

تقرير تقييم:

مستودع

مقدم إلى:

صندوق الجزيرة ريت

مستودع - 31,796.08

رقم التقرير:

DC24013343

تاريخ التقرير:

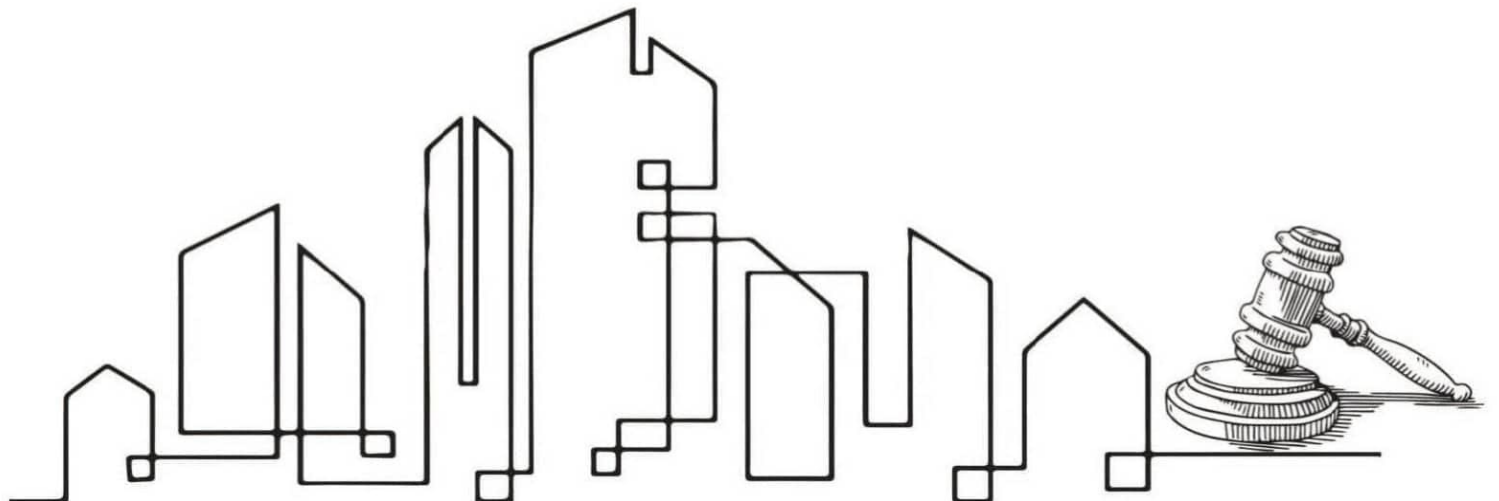
2025-01-22 م



#	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
5.3	تقدير القيمة بإسلوب 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 2024/11/26 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية، لغرض تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول ، وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ 2024/11/27 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 أبانمي

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

مقيم زميل - فرع الآلات والمعدات

مقيم زميل - فرع العقارات

رقم العضوية: 4210000001

رقم العضوية: 1210000001

ترخيص رقم: 4114000016

ترخيص رقم: 1210000001

تاريخ الترخيص: 1441/07/24 هـ

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 :

2024/11/26 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستفيد (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

تقييم 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:

2024/12/31 م

11 - تاريخ المعاينة:

2024/11/27 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 .





Assets Valuation تقييم الأصول

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 العقارات التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

اسم المُقيم	رقم العضوية	فرع العضوية	نوع العضوية	التوقيع
أحمد بالبيد	1220001204	عقارات	أساسي زميل	
عبد الكريم أبانجي	1210000001	عقارات	معتمد زميل	
عبد الكريم شيخ	1210001409	عقارات	أساسي زميل	
حسان عتيق	1210000054	عقارات	منتسب	

الاعتماد

الختم	رقم وتاريخ السجل التجاري	رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار	رقم وتاريخ ترخيص الأدوات والمعدات
	1010468077	1210000001	4114000016
	رقم وتاريخ السجل التجاري	رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار	رقم وتاريخ ترخيص الأدوات والمعدات
	1438/05/15 هـ	1433/03/01 هـ	1441/07/24 هـ



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
2024/11/26 م.	2024/11/27 م.	2024/12/31 م.
قيمة العقار	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار كتابة
	44,027,113 ريال سعودي	أربعة وأربعون مليون و سبعة و عشرون ألف و مائة و ثلاثة عشر 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"

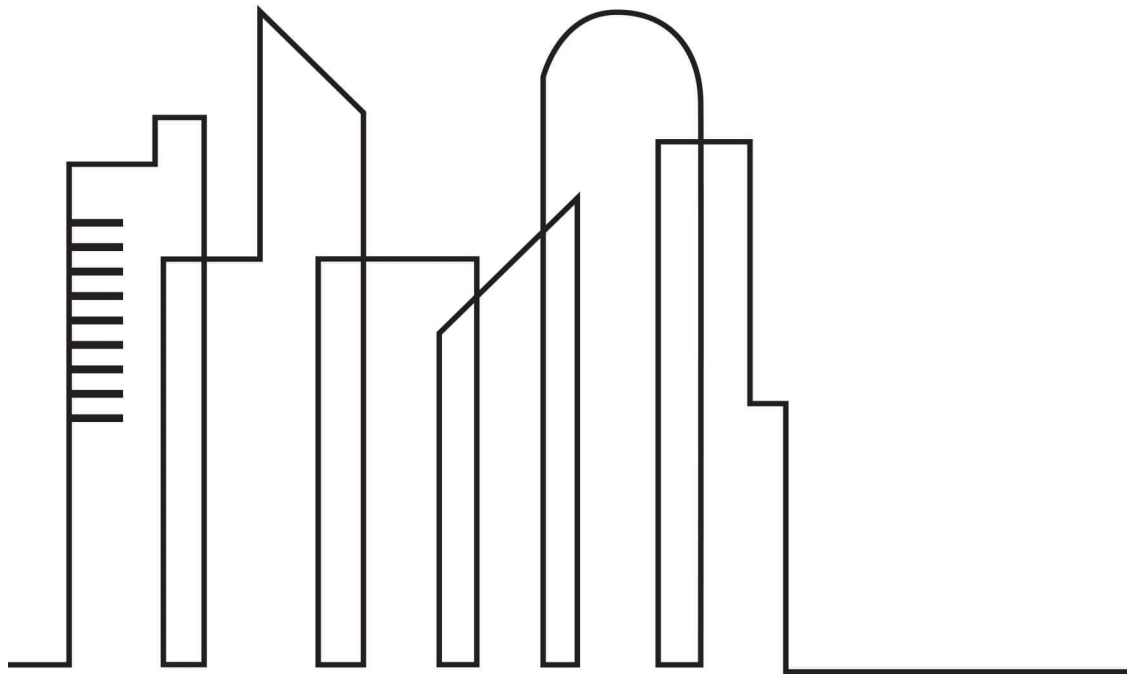
وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

الحدود والأطوال حسب صك الملكية	1
تم اعتماد أسلوب التكلفة لأن الدخل لا يعكس قيمة العقار.	2
التحليلات والاستنتاجات حسب المفصّل عنه من قبل العميل.	3
المساحة البنائية حسب الطبيعة لأن رخصة البناء لا تعكس المساحة على الطبيعة	4

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	-
أقرب شارع تجاري	رقم الوحدة
-	-

إحداثيات الموقع

[21.324073441857536,39.18879636441514](https://www.google.com/maps/place/21.324073441857536,39.18879636441514)

ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من 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	32 م	شارع	شمال		
100.06 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96	60 م	شارع	جنوب		
281.18 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07	32 م	شارع	شرق		
277.84 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18	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 عادي
نوع التكييف	-
تشطيب الأرضيات	لم تتم المعاينة -
تشطيب الجدران	لم تتم المعاينة
تشطيب الأسقف	حديد
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	--

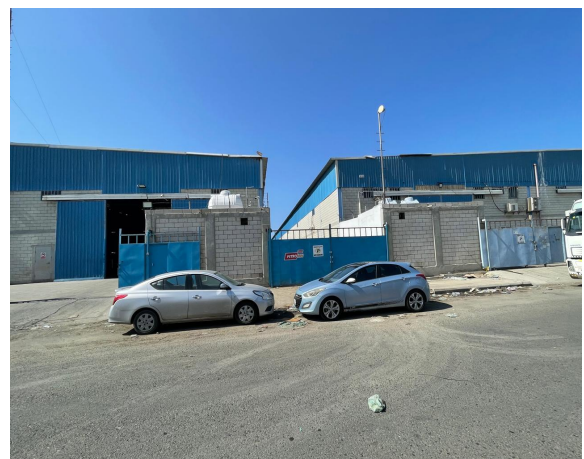
الخدمات المتوفرة في العقار

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	✓	الصرف الصحي

وصف العقار

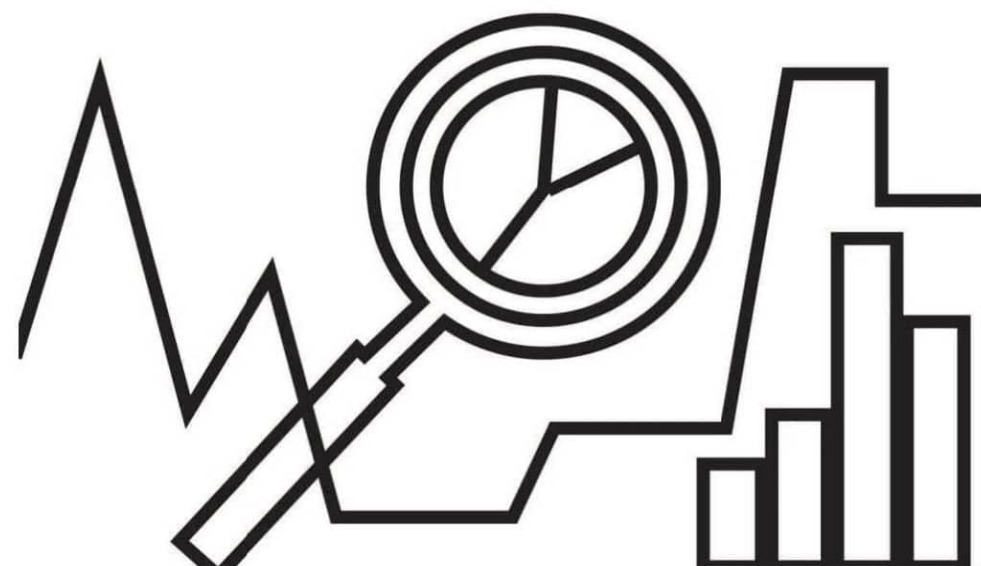
العقار عبارة عن مستودع بمساحة أرض بـ 31,796.08 م² في حي الوادي جنوب مدينة جدة.

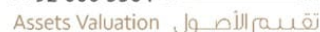






دراسة وتحليل السوق





الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

المرافق المتواجدة بالموقع	
✓ دوائر حكومية	خدمات عامة
✓ بنوك	
✓ مراكز طبية	
✓ أسواق تجارية	خدمات تجارية
✓ مطاعم	
✓ محطات وقود	
✓ شبكة الكهرباء	خدمات البنية التحتية
✗ شبكة صرف صحي	
✓ شبكة المياه	
✓ شبكة هاتف	
✓ شبكة تصريف السيول	المرافق العامة
✓ مساجد	
✗ حدائق	
✗ خدمات تعليمية	المرافق المتواجدة بالموقع
✓ السفلة	
✓ الرصف	
✓ الإنارة	
✗ التشجير	
✓ ماء	
✓ هاتف	
✓ كهرباء	
✓ الصرف الصحي	
ملاحظات	

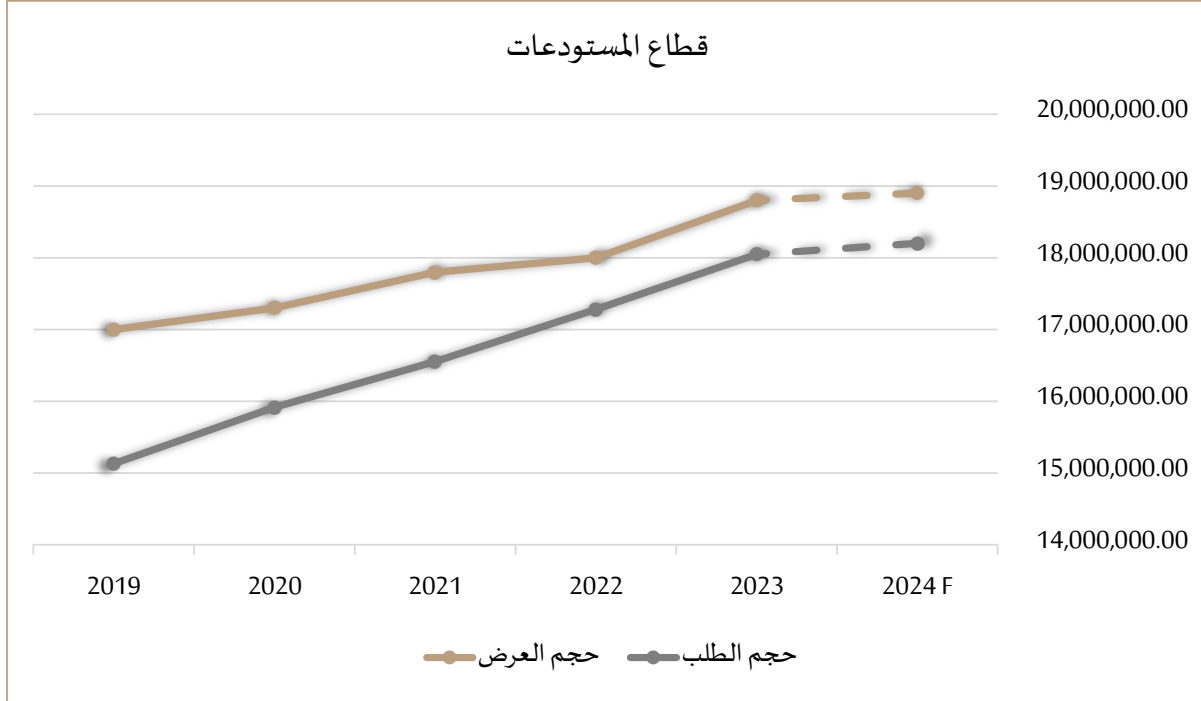
مسح العقارات المجاورة

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

م	نوع العقار	مساحة الأرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	نوع العينة	المصدر	الإحداثي	ملاحظات
1	أرض مستودع	23,240 م ²	845	19,637,800	مبايع	وزارة العدل	- 21.35928 39.21632	رقم الصفقة : 22047116 تاريخ الصفقة: 1/8/2024
2	أرض مستودع	10,510 م ²	1,379	14,493,290	مبايع	وزارة العدل	- 21.31934 39.17265	رقم الصفقة : 26383734 تاريخ الصفقة: 11/24/2024
3	أرض مستودع	33,432 م ²	1,250	41,790,000	مبايع	وزارة العدل	- 21.34888 39.21066	رقم الصفقة : 21604929 تاريخ الصفقة: 11/16/2023
4	أرض مستودع	5,000 م ²	1,500	7,500,000	مبايع	وزارة العدل	- 21.35550 39.19900	رقم الصفقة : 24224905 تاريخ الصفقة: 6/25/2024
5	مستودع	5,300 م ²	151	800,300	عرض للإيجار - سوم	وزارة العدل	- 21.35550 39.19900	مستودع للإيجار
6	مستودع	5,300 م ²	--	9,500,000	عرض للبيع - حد	وزارة العدل	- 21.379668 39.204700	الدخل = 672 ألف, العائد 7%



عدد الصفقات المنفذة بمدينة جدة



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات 95%

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات 18.3 م² مليون

تحليل الصفقات المنفذة بمدينة جدة

- أوضحت البيانات المقدمة ان سوق المستودعات في مدينة جدة شهد تطورات ملحوظة خلال السنوات الأخيرة.
- من المتوقع أن ترتفع نسبة الاشغال للمستودعات بجدة بنسبة 8% بحلول عام 2025. تعزي هذا النمو الى عوامل مثل ازدياد التجارة الالكترونية، رؤية السعودية 2030، والتنوع الاقتصادي
- هناك نقص في المستودعات الحديثة عالية الجودة، مما أدى الى ارتفاع أسعار الإيجارات بناء مشاريع جديدة لتلبية الطلب المتزايد، ومن المتوقع إضافة 45,000 متر مربع من المساحة التخزينية
- تهيمن المستودعات الجافة منخفضة الى متوسطة الجودة على السوق. يزداد الطلب على المستودعات المبردة والمخازن المبردة مع نمو قطاعات مثل الأغذية والأدوية
- تعتبر الاستثمارات في سوق مستودعات السعودية جذابة بسبب النمو المتوقع وارتفاع الطلب على المساحات الحديثة عالية الجودة
- النمو المتوقع في نسبة اشغال المستودعات في جدة وتزايد الطلب على المساحات الحديثة عالية الجودة يجعل الاستثمارات في سوق المستودعات السعودي مرغوب

المصدر | قاعدة بيانات باركود، 2024 ، وزارة العدل (الصفقات العقارية، 2024)

شركة باركود للتقييم

ترخيص تقييم العقار
١٢١٠٠٠٠٠٠١

تاريخ الترخيص
١٤٣٣/٣/١ هـ

ترخيص تقييم الآلات والمعدات
٤١٤٠٠٠٠٠١٦

تاريخ الترخيص
١٤٤١/٧/٢٤ هـ



Assets Valuation تقييم الأصول

تقدير القيمة





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:

لم يتم افتراض 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

3,230,140 ريال سعودي

الدخل الإجمالي

0 %

نسبة الشواغر

0 ريال سعودي

قيمة نسبة الشواغر

3,230,140 ريال سعودي

الدخل الفعّال

10 %

نسبة المصروفات

323,014 ريال سعودي

قيمة نسبة المصروفات

2,907,126 ريال سعودي

صافي الدخل

7 %

معدل الرسملة

41,530,371 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل

41,530,371 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

التقييم بأسلوب التكلفة

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال

يعتبر أسلوب التكلفة أحد أساليب التقييم الأساسية بجانب أسلوب السوق والدخل. ويستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسية لتحديد القيمة الرأسمالية للعقار في حالة عدم وجود أدلة وشواهد مباشرة يمكن الحصول عليها من أعمال التقييم أو مصادر معلومات أخرى مثل حسابات أو قيم تجارية. كما يستخدم هذا الأسلوب لتقييم أنواع خاصة من العقارات المتخصصة التي يندر تبادل ملكيتها في سوق العقارات مثل عقارات المنشآت الترفيهية، ومنشآت الرعاية والتربية العامة، والمستشفيات العامة، والمساجد، والمؤسسات الخيرية الأخرى، وأصول ومنشآت القطاع العام كالحدائق العامة والمباني المدرسية والمنشآت الرياضية وغيرها. كما يستخدم كطريقة داعمة لطريقة التقييم الرئيسية والتحقق منها لحسم رأي المقيم بشأن القيمة. فهو أسلوب يحدد القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ويندرج تحت هذا الأسلوب طريقتان هما:

أ- طريقة إعادة الإنتاج: تكلفة إنتاج صورة افتراضية طبق الأصل من المبنى الحالي، مع استخدام نفس التصميم ومواد البناء للعقار محل التقييم.

ب- طريقة تكلفة الإحلال: التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليًا في السوق.

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة

شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

منهجية الطريقة:

عند استخدام طريقة التكلفة أو طريقة تكلفة الإحلال المملوكة، يقوم المُقيّم بتقدير القيمة السوقية لأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد وبالتالي، تتمثل العناصر الرئيسية الثلاثة لأسلوب التكلفة فيما يلي:

أ- قيمة الأرض:

عند تحديد القيمة السوقية لأرض، يجب أن يكون المقيم على علم بالقيود المفروضة على استخدامها، إن وجدت. فإذا كانت هناك سوق رئيسي لأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد من السوق أو المبيعات المقارنة. كما ينبغي دراسة موقع في نفس المنطقة له نفس الخصائص أو دراسة الاستخدام الخاص بموقع ما في منطقة أخرى. ويمكن الوصول إلى القيمة الاستخدامية الحالية للموقع باستخدام أحد الأساليب التالية أو كلاهما:

1- المبيعات القابلة للمقارنة وأدلة السوق وشواهد.

تؤخذ جميع خصائص وسمات المنطقة بعين الاعتبار عند تقدير قيمة الموقع والتغاضي عن تحسينات الموقع. كما يجب تحليل إنتاجية الأرض الفضاء واستخدامها المرجح وهوية المشتري المحتمل والسعر الذي يمكن الاستدلال عليه.

2- طريقة القيمة المتبقية.

في حالة عدم توفر مبيعات قابلة للمقارنة، يمكن الاستعانة بطريقة القيمة المتبقية التقليدية أو طريقة التطوير الافتراضي. وتفترض هذه الطريقة إمكانية الوصول إلى قيمة الأرض من خلال المعادلة التالية الخاصة بالمطور العقاري:

$$\text{القيمة السوقية (المستقبلية) للمشروع} = \text{تكلفة الأرض} + \text{تكلفة التطوير} + \text{تكلفة التمويل} + \text{الأرباح}$$

أي أن:

القيمة المتبقية لأرض = القيمة السوقية - (تكلفة التطوير + تكلفة التمويل + أرباح المطور).

تستخدم هذه الطريقة أيضًا كطريقة من طرق الدخل في حالات تقييم الأرض عند الإستحواذ لمشاريع التطوير العقاري وستناولها بالتفصيل في مستويات متقدمة.



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

ب- قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصاً منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. وقد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال. ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

1- أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ- أسلوب وحدة المقارنة:

وهو الأسلوب الأسهل والأكثر استخداماً. ويعتمد على التحقق من مساحة المبنى محل التقييم أولاً ثم التحقق من تكلفة المتر المربع لإنشاء المبنى أي تكلفة مساحة الطوابق والأسوار والتصميم والتشطيبات كما يجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بعملية البناء والتكاليف إلخ، بعد ذلك ترب مساحة العقار محل التقييم في السعر المناسب للوصول إلى تقدير مبدئي للتكلفة الحالية للمبنى، وأخيراً تجرى تسويات خاصة بالتكاليف مقابل السمات والخصائص غير المشتركة.

ب- أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

وتعد هذه الطريقة أكر تفصيلاً لتقدير القيمة مقارنة بأسلوب مساحة الوحدة. وفي هذه الطريقة يقسم المبنى بأكمله إلى أجزاء يمكن قياسها وحساب تكلفتها على أساس كل وحدة على حدة. على سبيل المثال، يمكن تقسيم تكلفة السطح إلى عنصرين، ثم يتم قياس كل عنر وضربه في سعر الوحدة المعني لأغراض التوريد أو الإصلاح. ويجب أن يتضمن السعر أرباح القائم بأعمال البناء والمصروفات العامة والنفثية.

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

غالباً ما يستخدم خراء المسح الكمي هذا الأسلوب ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المخططات الأفقية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة. هو أسلوب دقيق ومفصل وغالباً ما يستخدمه جراء المسح الكمي والمقاولون. ويعتمد على قياس وحساب جدول الكميات من المساقط الأفقية والمخططات الهندسية والمعمارية للمبنى وتسعير هذه الكميات حسب المواصفات المطلوبة.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهياكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسباً ترب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى. وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = تكاليف البناء + بنود أخرى.

ب- المباني القديمة

تحديد التكلفة الحالية لإنشاء مبنى مماثل. يمكن الوصول إلى ذلك من خلال تحليل تكلفة إنشاء مباني مماثلة في المنطقة إن كان ذلك متاحاً أو استشارة المساح الكمي أو المهندس المختص بأعمال الإنشاءات باستخدام مواصفات المبنى محل التقييم. ومن ثم يحدد مستوى تقادم المبنى ونوعه، مادي أو وظيفي أو اقتصادي.

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + قيمة المبنى (بافتراض أن قيمة المبنى) = صافي تكلفة الإحلال

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى - الإهلاك)

أي أن القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + صافي تكلفة الإحلال أو القيمة الرأسمالية = قيمة الموقع + (تكلفة المبنى - الإهلاك).

ج- الإهلاك

يحدث الإهلاك عندما تصبح قيمة التحسينات أقل من تكلفة إعادة إنتاجها أو تجديدها. ويندرج تحت الإهلاك أو ما يسمى بالتقادم ثلاث أنواع وهي التقادم المادي وينجم عن إهلاك وتآكل الأصل على مدى عمره أو من فقدان القيمة بسبب قلة أعمال الصيانة. والتقادم الوظيفي ويحدث غالباً عندما يكون المبنى الجديد أكفأ من المبنى الحالي الموجود. ويكون إما بسبب تغير متطلبات السوق أو وجود عيوب في التصميم الأصل أو بسبب التقدم التقني. وأخيراً التقادم الاقتصادي وهو فقدان القيمة بسبب تأثيرات خارجية على العقار. ويشأر إليه بالتقادم الخارجي أو تقادم الموقع ويحدث بسبب التغيرات التي تطرأ على الخصائص المكانية للعقار وتأثيرات المنطقة بشكل عام.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1- التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصاً منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكر تنوعاً من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث إنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع المصادر. وبعد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2- التقييم بناء على الافتراضات.

في حالة عدم توفر معلومات سوقية عن الإهلاك، من الممكن وضع افتراضات بشأن حدوثه مع الوقت. وفي بعض الدول، يفترض تحديد الإهلاك في العادة وفق طريقة القسط الثابت وتعتبر هي الطريقة الأكثر شيوعاً لتقييم التقادم العمري. وتفترض هذه الطريقة معدل ثابت للإهلاك بداية من عمر الأصل وحتى نهايته. ويمكن حساب طريقة القسط الثابت باستخدام المعادلة التالية:

100 ×	العمر الحالي للمبنى
العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى	

3- أسلوب التحليل

يتوقف أسلوب التحليل للإهلاك على الغرض من التقييم فغالباً ما تستخدم طريقة القسط الثابت أنفة الذكر عند التقييم بغرض إعداد التقارير المالية. وتعد طريقة العمر الممتد وطريقة القسط المتناقص الأنسب في أغراض التقييم الأخرى عند استخدام أسلوب التكلفة. يحدد المقيّم في هذا الأسلوب مصادر الإهلاك ويقدرها. وسيتم دراسة ذلك في مستويات متقدمة.



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1- استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير المباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباحة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم 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:

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (3)
تاريخ العرض	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
متوسط سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)	845	1,500	1,379	
حالة السوق ونسبة المفاوضات	%0	%0	%0	0
متوسط سعر المتر المربع للمقارن بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)	845	1,500	1,379	
مساحة الأرض	31,796.08 م ²	23,240 م ²	5,000 م ²	10,510 م ²
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	ممتاز	ممتاز
الضبط النسبي	%5-	%25-	%15-	
سعر المتر المربع بعد تطبيق نسب الضبط (ريال/م ²)	802.75	1,125	1,172.15	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	%40	%25	%35	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)		1,012.6025		
قيمة الأرض الإجمالية		32,196,711		



أسلوب التكلفة – طريقة الإحلال

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

العنصر	مساحة المبنى	تكلفة المتر التقديري	إجمالي قيمة المبنى
الدور الأرضي	25,500 م ²	500 ريال/م ²	12,750,000 ريال
الملاحق	440 م ²	500 ريال/م ²	220,000 ريال
الأسوار	800 م ²	450 ريال/م	360,000 ريال
الإجمالي	26,740 م ²		13,330,000 ريال

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 – الأتعاب المهنية – التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية – الضرائب – تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات – النفقات العامة والرسوم والتصارح – هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

إجمالي التكاليف	أساس القيمة	نسبة الرسوم	البند
666,500 ريال	إجمالي التكاليف المباشرة	5%	رسوم مهنية
666,500 ريال		5%	رسوم المرافق
399,900 ريال		3%	تكاليف الإدارة
1,732,900 ريال	إجمالي التكاليف الغير مباشرة		
15,062,900 ريال	إجمالي التكاليف المباشرة وغير المباشرة		
1,506,290 ريال	إجمالي التكاليف المباشرة وغير مباشرة	10%	هامش ربح المطور
16,569,190 ريال	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك		

رابعًا: حساب الإهلاك للمبنى:-

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

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



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية محل التقييم وعلى حالة العقار وتقييمه ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير ، نجد ان القيمة السوقية للعقار هي :

11,830,401.66 ريال	قيمة المبنى بعد الإهلاك
32,196,711 ريال	قيمة الأرض
44,027,113 ريال	إجمالي قيمة العقار





تقدير القيمة (رأي القيمة)

- 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

44,027,113 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

أربعة وأربعون مليون و سبعة و عشرون ألف و مائة و ثلاثة عشر ريال سعودي فقط لا غير

كتابة





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 أن 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 أن يجذب العديد من المنافسين المستقبليين في مدينة جدة، والذي قد يؤثر على نسب الإشغال والدخل السنوي للعقار مستقبلاً.





ملحق (المرفقات) صك الملكية

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٩٢٠٢٠٥٠٦٥٣٠
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٢ هـ

كتابة العدل الأولى بخدة

صك

الحمد لله وحده والسلاة 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 ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة - وحدودها وأطوالها مكانها:

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

ومساحتها: (٣١,٧٩٦,٠٨) واحد و ثلاثون ألفا و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢٠٤٠١٨٤٣٦ / ٥ / ٢٥ / ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ / ٢٣ / ١٤٣٠ هـ، بتمن 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.

مكاتب العدل
رشيد بن شفيق بن جابر الحاربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٠٠٣-١١٢)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسب التي ويمنح ثقله)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٦٦

هذا الصك، وصوره، مستطابقة، وصحبه أو ثقله، صالحة عند أي قاضي أو قاض في أي بلد من بلدان المملكة العربية السعودية.



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 للمساحين 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، التزام، 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 المعينين وفقًا لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104: أسس 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.

الثمن

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 البيبي)

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 11 4000 111

920005564

(966) 12 6544 363



تقييم الأصول Assets Valuation

Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

920005564

