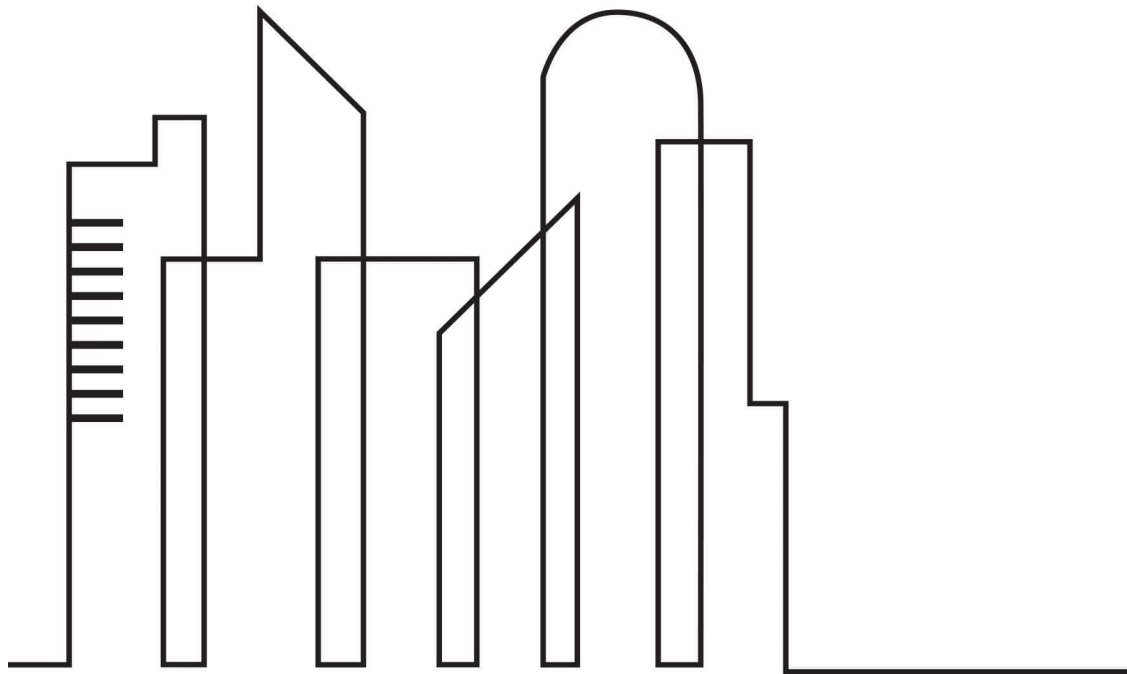
- تم اعتماد أسلوب التكلفة لأن الدخل لا يعكس قيمة العقار.

3

ملاحظة: الافتراض المشار عليه بعلامة النجمة (*) هو افتراض خاص، والقيمة المقدرة في هذا التقرير مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.



بيانات موقع العقار





الموقع العام	نوع العقار
داخل النطاق	مستودع
المدينة	المنطقة
جدة	منطقة مكة المكرمة
رقم المخطط	الحي
503/ج/ص	حي الوادي
رقم القطعة	رقم البلوك
من قطعة رقم 129 الى قطعة رقم 142	10
أقرب شارع تجاري	رقم الوحدة
-	-

إحداثيات الموقع

[21.323971050328765,39.18879091040594](https://www.google.com/maps/place/21.323971050328765,39.18879091040594)

ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من قبل العميل.

بيانات الملكية

اسم المالك	
شركة الانماء للاستثمار	
نوع الملكية	هوية المالك
مطلقة	1010269764
تاريخ الصك	رقم الصك
1438-05-12 هـ	920205026530
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1434/07/24 هـ	3400089361
ملاحظات المستندات والملكية	
-	





استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات		تخزين ومستودعات		31,796.08 م ²	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
☐ غير مبني	☒ مبني	☐ غير مستوي	☒ مستوي	☐ غير منتظم	☒ منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
طول الضلع	عرض الشارع	الحد	الجهة		
100 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07 م	32 م	شارع	شمال		
100.06 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96 م	60 م	شارع	جنوب		
281.18 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07 م	32 م	شارع	شرق		
277.84 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18 م	25 م	شارع	غرب		
--				ملاحظات	





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة



بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	عمر البناء (حسب رخصة البناء)
خرسانة	10 سنوات
عدد الطوابق	القبو
1	0
استخدام المبنى	مساحة المباني
تخزين ومستودعات	26740 م ²
حالة البناء	مستوى التشطيب
جيد	تشطيب متوسط
نوع التكييف	شباك وسبيلت وحدات
تشطيب الأرضيات	- لم تتم المعاينة
تشطيب الجدران	لم تتم المعاينة
تشطيب الأسقف	حديد
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	--

الخدمات المتوفرة في العقار

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	X	الصرف الصحي

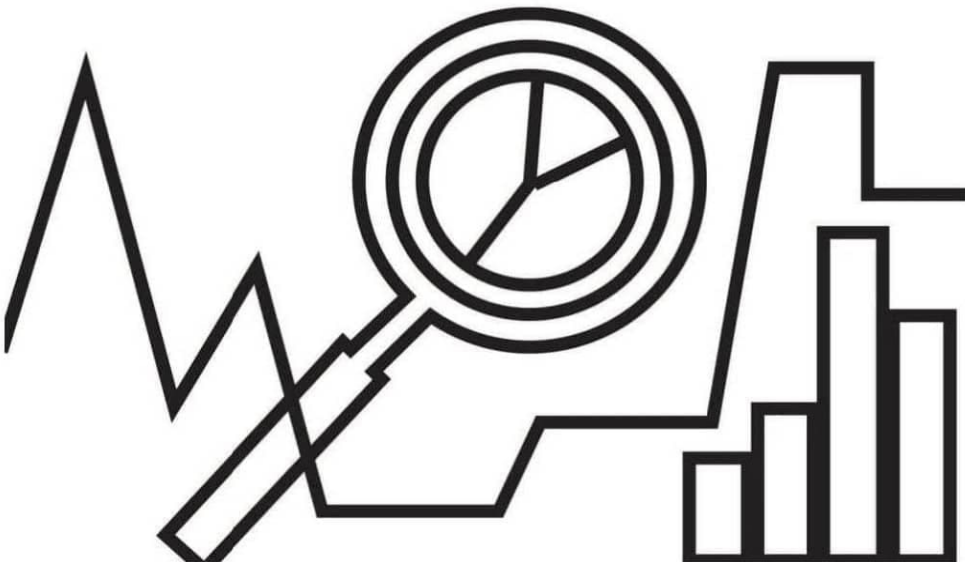
وصف العقار

العقار عبارة عن مستودع بمساحة أرض بـ 31,796.08 م ² في حي الوادي جنوب مدينة جدة.
--





دراسة وتحليل السوق





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 ✗

خدمات تعليمية ✗

السفلة ✓

الرصيف ✓

الإتارة ✓

التشجير ✗

ماء ✓

هاتف ✓

كهرباء ✓

الصرف الصحي ✗

خدمات عامة

خدمات تجارية

خدمات البنية التحتية

المرافق العامة

المرافق المتواجدة بالموقع

ملاحظات



مسح العقارات المجاورة

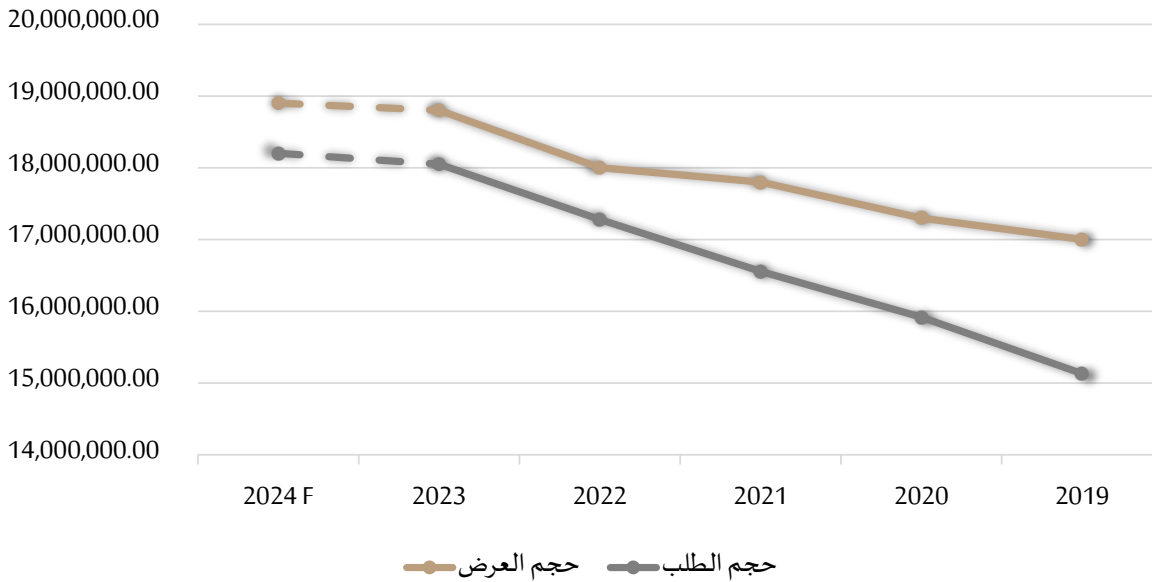
بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

م	نوع العقار	مساحة الارض	سعر المتر	إجمالي القيمة	نوع العينة	المصدر	الإحداثي	ملاحظات
1	أرض مستودع	23,240 م ²	845	19,600,000	مبايع	-	-	
2	أرض مستودع	13,550 م ²	1,200	16,300,000	مبايع	-	-	
3	أرض مستودع	47,000 م ²	910	42,800,000	مبايع	-	-	
4	أرض مستودع	10,000 م ²	1,400	14,000,000	مبايع	وزارة العدل	-	
5	مستودع	1,450 م ²	3,448	5,000,000	عرض للبيع - حد	عقار	-	
6	مستودع	1,200 م ²	2,833	3,400,000	عرض للبيع - حد	عقار	-	



العرض والطلب

قطاع المستودعات



95%



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

18.3 مليون م²

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل الصفقات المنفذة بمدينة جدة



أوضحت البيانات المقدمة أن سوق المستودعات في مدينة جدة شهد تطورات ملحوظة خلال السنوات الأخيرة.

01



من المتوقع أن ترتفع نسبة الاشغال للمستودعات بجدة بنسبة 8% بحلول عام 2025.

02



هناك نقص في المستودعات الحديثة عالية الجودة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات. وبناء مشاريع جديدة لتلبية الطلب المتزايد.

03



تسيطر المستودعات الجافة منخفضة إلى متوسطة الجودة على السوق ويزداد الطلب على المستودعات المبردة والمخازن المبردة مع نمو قطاعات مثل الأغذية والأدوية.

04



تُعتبر الاستثمارات في سوق مستودعات السعودية جذابة بسبب النمو المتوقع وارتفاع الطلب على المساحات الحديثة عالية الجودة.

05



06 مو المتوقع في نسبة إشغال المستودعات في جدة وتزايد الطلب على المساحات الحديثة عالية الجودة يجعل الاستثمارات في سوق المستودعات السعودي مرغوب



Assets Valuation تقييم الأصول

تقدير القيمة



تقدير القيمة - أسلوب التكلفة (تكلفة الإستهلال (الإحلال))

تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدير قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبني بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه وسيتم إجراء ذلك عبر المراحل التالية : .

1- إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير مباشرة

4- حساب الإهلاك للمبني

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مبيعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

وبناء على ذلك تم أخذ عينات المسح الميداني للمقارنة مع الأرض موضع التقييم والجدول التالي يوضح الوصول للقيمة المقدرة للأرض:

مقارنة رقم (3)		مقارنة رقم (2)		مقارنة رقم (1)		العقار محل التقييم	العوامل
مباع		مباع		مباع		--	نوع العينة
845 ريال		910 ريال		1,200 ريال		0	سعر المتر المقارن/ريال قبل التسوية
%0	2024-07-18	%0	2024-07-18	%0	2024-07-18		تاريخ المقارنة
%0	0	%0	0	%0	0	0	حالة وظروف السوق
%0	لا يوجد	%0	لا يوجد	%0	لا يوجد		شروط التمويل
0		0		0		سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق	
845 ريال		910 ريال		1,200 ريال		سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق	
5-%	23,240 م ²	5-%	47,000 م ²	10-%	13,550 م ²	31796.08 م ²	مساحة الأرض
10-%	جيد	5-%	جيد جداً	5-%	جيد جداً	ممتاز	أفضلية الموقع
5 %		10 %		5-%		--	مجموع نسب التسويات
887.25 ريال		1,001 ريال		1,140 ريال		--	سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ريال
35%		30%		35%		--	الوزن النسبي للمشاركة في القيمة
1,009.8375 ريال							القيمة السوقية للمتر محل التقييم / ريال
32,108,953 ريال سعودي				رقماً		اجمالي قيمة الأرض	
اثنان و ثلاثون مليون ومائة و ثمانية الف وتسعمائة و ثلاثة و خمسون ريال ريال سعودي فقط لا غير				كتابة			



تقدير القيمة - أسلوب التكلفة (تكلفة الإستبدال (الإحلال))

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

بعد تقدير قيمة الأرض في المرحلة الأولى سيتم تقدير التكاليف المباشرة للبناء ، التي تشمل (تكلفة مواد البناء و تكلفة الأيدي العاملة)

تقيم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء المباشرة

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	العملية الحسابية	الإجمالي
الدور الأرضي	25,500 م ²	500 ريال/م ²	سعر المتر (500) * (25,500) المساحة	12,750,000
الملاحق	440 م ²	500 ريال/م ²	سعر المتر (500) * (440) المساحة	220,000
الأسوار	800 م ²	450 ريال/م ²	سعر المتر (450) * (800) المساحة	360,000
			إجمالي مساحة المباني م 2	53,480
			إجمالي التكاليف المباشرة	13,330,000

ثالثاً: تقدير التكاليف غير المباشرة :

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم احتساب التكاليف غير المباشرة والتي تتضمن على سبيل المثال (تكاليف النقل - التركيب - الأتاعاب المهنية - التصميم والاستشارات (المعمارية والقانونية - الضرائب - تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات - النفقات العامة والرسوم والتصاريف - هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر

التكاليف غير مباشرة

رسوم إدارية	نسبة الرسوم (3 %) * (13,330,000) إجمالي التكاليف المباشرة	399,900
رسوم المرافق	نسبة الرسوم (5 %) * (13,330,000) إجمالي التكاليف المباشرة	666,500
رسوم مهنية	نسبة الرسوم (5 %) * (13,330,000) إجمالي التكاليف المباشرة	666,500
	إجمالي التكاليف غير مباشرة	1,732,900
	إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة	15,062,900
هامش ربح التطوير 10 %	نسبة هامش الربح (10 %) * (15,062,900) إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة	1,506,290
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة (15,062,900) + (1,506,290) هامش الربح	16,569,190

رابعاً: حساب الإهلاك للبنى :

بعد تقدير التكاليف غير مباشرة فالمرحلة الثالثة وجمعها مع التكاليف المباشرة يتم تقدير تكاليف إهلاك المبنى بطريقة العمر الممتد بالنسبة المذكورة في الجدول التالي وتم افتراض معدل سنوي ثابت على مدة العمر الافتراضي وعدم وجود قيمة متبقية للمبنى في نهاية العمر الافتراضي

الاهلاك بطريقة العمر الممتد

العمر الافتراضي للعقار (سنة)	35	معدل الإهلاك	العمر المتبقي (25)/(35) العمر الافتراضي	28.6 %
عمر العقار الفعال (سنة)	10	قيمة الإهلاك	معدل الإهلاك (28.6 %) * (16,569,190) إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	4,738,788.34
العمر المتبقي (سنة)	25	قيمة المباني بعد الإهلاك	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك (16,569,190) - (4,738,788.34) قيمة الإهلاك	11,830,401.66

قيمة الأرض (ريال سعودي)	مساحة الأرض (31796.08) * (1,009.8375) سعر المتر	32,108,953
-------------------------	---	------------

إجمالي قيمة العقار	قيمة الأرض (32,108,953) + (11,830,401.66) قيمة المباني بعد الإهلاك	43,939,355
--------------------	--	------------



طريقة الرسملة المباشرة

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تهيئته ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تهيئته ، تم التوصل إلى الفرضيات التالية:

الشواغر المستديمة:

تم إفتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 0 %

مصاريف الصيانة والتشغيل:

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار محل التقييم بنسبة 10 %

معدل الرسملة:

إعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعّال المتبقي حيث تم تقديره بمعدل :: 7 %

طريقة الرسملة المباشرة

الدخل الإجمالي	3,230,140 ريال سعودي
نسبة الشواغر	0 %
قيمة نسبة الشواغر	0 ريال سعودي
الدخل الفعّال	3,230,140 ريال سعودي
نسبة المصروفات	10 %
قيمة نسبة المصروفات	323,014 ريال سعودي
صافي الدخل	2,907,126 ريال سعودي
معدل الرسملة	7 %
القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل	41,530,371 ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	41,530,371 ريال سعودي





- الرأي حول القيمة:

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للتقييم الكائن في مدينة جدة ، حي الوادي وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير،

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل الى أن قيمة العقار تقدر بـ

43,939,355 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

ثلاثة وأربعون مليون و تسعمائة و تسعة و ثلاثون ألف و ثلاثمائة و خمسة و خمسون ريال سعودي فقط لا غير

كتابة





Assets Valuation تقييم الأصول

الملحقات





المخاطر العامة على الصندوق

مخاطر الاقتصاد المحلي



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

التغير في أسعار الفائدة



سيتأثر الصندوق بالتغيرات في أسعار الفائدة في حالة قيامه بالاستثمار في أوراق مرابحة مالية أو عند الحصول على قرض لتمويل أصول الصندوق وتطويرها.

مخاطر السوق العقاري



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

مخاطر السيولة و انخفاض قيمة الأصول



يمكن لانخفاض مستوى السيولة في السوق العقاري أن يؤثر على تقييم عقارات الصندوق أو يزيد من صعوبة التخارج من أي أصول الصندوق بالعوائد المطلوبة، مع احتمالية انخفاض قيمة الأصول في المستقبل نتيجة لظروف السوق.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل



للحصول على عوائد مستقرة، من الضروري أن تضم محفظة الصندوق الاستثمار على عقارات لديها عقود إيجار طويلة الأجل بحيث تضمن حدوث التدفقات النقدية المطلوبة.

عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً



يقصد بها عدم تحقيق معدلات الإشغال المتوقعة مستقبلاً، الأمر الذي من شأنه التأثير على إيرادات الصندوق.



المخاطر الخاصة على العقار

مخاطر التقادم وعدم الصيانة



مع مرور الأعوام والتشغيل المستمر، يتأثر العقار بسبب الظروف المناخية والبيئية واستهلاك المبنى من قبل المستفيدين والتي من الممكن ان تؤثر في جودة وسمعة العقار مستقبلاً في حال عدم الاهتمام بالصيانة الدورية.

مخاطر جودة وإدارة التطوير



تشمل المخاطر المتعلقة بقطاع الضيافة مخاطر عدة من أهمها: مخاطر اختيار المطور ذو الخبرة وفريق إدارة ومراقبة للفندق للحفاظ على التكاليف التشغيلية المقدرة للتطوير والصيانة وسمعة المشروع.

مخاطر المنافسين



زيادة المشاريع المستقبلية والذي من شأنه ان يجذب العديد من المنافسين المستقبليين في مدينة جدة، والذي قد يؤثر على نسب الإشغال والدخل السنوي للعقار مستقبلاً.





باركود
BARCODE

ملحق (المرفقات) الصك
Assets Valuation



الرقم : ٩٢-٢٠٠-٢٦٥٣٠

التاريخ : ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الاولى بجدة

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٢٩ و قطعة الأرض ١٣٠ و قطعة الأرض ١٣١ و قطعة الأرض ١٣٢ و قطعة الأرض ١٣٣ و قطعة الأرض ١٣٤ و قطعة الأرض ١٣٥ و قطعة الأرض ١٣٦ و قطعة الأرض ١٣٧ و قطعة الأرض ١٣٨ و قطعة الأرض ١٣٩ و قطعة الأرض ١٤٠ و قطعة الأرض ١٤١ و قطعة الأرض ١٤٢ من المخطط رقم ٥٠٣ / ج / من الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٢ م
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م
شرقاً: شارع عرض ٣٢ م
شمال غرب بطول ٧٠,٠٧ م
غرباً: شارع عرض ٢٥ م
جنوب شرق بطول ٧٠,١٨ م
بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧٠,٠٧ م
بطول: (١٠٠,٠٦) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٦٠,٩٦ م
بطول: (٢٨١,١٨) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر
بطول: (٢٧٧,٨٤) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر

ومساحتها : (٣١,٧٩٦,٠٨) واحد و ثلاثون ألفاً و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢٠٤٠١٨٤٢٦ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٠ هـ . بـ ثمن وقدره

٥٧٣٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رشيده بن شبيب بن جابر الحاربي
كتابة العدل



صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٠٠٣-١١٦)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٧٦

هذا المستند وحده له الحجية ولا يقبل معه أي وثيقة مستقلة عنه يؤدي إلى إلغاء صلاحية المستند

شركة باركود للتقييم

ترخيص تقييم العقار
٤١١٤٠٠٠٠٠١

ترخيص تقييم المعدات
٤١١٤٠٠٠٠٠١٦

تاريخ الترخيص
١٤٤١/٧/٢٤ هـ

ملحق ب (مصادر المعلومات)

اعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل والمعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2022م.
5. خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م.
6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS).
7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م.
8. دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشتلات لأغراض نزع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
11. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م.
12. مؤشرات وزارة العدل.
13. المؤشرات العقارية الخاصة بهيئة العقار.
14. البيانات الجيومكانية الوطنية.
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية.
16. مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية.
17. قاعدة بيانات باركود.
18. المساحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. وتنطبق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.

الأصل أو الأصول

تُسهّل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح <<الأصل>> و <<الأصول>> عمومًا إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلاً من الكلمات التالية: <<أصل>> مجموعة أصول، التزامًا، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات.>>

أساس القيمة

تُصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقدّرة (انظر المعيار 105: أساليب وطرق التقييم، الفقرة 10.1 من كتاب معايير التقييم الدولية 2022).

العميل

تُشير كلمة <<العميل>> إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها، ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المُقيّم متعاقدًا مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمة حالية.

القيمة المنصفة

السعر المقدّر لنقل ملكيّة أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

القيمة السوقية العادلة

1- تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) <<القيمة السوقية العادلة>> على أنها السعر الذي سيدفعه المشتري الراغب للبائع الراغب في صفقة في السوق المفتوحة.

2- للأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص اللائحة رقم 20.2031 - 1 على ما يلي: <<القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي يمكن أن تنتقل به الملكية بين المشتري الراغب والبائع الراغب، بشرط ألا يكونوا مكرهين للشراء أو البيع ولديهم معرفة معقولة بالحقائق ذات الصلة>>.

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

يُعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 <<القيمة العادلة>> بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المُقيّم بناءً على تواصله مع العميل.

المُستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المُقيّم بناءً على خطاب من العميل.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

القيمة الاستثمارية

قيمة الأصل للمالك أو المالك المحتمل باعتبار استثماراته الشخصية أو أهدافه التشغيلية (وتُعرف أيضًا بالثمن).

الاختصاص القضائي

يشير مصطلح <<الاختصاص>> إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (الدولة، أو الولاية، أو البلدية) والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب

غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

قيمة التصفية

المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (انظر معيار 104 أسس القيمة، القسم 80) وهي:

(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.

(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدّر 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.

القيمة التكاملية

القيمة التكاملية تنشأ عن ضم أصولين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون لها قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وغالبًا ما يشار إلى القيمة المضافة على مجموع المصالح المعنية على أنها قيمة تراوحيه.

يمكن

تصف كلمة <<يمكن>> الإجراءات التي تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية النظر فيها. وتتطلب هذه الأمور اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث تعتمد إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تنماشى مع أهداف المعايير.

يجب

تشير كلمة <<يجب>> إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المُقيّم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تُشير كلمة <<المشارك>> إلى المشاركين المعنيين وفقًا لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104: أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر <<المشاركين في السوق>> (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير التولّية للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

السعر

المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل، والذي قد يختلف عن القيمة.

الغرض

تُشير كلمة <<الغرض>> إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإفراض المضمون.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم لهذه المتطلبات ما لم يوضح أن الإجراءات البديلة المتبعة في تلك الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الحالات النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أن أهداف المعيار يمكن تحقيقها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أن تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

هام أو جوهري

يعتمد تقييم مدى الأهمية أو الجوهرية على الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

بأن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأساليب والطرق المطبقة) التي تعتبر هامة أو جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. بتشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهرية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تُقيم في مهمة تقييم معينة.

التقييم

إجراء أو عملية تحديد رأي لقيمة الأصل على أساس قيمة محددة وفي تاريخ محدد وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

أسلوب التقييم

منهجية لتقدير القيمة تستخدم طريقة أو أكثر من طرق التقييم المحددة (راجع معيار التقييم الدولي 105 أساليب وطرق التقييم)

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

«مراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيّم آخر، ويمكن أن يقوم المُراجع -كجزء من مراجعة التقييم- بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأيًا في القيمة.

القيمة

الرأي الناتج عن عملية التقييم الممتثلة لمعايير التقييم الدولية. فهو تقدير إما للمقابل النقدي الأكثر احتمالاً لمصلحة في أصل أو المنافع الاقتصادية من امتلاك حصة في أصل وفق أساس القيمة المذكور.

المُقيّم

«المُقيّم» هو فرد، أو مجموعة من الأفراد، أو فرد في جهة سواء أكان موظف (داخلي) أو متعاقد (خارجي)،

المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية، والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولاءات القضائية تستلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيّم.





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة <<الوزن>> إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (مثلاً عند استخدام طريقة واحدة، يكون وزنها 100٪).

الترجيح

تُشير كلمة <<الترجيح>> إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.

التمن

انظر القيمة الاستثمارية.

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 عناوين أدناه

الرياض

الخبر

جدة

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 11 4000 111

920005564

(966) 12 6544 363



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

920005564

