

تقرير تقييم مستودعات

بمدينة جدة - حي الوادي

٢١ يناير ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: الجزيرة ريت

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	٣
	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	الفصل الثاني: بيانات دراسة السوق	٧
٣	الفصل الثالث: منهجية عمل إعداد التقرير	١١
٤	الفصل الرابع: بيانات الأصل محل التقييم	١٣
٤.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٤
٤.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١٥
٤.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٦
٤.٤	حدود وأطوال العقار	١٨
٤.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٩
٤.٦	صور العقار	٢٠
٤.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٢٢
٥	الفصل الخامس: التقييم	٢٣
٥.١	أساليب التقييم	٢٤
٥.٢	التقييم	٢٦
٥.٣	النتائج الأولية	٤٢
٥.٤	القيمة النهائية للعقار	٤٢
٥.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤٢
٦	الفصل السادس: الملاحق	٤٣
٦.١	صور من المستندات	٤٤
٦.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٥٠
٦.٣	معايير التقييم	٥١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

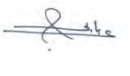
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	الجزيرة ريت	المستخدمون الآخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت يستخدم من قبل مدير الصندوق (الجزيرة كابيتل) للتقييم الدوري للصندوق
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
معايير التقييم المتبعة	الاسم	مستودعات	نوع الملكية	ملكية مطلقة
معايير التقييم	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/9GRr7m6NomLm1Es6A		
		https://maps.app.goo.gl/YshpfM1YXFPZgD819		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/١٢/١٨ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي 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.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٤١٢٦٠٦٧٦١	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠١/٢١ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	تمت معاينة العقار من الخارج فقط، وتم افتراض أن حالة العقار من الداخل مطابقة لحالته الخارجية.	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": 0 صكوك الملكية 0 كروكي تنظيمي 0 رخصة البناء 0 عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. - قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. - عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. - ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٨٤,١٢٧,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط أربعة وثمانون مليوناً ومائة وسبعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	باسم أحمد باخلفي		١٢١٠٠٣٢٨٢	منتسب	فرع العقار
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محمد ناصر ملك		١٢٢٠٠٣٣٨٠	منتسب	
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل	
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل	

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

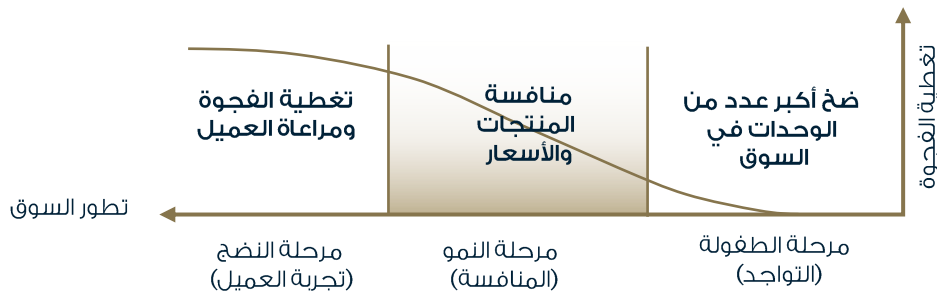
الفصل الثاني

تحليل بيانات السوق

٢.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاعات العقارية

- شهد قطاع التطوير العقاري في المملكة نمواً كبيراً، حيث يعد القطاع العقاري أحد أهم القطاعات مساهمة في الناتج المحلي، كما أن هناك عدد من المبادرات لدعم وتمكين المطورين العقاريين كبرنامج "التحول والتمكين" مما ينعكس بشكل إيجابي على القطاع العقاري.



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



تجاري

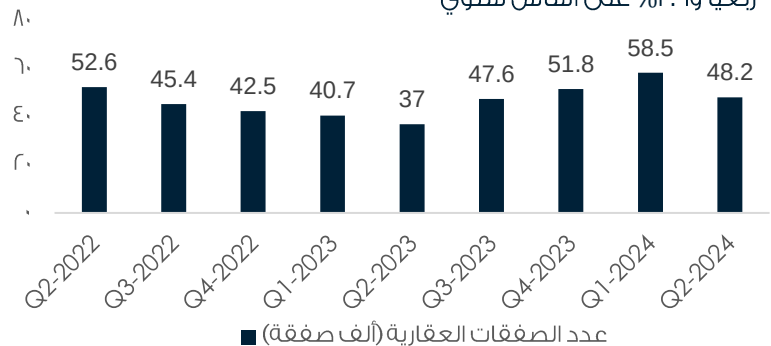


صناعي



الصفقات العقارية الربع الثاني ٢٠٢٤

- شهدت حركة الصفقات العقارية في المملكة تباطؤاً خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٤، حيث بلغ إجمالي عدد الصفقات ٤٨ ألف صفقة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ٣.٥% مقارنة بالعام السابق و١٧.٥% مقارنة بالربع السابق. وذلك بسبب انخفاض الصفقات السكنية بنسبة ١٥.٧%، والتي تشكل ٨٧.١% من إجمالي الصفقات. كما تراجعت الصفقات التجارية بنسبة ٣٤.٦% ربيعاً و٢.٩% على أساس سنوي.



إحصائيات الصفقات العقارية في المملكة (٢٠٢٢ مقابل ٢٠٢٣)

عقود التمويل العقاري من البنوك
١٥.٩% ↓



القيمة الإجمالية للصفقات
١٢.٥% ↓



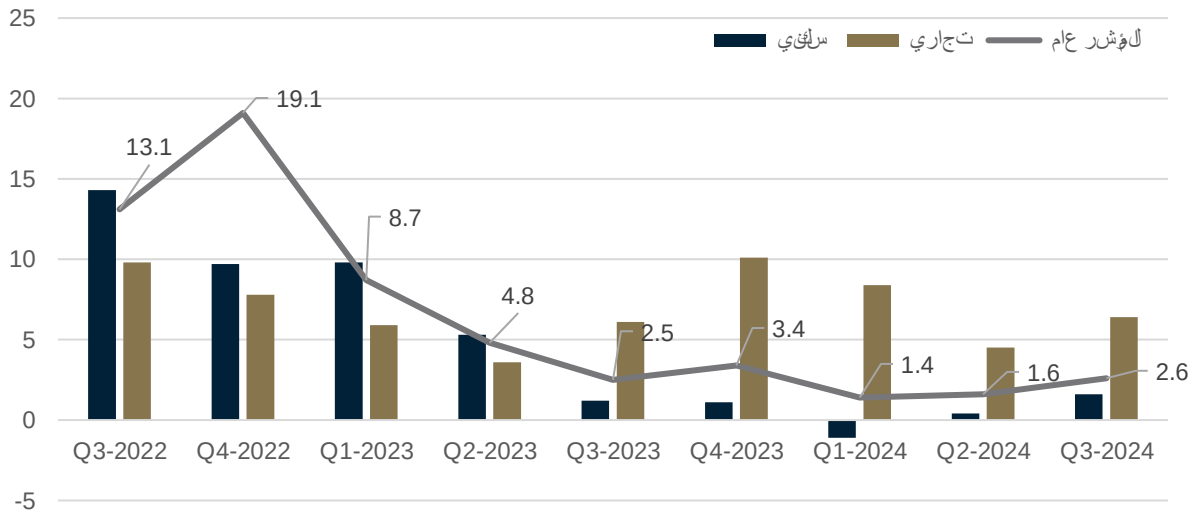
عدد الصفقات العقارية
١٨% ↓



٢.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- ارتفعت أسعار العقارات في القطاع السكني خلال الربع الثالث ٢٠٢٤ بنسبة ١.٦%، مدفوعة بزيادة أسعار قطع الأراضي السكنية بنسبة ١.٦%، وأسعار الشقق بنسبة ١.٩%، والفلل بنسبة ١.٥%، مع تراجع أسعار الأديار السكنية بنسبة ١.٨%. كما شهد القطاع التجاري ارتفاعاً بنسبة ٦.٤%، مدفوعاً بزيادة أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٦.٣%، وأسعار العمائر بنسبة ٩٨.٦%، فيما انخفضت أسعار المعارض بنسبة ١.١%.



- فيما يتعلق بتأثير المناطق الإدارية على التغير السنوي على مستوى المملكة فقد كان مدفوعاً بالارتفاع السنوي لمنطقة الرياض بنسبة ١٠.٢% مقابل التراجع بنسبة ١.٣ لمنطقة مكة المكرمة، ونسبة ٨.٣% للمنطقة الشرقية.

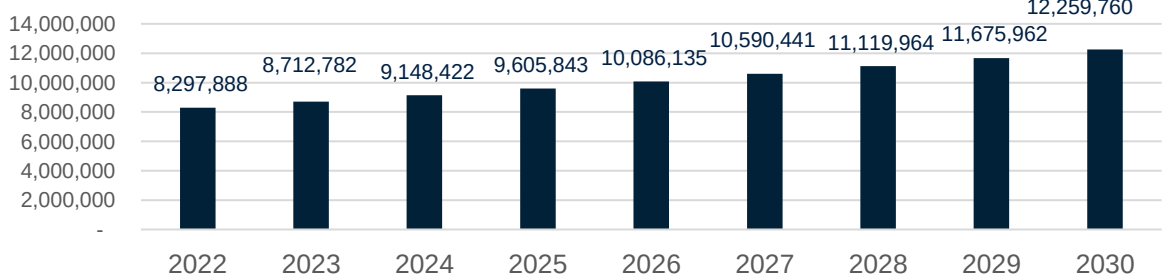


٢.٢ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

- توضح الاستراتيجيات والخطط الحكومية لقطاع الصناعة واللوجستيات حجم وقوة القطاع، ما يعزز من نموه وتزايد أهميته.
- تستهدف الحكومة رفع معدلات إشغال الالهئية العامة للموانئ السعودية إلى نسبة ٧٠% من إجمالي طاقاتها الاستيعابية. حيث تبلغ الطاقة الاستيعابية لميناء جدة الإسلامي ١٣٠ مليون طن.
- تبلغ نسبة الزيادة السنوية لحجم بضائع ميناء جدة الإسلامي ١١,٢٩%، وذلك حسب مستهدف ٢٠٣٠م.

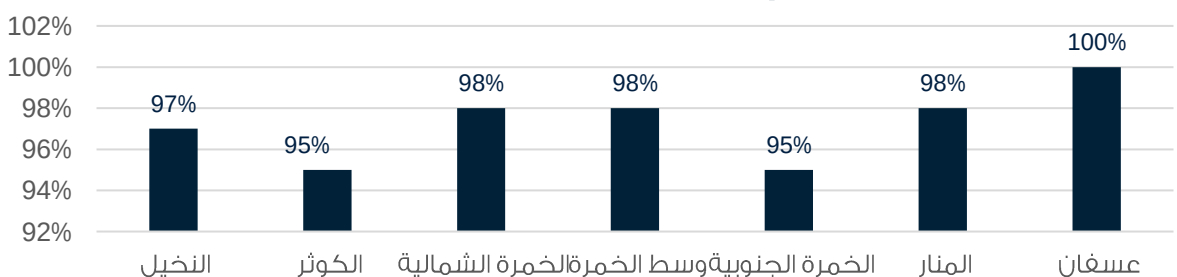
مساحات المستودعات المعروضة الحالية و المتوقعة حتى عام ٢٠٣٠



القطاع الصناعي بمدينة جدة

- **نمو العرض:** بلغ إجمالي المخزون من المستودعات والمرافق اللوجستية في جدة أكثر من ١٩ مليون م٢ خلال العام الماضي
- **أبرز المشاريع الصناعية:** مجمع ميرسك مستودع أرامكس في ميناء جدة الإسلامي
- **المخزون الحديث:** يعد المخزون القديم من المستودعات في جدة منخفض الجودة، ويتم تصميم المخزون الجديد لتلبية احتياجات المشغلين الدوليين، مع توفير مرافق حديثة، مما يزيد من الطلب والإيجارات بمدينة جدة، وترجع الزيادة في الطلب إلى دخول المشغلين الدوليين للسوق السعودي.

معدلات الإشغال بأهم الأحياء الصناعية بمدينة جدة

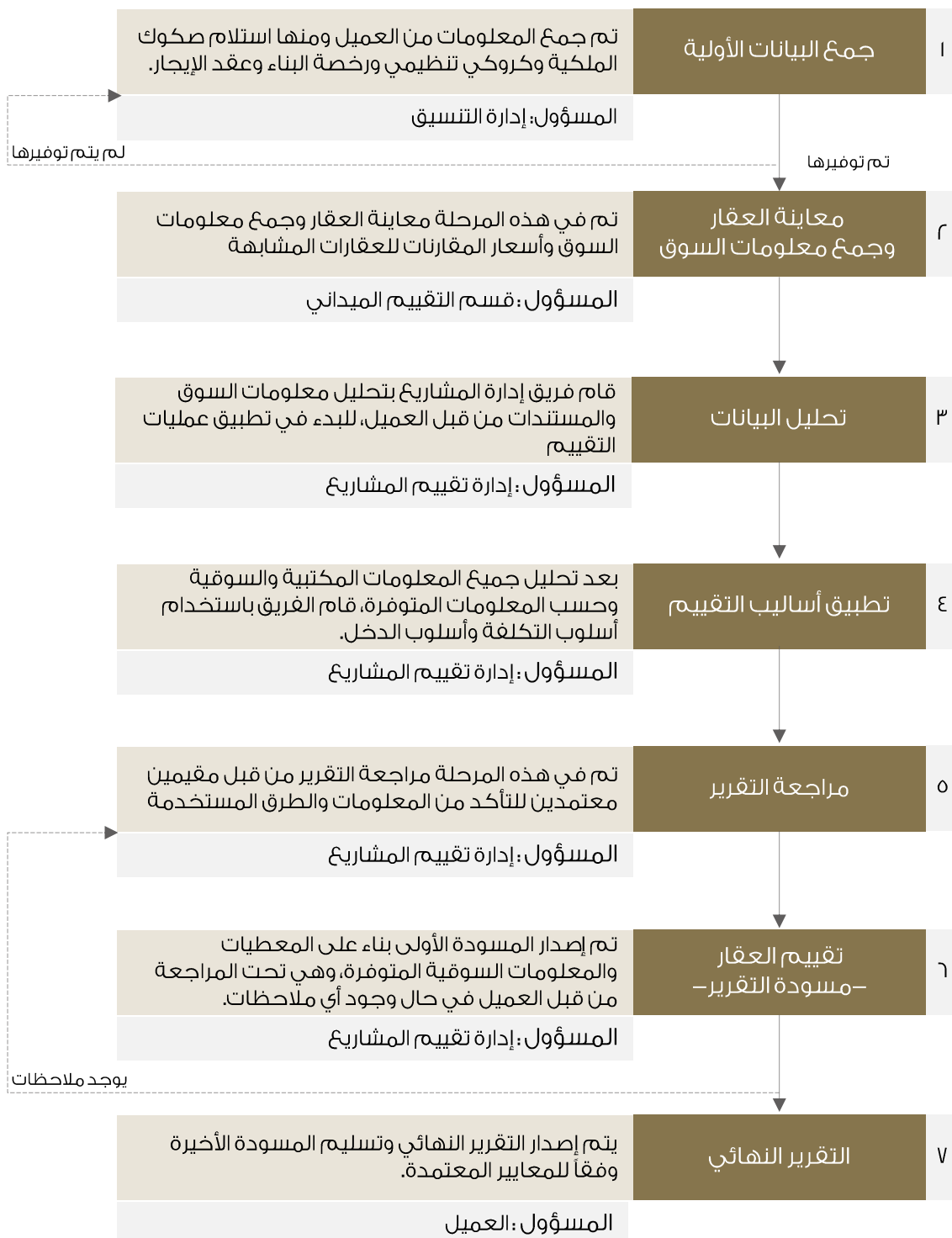


الفصل الثالث

منهجية عمل إعداد التقرير

٣ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الرابع

بيانات الأصل محل التقييم

- ٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤.٤ حدود وأطوال العقار
- ٤.٥ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٤.٦ صور العقار
- ٤.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٤٧.٦٠ كلم	الواجهة البحرية	٣٩.٨٠ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٢٠.٤٠ كلم	ميناء جدة الاسلامي	٢١.٨٠ كلم	جدة التاريخية

٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي قاعدة الملك فيصل البحرية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي القوزين، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل يليه حي الضاحية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الساحل.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الوادي في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	الجزيرة ريت	اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١	تاريخ الصك	١٤٣٨/٠٥/١٢ هـ
رقم الرخصة	٣٤٠٠٠٨٥٠٨١	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٦/٢٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الوادي	الشارع	شارع الكورنيش الجنوبي
رقم القطعة	٣٩	رقم المخطط	٥٠٣/ج/ص
	٤٣		
	٤٧		
	٥١		
نوع العقار	٣ مستودعات	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٣٨٤٣٨° شمال ٩١.٨٨٦٦٦° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/aB5QixjRfRgWBbyW6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٣,٥٩١.٦٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	الجزيرة ريت	اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠	تاريخ الصك	١٤٣٨/٠٥/١٢ هـ
رقم الرخصة	٣٤٠٠٠٨٩٣٦١	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٧/٢٤ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الوادي	الشارع	-
رقم القطعة	١٢٩	رقم المخطط	١٣٢
	١٣٣		
	١٣٧		
	١٤١		
نوع العقار	٣ مستودعات	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٢٣٩١٢ ° شمال ٣٩.١٨٨٨٠٧ ° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/g3H5CkYzy9dyoGtxZ		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٣١,٧٩٦.٠٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك رقم ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٢	تجاري	شارع الكورنيش الجنوبي	١٠٧.٤٢	شمالي
٢	٣٢	تجاري	شارع	١٠٧.٠٧	جنوبي
٣	٣٢	تجاري	شارع	٢٩٦.٧٨	شرقي
٤	٢٥	تجاري	شارع	٣٠٩.٤٣	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٥,١٠٤.٦٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٦,٩٥٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١٠ سنوات
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	-
	مساعد	-
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات والصناعات الخفيفة والورش)
	نسبة البناء	٦٠ %
	معامل البناء	٦
	عدد الادوار	١٠ أدوار
ملاحظات		
-		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك رقم ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٢	تجاري	شارع	١٠٧.٠٧	شمالي
١	٦٠	تجاري	شارع	١٠٧.٠٢	جنوبي
٣	٣٢	تجاري	شارع	٢٨٨.٢٥	شرقي
٤	٢٥	تجاري	شارع	٥٧٣.٢٧	غربي

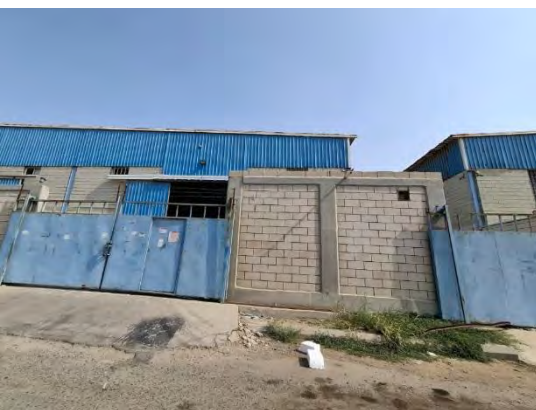
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٤,٨٣٧.٧٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٥,٢٠٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١٠ سنوات
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	-
	مصادر	-
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات والصناعات الخفيفة والورش)
	نسبة البناء	٦٠ %
	معامل البناء	١.٨
	عدد الادوار	٣ أدوار
ملاحظات		
-		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٤.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٦ / ١٢ / ٢٠٢٤ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٨ / ١٢ / ٢٠٢٤ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.

٤.٦ صور العقار



٤.٦ صور العقار



٤.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ميناء جدة.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• مدينة جدة الاقتصادية: يعد من أضخم مشاريع جدة حيث تبلغ مساحته الإجمالية ٥ مليون متر مربع، شركة المملكة القابضة المملوكة للأمير الوليد بن طلال هي الشركة المشرفة على تصميم المشروع، ويعتبر المشروع متعدد الاستخدامات إذ يحتوي على مناطق تجارية وسكنية ومنازل فاخرة وفنادق ومكاتب، عدا عن مركز تجاري داخلي مع توفر خدمة النقل الخاصة به وسيكون برج المملكة محور المنطقة. • ألما جدة: مشروع سيحول منطقة أبحر الشمالية إلى "فينيسيا الإيطالية"، يعد مشروع ألما جدة من أكبر وأهم مشاريع جدة الجديدة، يقع المشروع في أهم المناطق التي تجذب مشاريع سكني في جدة، حيث سيكون المشروع على ساحل البحر الأحمر في منطقة أبحر، إحدى أهم الوجهات السياحية والترفيهية في جدة، المشروع يقوم بشكل رئيسي على شق قنوات مائية مرتبطة بالبحر الأحمر تمر من مناطق المشروع، ما سيعمل على تشكيل جزيرتان مائيتان تبني عليهما المشاريع.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

الفصل الخامس

التقييم

- ٥.١ أساليب التقييم
- ٥.٢ التقييم
- ٥.٣ النتائج الأولية
- ٥.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٥.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلل، مثل: قيمة الاحلل."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."	طريقة القيمة المتبقية

٥.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	☐ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	✓ طريقة رسمة الدخل ☐ طريقة التدفقات النقدية المخصومة ☐ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	☐ طريقة القيمة المتبقية

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودع الشمالي)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٥.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات الأرض					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٦,٣٩٧,٧٥٠ ريال	٢م ٣,٦٠٠	١,٥٧٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	٣,٤٣٨,٠٠٠ ريال	٢م ٣,٤٣٨	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٥,٨٣٥ ريال	٢م ٤,٩٠٦.٨٩	١,١٨٩ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٨,٧٠١,٧٧٠ ريال	٢م ٨,٧٠١.٧٧	١,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.١.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الرابع	المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٤/١١/٢٧	٢٠٢٤/٩/٤	٢٠٢٣/٩/٢٧	٢٠٢٤/١١/٨	-	تاريخ العملية
٢٠٠٠ رس / ٢٢	١,١٨٩ رس / ٢٢	٢٠٠٠ رس / ٢٢	١,٥٧٠ رس / ٢٢	-	قيمة المتر للعقار
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	-	نوع العملية
صفقة منفذة	صفقة منفذة	صفقة منفذة	عرض	-	ظروف السوق
٠.٠%	٠.٠%	٩.٠%	٠.٠%	-	استخدام الأرض
متشابهة	متشابهة	منخفضة	متشابهة	-	قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف
مستودعات	مستودعات	مستودعات	مستودعات	-	قيمة المتر بعد التنسوية
٠	٠	١٩	٧٨.٥-	-	سهولة الوصول
٢٠٠٠ رس / ٢٢	١,١٨٩ رس / ٢٢	١,٠١٩ رس / ٢٢	١,٤٩٢ رس / ٢٢	-	الموقع
سهل	سهل	سهل	سهل	-	عدد الواجهات
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	-	عرض الشارع
جيد	جيد	جيد	جيد	-	المساحة (م ^٢)
٤	٢	٣	٣	-	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
٢٥٣٠	٢٥٣٠	٢٥٣٠	٢٥٣٠	-	قيمة المتر بعد التنسوية
٥٠.٧-	٤٩.٦٨٩	٥٧.٥-	٣,٤٣٨.٠٠	-	نسب الترخيص
٥٠.٧-	٥٠.٧-	٥٠.٧-	٥٠.٧-	-	قيمة المتوسط الموزون
٤٧- رس / ٢٢	٩٢- رس / ٢٢	١٥٣- رس / ٢٢	٢١٢- رس / ٢٢	-	
٩٥٣ رس / ٢٢	١,٠٩٧ رس / ٢٢	٨٦٦ رس / ٢٢	١,٢٨٠ رس / ٢٢	-	
٤٠%	٣٥%	٥٠%	٥٠%	-	
١,٠٠٠ رس					

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٤ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارن رقم ١ هو عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية خصم نسبة ٥٠%، ولم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونهم صفقات منفذة.

٣٣,٥٩١.٦٣	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٠٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣٣,٥٩١,٦٣٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث". وقد تمت مقارنة هذه التقديرات مع المسطحات المبنية المحددة في رخصة البناء، حيث لوحظ وجود تفاوت كبير بينهما. وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً للطبيعة والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث".

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٣٣,٥٩١.٦٣
المسطحات البنائية (مستودعات)	م ^٢	٢٦,٩٥٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / م ^٢	١٨,٨٦٥,٠٠٠
الرسوم الفنية	٣,٠٠ %	%	٥٦٥,٩٥٠,٠٠٠
أرباح المطور	١,٠٠ %	%	١,٩٤٣,٠٩٥,٠٠٠
إجمالي التكاليف			٢١,٣٧٤,٠٤٥,٠٠٠

العمر الحالي	١٠ سنوات
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
العمر المتبقي	٢٠ سنة
العمر الفعال	١٠ سنوات
الإهلاك الفعلي	٣٣.٣٣ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١٤,٢٤٩,٣٦٣.٣٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣٣,٥٩١,٦٣٠
قيمة المباني	١٤,٢٤٩,٣٦٣.٣٣
الإجمالي	٤٧,٨٤٠,٩٩٣.٣٣

- تم تحديد قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل (المستودع الشمالي)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل". نظراً للثبات المتوقع في دخل العقار محل التقييم ووصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار بأسلوب الدخل.

٥.٢.١.١ بيانات العقود:

البيانات	عقد موقع الرئيس	عقد شركة سائلة	عقد حمد الرقيب
اسم المؤجر	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	شركة الانماء للاستثمار
اسم المستأجر	مؤسسة الموقع الرئيس لإدارة الأملاك	شركة سائلة للتخزين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية مساهمة مغلقة
مدة العقد	٣ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات
قيمة العقد سنوياً	٨٥٣,٦٥٧	١,٤٥,٥٤٠	١,٥٠,٨٤٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٢-٠٣-٢٠	٢٠٢٣-١١-٢٠	٢٠٢٤-٠٩-٠١
المدة المتبقية	أقل من سنة	٢ سنوات	٣ سنوات
تاريخ إبرام العقد	٢٠٢٢-٠٣-٢٣	٢٠٢٣-١٠-٠١	٢٠٢٤-٠٩-٠٢

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناءً على العقود المقدمة من العميل الموضح بياناتها أعلاه تُقدر بـ ٣,٥٠٠,٣٧ ريال سعودي سنوياً.

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.١.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة - مستودعات

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	١٦٥ ريال	٢٥٢,٤٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	١٦٥ ريال	٢٥١,٢١٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	١٦٠ ريال	٢٥٢,٥٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعايير	العقار محل التقييم
			البيان	الضبط %
٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	تاريخ العملية	-
١٦٥ رس / م	١٦٥ رس / م	١٦٠ رس / م	قيمة المتر التأجير	-
عرض %١٠٠	عرض %١٠٠	عرض %١٠٠	نوع العملية	-
متشابهة %٠	متشابهة %٠	متشابهة %٠	ظروف السوق	-
١٦.٥٠-	١٦.٥٠٢-	١٦-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
١٤٩ رس / م	١٤٩ رس / م	١٤٤ رس / م	قيمة المتر بعد التسوية	
سهل جداً %٥٠٠	سهل جداً %٥٠٠	سهل جداً %٥٠٠	سهولة الوصول	
جيد جداً %٥٠٠	جيد جداً %٥٠٠	جيد جداً %٥٠٠	الموقع	
جديد %٥٠٠	١٠ سنوات %٠	١٢ سنة %١٠٠	عمر العقار	
جيد جداً %٥٠٠	جيد جداً %٥٠٠	جيد جداً %٥٠٠	مستوى التشطيب	
قريب نسبياً %٥٠٠	قريب %٥٠٠	قريب %٥٠٠	القرب من ميناء جدة الإسلامي	
٣- رس / م %٢٠٠	٢٢- رس / م %٥٠٠	٢٣- رس / م %١٠٠	قيمة التسوية / نسبة الضبط	
١١٩ رس / م	١٢٦ رس / م	١٢١ رس / م	قيمة المتر بعد التسوية	
%٢٥	%٤٠	%٣٥	نسب التوزيع	
-	-	-	قيمة المتوسط الموزون	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجير مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ١٠%.

٣٣,٥٩١.٦٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
١٢٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٤,٠٣٠,٩٩٥.٦٠	إجمالي دخل المستودعات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
إجمالي قيمة الإيجار	٣,٥٠٠,٣٧	٤,٣٠,٩٩٥.٦٠	٥٣٠,٩٥٨.٦٠	% ١٥.١٧
معدلات الشواغر	—	% ١٠	—	—
مصروفات التشغيل والصيانة	% ٠	% ١٠	—	—
صافي الدخل	٣,٥٠٠,٣٧	٣,٢٦٥,١٦.٤٤	٢٣٤,٩٣٠.٥٦	% ١١.٥٥
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.			
	تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ % ٠ نظرا لأن عقود الإيجار ممتدة لمدة سنة على الأقل أو أكثر.			

• تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخير ريت	مستودعات أكون	جدة	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	٣٨٦,٢٠٩ ر.س.	٤٤٣,٤٥٣,٢٥ ر.س.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ % ٨.٠٠ بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٥.٢.٤ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل (البلك رقم ٣)	
إجمالي الدخل الفعلي	٣,٥٠٠,٣٧
نسبة الشواغر % ٠	٠,٠٠
صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	٣,٥٠٠,٣٧
نسبة الصيانة والتشغيل % ٠	٠,٠٠
صافي الدخل للعقار	٣,٥٠٠,٣٧
نسبة العائد السنوي على رأس المال % ٨	% ٨
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠

٥.٢ التقييم

٥.٢.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٤٧,٨٤٠,٩٩٣.٣٣ ريال	١٠ %	١٠ ريال
رسملة الدخل	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠ ريال	١٠٠ %	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظراً لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودع الجنوبي)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٥.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٦,٣٩٧,٧٥٠ ريال	٢م ٣,٦٠٠	١,٥٧٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	٣,٤٣٨,٠٠٠ ريال	٢م ٣,٤٣٨	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٥,٨٣٥ ريال	٢م ٤,٩٠٦.٨٩	١,١٨٩ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٨,٧٠١,٧٧٠ ريال	٢م ٨,٧٠١.٧٧	١,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.٤.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الرابع	المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٤/١١/٢٧	٢٠٢٤/٩/٤	٢٠٢٣/٩/٢٧	٢٠٢٤/١١/٨	-	تاريخ العملية
١,٠٠٠ رس / رس	١,١٨٩ رس / رس	١,٠٠٠ رس / رس	١,٥٧٠ رس / رس	-	قيمة المتر للعقار
صفقة منفذة	صفقة منفذة	صفقة منفذة	عرض	-	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	منخفضة	متشابهة	-	ظروف السوق
مستودعات	مستودعات	مستودعات	مستودعات	-	استخدام الأرض
٠	٠	١٩	٧٨.٥-	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٠٠٠ رس / رس	١,١٨٩ رس / رس	١,٠١٩ رس / رس	١,٤٩٢ رس / رس	-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	سهل	سهل	سهل	-	سهولة الوصول
جيد	جيد	جيد	جيد	-	الموقع
٤	٢	٣	٣	-	عدد الواجهات
٣٠	٣٠	٣٠	٣٠	-	عرض الشارع
٨,٧٠١.٧٩	٤,٩٠٦.٨٩	٣,٤٣٨.٠٠	٣,٦٠٠.٠٠	-	المساحة (م ^٢)
٢٣- رس / رس	٥٩- رس / رس	١٢٢- رس / رس	١٦٧- رس / رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٩٧٧ رس / رس	١,١٣٠ رس / رس	٨٩٧ رس / رس	١,٣٢٤ رس / رس	-	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠%	٣٥%	١٠%	٥٥%	-	نسب الترخيص
١,٠٧٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٤ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات متشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارن رقم ١ هو عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم نسبة ٥٠%، ولم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونهم صفقات منفذة.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٠٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣٤,٠٢١,٨٠٥.٦	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث". وقد تمت مقارنة هذه التقديرات مع المسطحات المبنية المحددة في رخصة البناء، حيث لوحظ وجود تفاوت كبير بينهما. وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً للطبيعة والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث".

مكونات العقار		الوحدة	القيمة
مساحة الأرض		م ^٢	٣١,٧٩٦.٠٨
المسطحات البنائية (مستودعات)		م ^٢	٢٥,٢٠٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / م ^٢	١٧,٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٣,٠٠ %	%	٥٢٩,٢٠٠,٠٠٠
أرباح المطور	١,٠٠ %	%	١,٨١٦,٩٢٠,٠٠٠
إجمالي التكاليف			١٩,٩٨٦,١٢٠,٠٠٠
العمر الحالي	١٠ سنوات		
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة		
العمر المتبقي	٢٠ سنة		
العمر الفعال	١٠ سنوات		
الإهلاك الفعلي	٣٣.٣٣ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٣,٣٢٤,٠٨٠,٠٠٠
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض			٣٤,٠٢١,٨٠٥.٦
قيمة المباني			١٣,٣٢٤,٠٨٠,٠٠٠
الإجمالي			٤٧,٣٤٥,٨٨٥.٦٠

- تم تحديد قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل (المستودع الجنوبي)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل". نظراً للثبات المتوقع في دخل العقار محل التقييم ووصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار بأسلوب الدخل.

٥.٢.٥.١ بيانات العقود:

البيانات	عقد شركة استرا للحبوب المحدودة	عقد شركة بترومين	عقد حمد الرقيب
اسم المؤجر	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)
اسم المستأجر	شركة استرا للحبوب المحدودة	شركة بترومين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية
مدة العقد	٣ سنوات	٥ سنوات	٥ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٤٨١,٨٢٠	٨٥٠,٠٠٠	٨٩٨,٣٢٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٣-٠٩-٠١	٢٠٢١-٠٥-٠١	٢٠٢١-٠٧-٠١
المدة المتبقية	أكثر من ١ سنة	١ سنة	٢ سنة
تاريخ إبرام العقد	٢٠٢٣-٠٩-٠٦	٢٠٢١-٠٤-٢٧	٢٠٢١-٠٥-٠٩

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناءً على العقود المقدمة من العميل الموضح بياناتها أعلاه تُقدر بـ ٣,٢٣٠,١٤٠ ريال سعودي سنوياً.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٥.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرًا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة - مستودعات

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	١٦٥ ريال	٢٥٢,٤٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	١٦٥ ريال	٢٥١,٢١٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	١٦٠ ريال	٢٥٢,٥٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٥.٢.٥.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعايير	العقار محل التقييم
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	-	تاريخ العملية
١٦٠ رس / م	١٦٥ رس / م	١٦٥ رس / م	-	قيمة المتر التأجير
عرض	عرض	عرض	-	نوع العملية
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	-	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٦-	١٦.٥٠٢-	١٦.٥٠-	-	قيمة المتر بعد التسوية
١٤٤ رس / م	١٤٩ رس / م	١٤٩ رس / م	-	سهولة الوصول
سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهل	الموقع
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	جيد	عمر العقار
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	١٠ سنة	مستوى التشطيب
١٢ سنة	١٠ سنوات	جديد	جيد جداً	القرب من ميناء جدة الإسلامي
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	قيمة التسوية / نسبة الضبط
قريب	قريب	قريب	قريب نسبياً	قيمة المتر بعد التسوية
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	-	نسب التوزيع
٢٣ رس / م	٢٢ رس / م	٣ رس / م	-	قيمة المتوسط الموزون
١٢١ رس / م	١٢٦ رس / م	١١٩ رس / م	-	
٣٥٪	٤٠٪	٢٥٪	-	
١٢٠ رس			-	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجير مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ١٠٪.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
١٢٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٣,٨١٥,٥٢٩.٦٠	إجمالي دخل المستودعات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٥.٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
إجمالي قيمة الإيجار	٣,٢٣٠,١٤٠	٣,٨١٥,٥٢٩.٦٠	٥٨٥,٣٨٩.٦	% ١٨.١٢
معدلات الشواغر	-	% ١٠	-	-
مصروفات التشغيل والصيانة	-	% ١٠	-	-
صافي الدخل	٣,٢٣٠,١٤٠	٣,٠٩٠,٥٧٨.٩٨	١٣٩,٥٦١.٠٢	% ٤.٣٢
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق.			
	تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% نظرا لأن عقود الإيجار ممتدة لمدة سنة على الأقل أو أكثر			

• تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخير ريت	مستودعات أكون	جدة	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	١٥١,٣٨٦,٢٠٩ ر.س.	١٤,٤٣٢,٤٥٣.٢٥ ر.س.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٠٠% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٥.٢.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل (البلك رقم ١٠)	
إجمالي الدخل الفعلي	٣,٢٣٠,١٤٠
نسبة الشواغر ٠%	٠,٠٠٠
صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	٣,٢٣٠,١٤٠
نسبة الصيانة والتشغيل ٠%	٠,٠٠٠
صافي الدخل للعقار	٣,٢٣٠,١٤٠
نسبة العائد السنوي على رأس المال ٨%	% ٨
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)	٤٠,٣٧٦,٧٥٠

٥.٢ التقييم

٥.٢.٦ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٤٧,٣٤٥,٨٨٥.٦٠ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٠,٣٧٦,٧٥٠ ريال	١٠٠ %	٤٠,٣٧٦,٧٥٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٠,٣٧٦,٧٥٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظراً لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٥.٣ النتائج الأولية

النتائج الأولية لحساب قيمة العقار	
٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠	قيمة المستودع الشمالي (ريال سعودي)
٤٠,٣٧٦,٧٥٠	قيمة المستودع الجنوبي (ريال سعودي)
٨٤,١٢٧,٢١٢.٥	إجمالي قيمة العقار (ريال)

٥.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٤,١٢٧,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة وثمانون مليوناً ومائة وسبعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل السادس

الملاحق

٦.١ صور من المستندات

٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة

٦.٣ معايير التقييم

٦.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتاب العدل الأولى بخدة

صك

الرقم: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١
التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

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

فإن قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ و قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ و قطعة الأرض ٤٥ و قطعة الأرض ٤٦ و قطعة الأرض ٤٧ و قطعة الأرض ٤٨ و قطعة الأرض ٤٩ و قطعة الأرض ٥٠ و قطعة الأرض ٥١ و قطعة الأرض ٥٢ و قطعة الأرض ٥٣ و قطعة الأرض ٥٤ من المخطط رقم ٥٠٣ / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٢ م بطول: (١٠٠,٧٨) بطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٦,٦٤ م

جنوباً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٧,٠٧ م

شرقاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (٢٨٩,٣) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٧,٤٨ م

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٣٠٢,٣٦) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧,٠٧ م

ومساحتها: (٢٣,٥٩١,٦٣) ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ستون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٢٠٢٠٤٠١٨٤٢٠ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٠ هـ ، بثمن وقدره ٦٠٦٢٠١٤٣,١٤ ستون مليوناً و ستمائة و عشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و أربعون ريالاً و أربعة عشر هلة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتاب العدل
رشيد بن سديد بن جابر الحري

الختم الرسمي للعدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
كتاب العدل مكتب رقم (٥)

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٧٦

هذا المستند وحدة متعلقات - ومضاع أو تفتت صفحته يودي الى عدم صلاحية المستند

٦.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل

كاتب العدل الأولى 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 / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧,٠٧ م

جنوباً: شارع عرض ٦٠ م بطول: (١٠٠,٠٦) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٦,٩٦ 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 ٧,٠٧ م

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٧٧,٨٤) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧,١٨ م

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

والمستند في إفراغها 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 / ١٤٣٥ هـ ، بثمن وقدره ٥٧٢٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هلة

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

كاتب العدل

رشيد بن شبيب بن جابر الحريبي

صفحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنقاس الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة تطابع الحكومة - ٣٥٢٧٦٦

هذا المستند وحده مستطاع - وصالح أو تلفه مستطاع - بدون أي عدم صلاحية المستند

٦.١ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مقفلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	الجانب
رخصة بناء:	مستوعب	صالحة إلى	24- رجب- 1437		
اسم المالك:	شركة مبرن العقارية				
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	تاريخها	مصدرها
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	كثافة عدل جدة
رقم المبنى:	غير مدرج	شارع	غير منسج	حي	الوادي
رقم المقفلة:	129 إلى 142	المخطط	503/م	رقم الكروكي	300521910
				شرفيات	19830 46
				شماليات	8248.18

1 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإيرادات و البروزات

المحتويات	سكني	تجاري		وحدات أخرى	مساحة الدور
		مخلات	مكاتب		
المدرور					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي				1515	14837.79
طابق الميراثين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					

عدد الوحدات السكنية: 28

طول الأسوار: 787.3621

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المسرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 15180.38

رقم الإيصال: 3412041445

تاريخ الإيصال: 20- رجب- 1434

تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

خدمة العملاء

المدقق الإداري

المدقق القانوني والعقدي

بسم الأراجعي

المدير

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الختم



هذا الرخصة هي وثيقة إلكترونية صادرة من إدارة أمانة محافظة جدة، وتحتفظ أمانة محافظة جدة بحق إلغاء أو تعليق صلاحية هذه الرخصة في أي وقت دون الحاجة إلى إشعار مسبق.

جدة أمانة
محافظة جدة

٦.١ | صور من المستندات



الإدارة المركزية لرخص البناء

رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء: 3400085081

تاريخها: 27- جمادى الثانية- 1434

صالحه الى: 27- جمادى الثانية- 1437

اسم المالك: شركة موبين العقارية

نوع هوية: ذات مسئولية محد

صك ملكية رقم: 172 / 2928 / 11

رقم المبنى: غير مدرج

رقم القطعة: من 39 الي 54

مصدرها: الرياض

مصدر: كتابة عدل

حي: الوادي

تسليمات: 19819.92

شماليات: 8750.82

تاريخها: 1010241193

02- رجب- 1433

شارع: غير مسمى

رقم الكروكي: 300521903

تسليمات: 300521903

دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البرورات

قد رخص للمالك بناء عدد 1

المحتويات	سكني	تجاري		مساحة الدور
		مطلات	مكاتب	
التدريوم				
طابق المواقف				
الطابق الارضي				15104.69
طابق الميراثين				
الطابق الاول				
الطابق الثاني				
الطابق الثالث				
الطابق للمكبر				
أرضي قبلا السطح				
علوي قبلا السطح				
الملحق العلوي				
وحدات أخرى				

عدد الوحدات السكنية: 32

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المشرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسم: 13025.23

رقم الإصدار: 3412034350

تاريخ الإصدار: 25- جمادى الثانية- 1434

طول الأسوار: 340 7021

* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

المدقق الإداري: خدمة العملاء

المدقق القانوني والمعماري: صابر الحوي

المدير: بشار الراعي

ملحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات طلب الرخصة



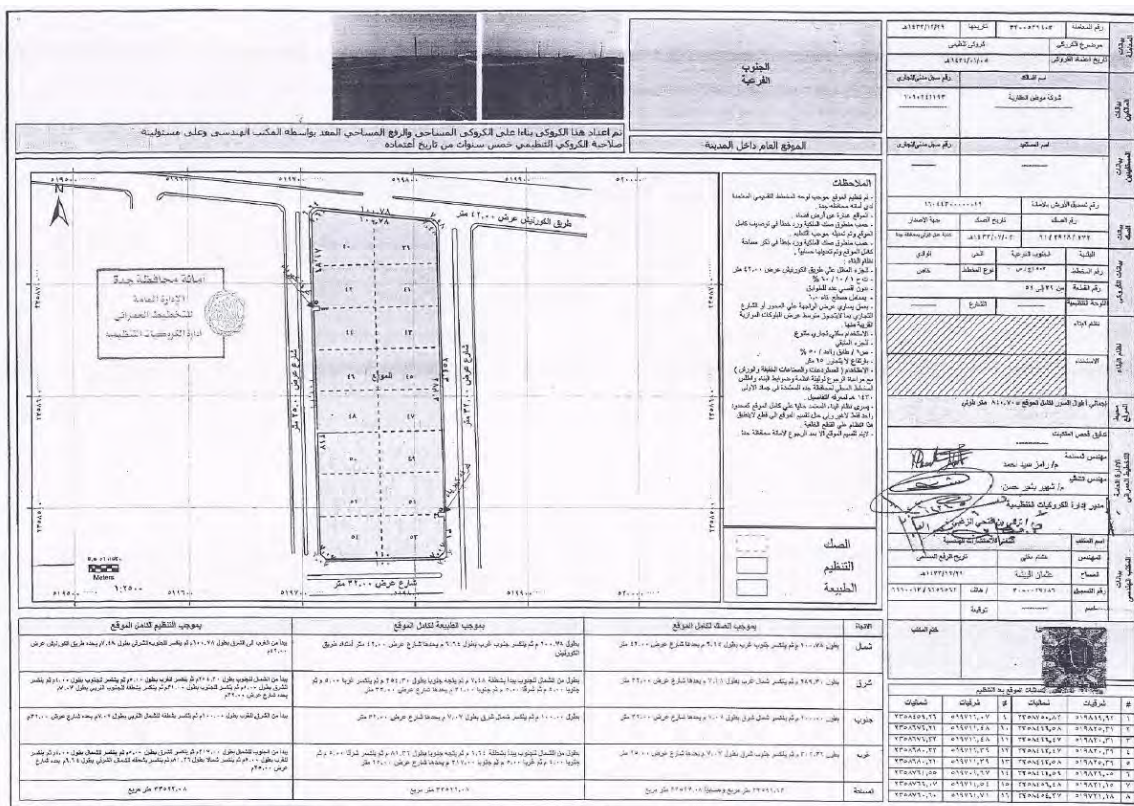
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

RENDERED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



جدة أمانة
فندق الأمانة

٦.١ | صور من المستندات



٦.١ | صور من المستندات

[illegible]

٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٦.٣ معايير التقييم

٦.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٦.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٦.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٦.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٦.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٦.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٦.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٦.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you