

مستودع تقرير تقييم:

صندوق الجزيرة ريت مقدم إلى:

مستودع - 33,591.63

DC25078515 رقم التقرير:

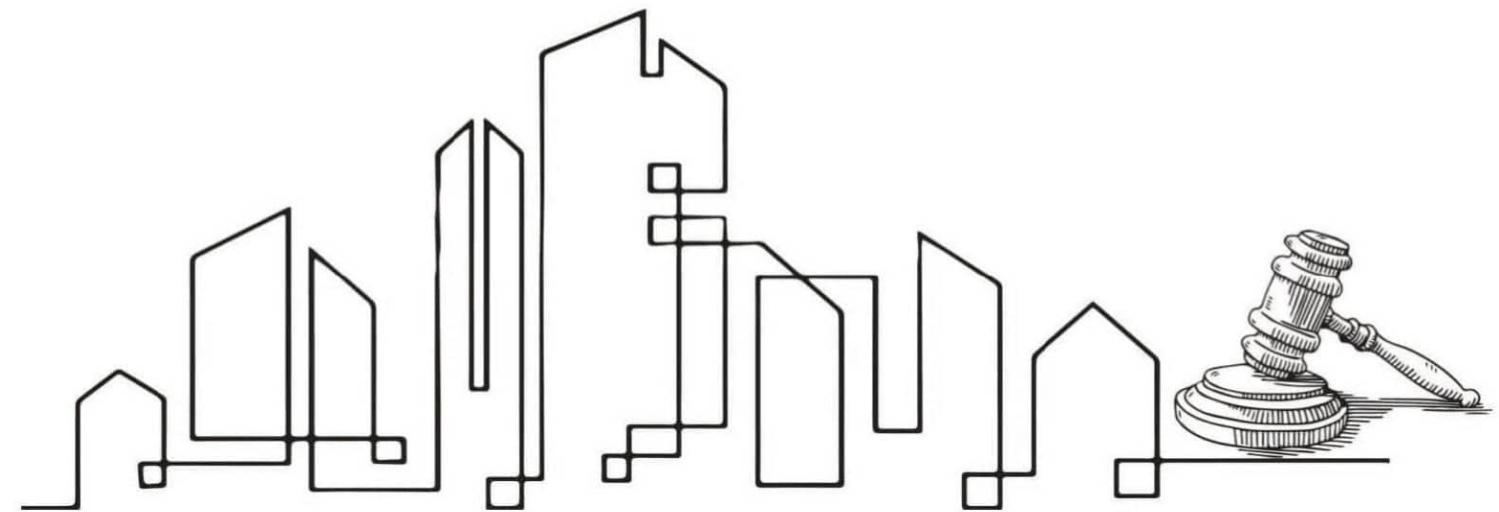
2026-01-29 تاريخ التقرير:



#	العنصر
01	<b>المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية</b>
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	<b>الملاخص التنفيذية</b>
2.1	الملاخص التنفيذية
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	<b>بيانات وموقع العقار</b>
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	<b>دراسة وتحليل السوق</b>
05	<b>تقدير القيمة</b>
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - طريقة الاستبدال (الاحلال)
5.1	تقدير القيمة بإسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
06	<b>الملاحق</b>
	<b>خاتمة</b>



## المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية



## السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على تعليمكم لشركة باركود للتقييم بتاريخ 2025-11-19 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول للصك رقم 420205026531 ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة . وبالإسناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ 2025-11-20

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم)-2025 ، ووفقاً 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 .

عبد الكريم أبانجي

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

فرع : عقارات	فرع : الات
رقم العضوية: 1210000001	رقم العضوية: 4210000001
ترخيص رقم: 1301	ترخيص رقم: 4308
تاریخ الترخيص: 1437/03/02	تاریخ الترخيص: 1441/07/24





بيانات المقيم والعميل Assets Value

## بيانات شركة التقييم

شركة باركود للتقييم	اسم الشركة
1010468077	رقم السجل التجاري
١٤٣٨/٥/١٥ هـ	تاريخ السجل
1301	رقم ترخيص تقييم عقارات
١٤٣٧/٣/٠٢ هـ	تاريخ الترخيص
4308	رقم ترخيص تقييم الات
١٤٤١/٧/٢٤ هـ	تاريخ الترخيص

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





تقییم الأصول Assets Valuation

المبادئ الفنية والقانونية

1- تاریخ التعمید :

2025/11/19 م

2- صاحب الطلب (العمیل) :

صندوق الجزیرة ریت

3- المستفید (مستخدم التقریر) :

صندوق الجزیرة ریت

4- المستخدمین الآخرين للتقریر:

المراجعین الخارجیین للصندوق - المستثمرین

5- الغرض من التقییم :

تقییم دوری للصندوق العقاری المداول

6- القدرة على تقییم الأصل :

تملك بارکود کوادر مهندی قادرۃ على تقییم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقیة في التاریخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

7- المعايیر المهندیة لمهمة التقییم :

نفذت مهمۃ التقییم هذه استناداً على معايیر التقییم الدوليۃ (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايیر التقییم الدوليۃ (IVSC) ترجمة هیئة المقییمین (تقییم)-2025 ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهندیة المتعارف علیها في أعمال التقییم للأصول ، والتي تقوم على التحلیل والمقارنة والمعاینة المباشرة لكل أصل ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابیة والسلبیة للعین محل التقییم .

8- أساس القيمة :

القيمة العادلة : هو السعر الذي يتم إستلامه لبيع أصل أو دفعۃ لتحويل إلتزام في معاملة منظمة بين المشارکین في السوق في تاریخ القياس



9- فرضية القيمة :

اعلى و افضل استخدام

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2025/12/31 م

11- تاريخ المعاينة:

2025/11/20

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 المُقيم بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الفني أو الهندسي. علماً أن المُقيم لا يقدم أي ضمانات على خلو الأصل قيد التقييم من أي عيوب غير ظاهرة.

13- عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير ريال سعودي

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

16- مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في ملحق قائمة مصادر المعلومات والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تك足ى غرض و وقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنایا التقرير.

17- الأخصائي :

لم يتم الإستعانة بأخصائي

18- العوامل البيئية والاجتماعية والحكومة :

"تمأخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحكومة (ESG) في الاعتبار ضمن نطاق التقييم، وفقاً لما نص عليه معيار 104 من معايير التقييم الدولية، ولم تلاحظ أي عوامل ذات أثر جوهري على القيمة أو المخاطر في تاريخ التقييم"



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

## 20 - حرية التصرف في الملكية :

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

## 21 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

## 22 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقارات :

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

## 23 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول العيادات والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضع التقييم ، ومتلك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول وبناءً على ذلك قبلاً المهمة.

## 24 - نوع التقرير:

تقرير سري (تفصيلي)  
تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعاة ذكر جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم.

## 25 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

## 26 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك 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 ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .



## أعضاء فريق العمل

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة بأعمال التقييم وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وب濂سات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمطلبات معايير التقييم الدولية.

اسم المقيم	رقم العضوية	فرع العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم أباني	1210000001	عقارات	معتمد زميل	
غسان سامي رافع الشمراني	1210003522	عقارات	منتب	
عبدالكريم شيخ	1210001409	عقارات	أسامي زميل	

## الاعتماد



## الختم

رقم و تاريخ السجل التجاري	1010468077	الاعتماد
رقم و تاريخ ترخيص تقييم عقارات	1301	1437/03/02 هـ
رقم و تاريخ ترخيص تقييم الات	4308	1441/07/24 هـ

شهادة تسجيل التقرير في البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: 1633587





تقدير القيمة باركود  
Assets Valuation BARCODE

## الملخص التنفيذي



المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)
صندوق الجزيرة ريت	صندوق الجزيرة ريت
فرضية القيمة	الغرض من التقييم
اعلى وافضل استخدام	تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول
نوع العقار	عنوان العقار
مستو دع	جدة - حي الوادي
اسم المالك	مساحة الأرض حسب الصك
شركة الانماء للاستثمار	م² 33,591.63
تاريخ الصك	رقم الصك
1438-05-12	420205026531
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة العادلة	مطلقة
<b>أسلوب و طريقة التقييم</b>	
أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاستبدال (الاحلال) . أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة .	

**معايير التقييم****معايير التقييم الدولية IVS-2025**

تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2025/12/31	2025/11/20	2025/11/19
قيمة العقار كتابة ستة و خمسون مليون و ثمانية و تسعون ألف و واحد و سبعون ريال سعودي فقط لا غير	قيمة العقار رقمًا 56,098,071 ريال سعودي	قيمة العقار



وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التتحقق 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 مشارك معتمد في السوق في معاملة ما، في تاريخ التقييم".

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

1	المساحة البنائية حسب رخصة البناء = 15,104.69م <sup>2</sup> و حسب الطبيعة = 26,050م <sup>2</sup> وقد تم اعتماد المساحة البنائية حسب الطبيعة
---	--

2	التحليلات والاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل
---	---

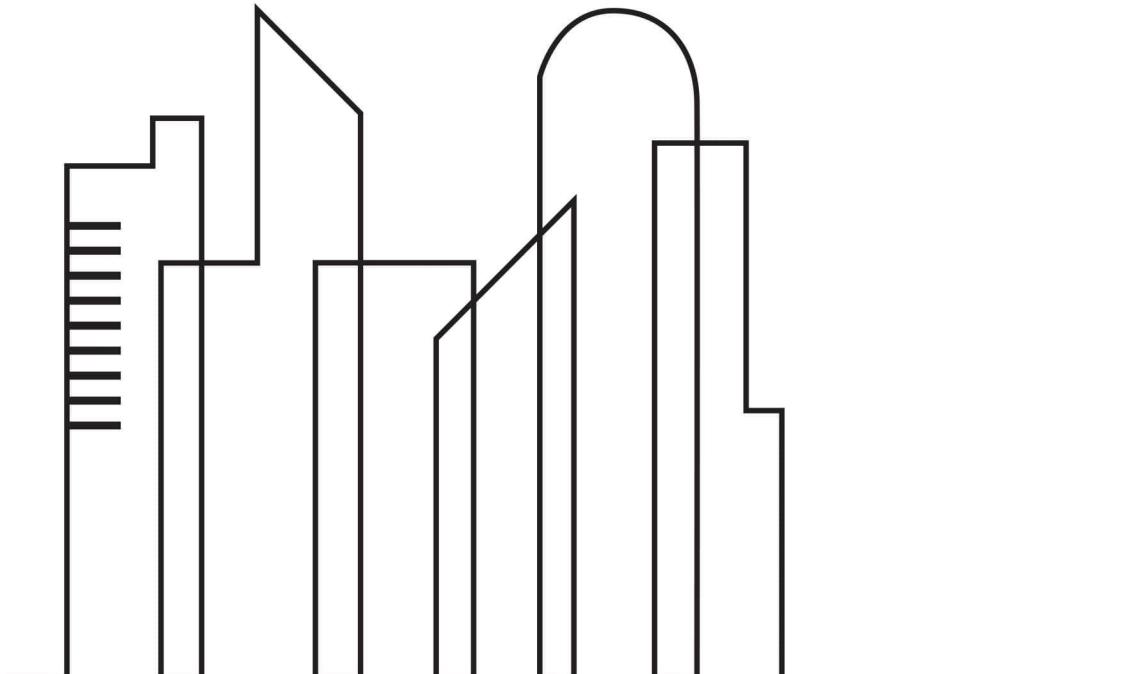
ملاحظة: الافتراض المشار عليه بعلامة النجمة (\*) هو افتراض خاص، والقيمة المقدرة في هذا التقرير مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.





تقدير الأصول Assets Valuation

## 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 الblock
من قطعة رقم 39 إلى قطعة رقم 54	-
أقرب شارع تجاري	رقم الوحدة
-	-
إحداثيات الموقع	
<a href="#">21.328656687652227 39.18873373657084</a>	
ملاحظات الموقع	
تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من قبل العميل	

## بيانات الملكية

اسم المالك	هوية المالك
شركة الانماء للاستثمار	
نوع الملكية	
مطلقة	1010269764
تاريخ الصك	رقم الصك
١٤٣٨-٠٥-١٢	420205026531
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
١٤٣٤-٠٦-٢٧	3400085081
ملاحظات المستندات والملكية	
-	



استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعاينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات	تخزين ومستودعات	متسوب الأرض	متسوب الأرض	متسوب الأرض	متسوب الأرض
<input type="checkbox"/> غير مبني	✓ مبني	<input type="checkbox"/> غير مستوي	✓ مستوي	<input type="checkbox"/> غير منتظم	✓ منتظم
<b>الحدود والأطوال حسب (الصك)</b>					
طول الصلع	عرض الشارع	الحد	الجهة	ملاحظات	
107.42 م منكسر	42 م	شارع	شمال		
107.07 م منكسر	32 م	شارع	جنوب		
296.78 م منكسر	32 م	شارع	شرق		
309.43 م منكسر	25 م	شارع	غرب		
--					





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة



عمر البناء (حسب رخصة البناء)	نوع البناء
11 سنة	خرسانة
القبو	عدد الطوابق
0	1
مساحة المبني	استخدام المبني
26890.7021 م <sup>2</sup>	تخزين ومستودعات
مستوى التشطيب	حالة البناء
لم تتم المعاينة	جيد
لم تتم المعاينة	نوع التكييف
- لم تتم المعاينة	تشطیب الأرضیات
لم تتم المعاينة	تشطیب الجدران
لم تتم المعاينة	تشطیب الأسقف
% 100	نسبة انجاز اعمال البناء والتقطیبات
--	الأعمال المتبقية

## الخدمات المتوفرة في العقار

الكهرباء	✓	هاتف	✓
الصرف الصحي	✓	المياه	✓

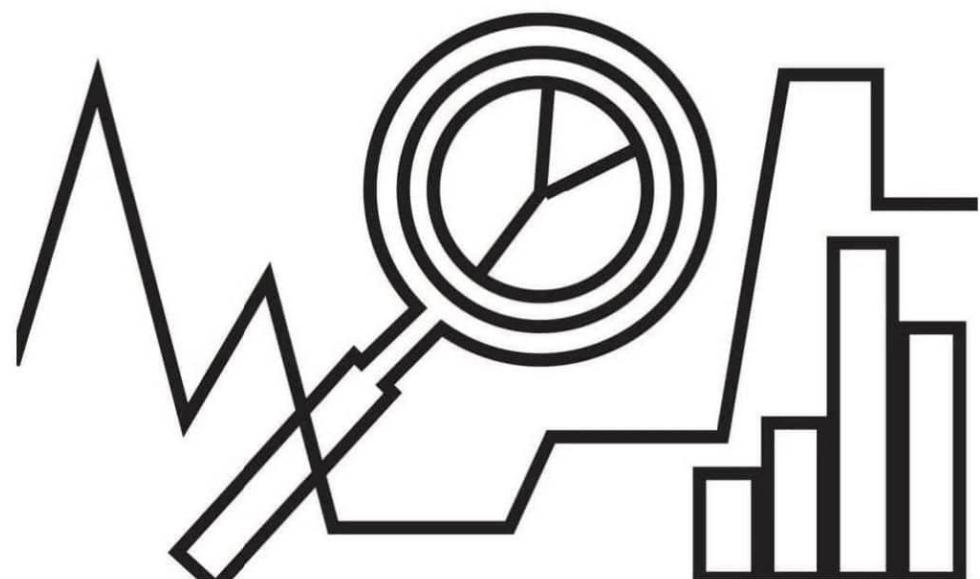
## وصف العقار







# دراسة وتحليل السوق



## المرافق المتواجدة بالموقع

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

ملاحظات



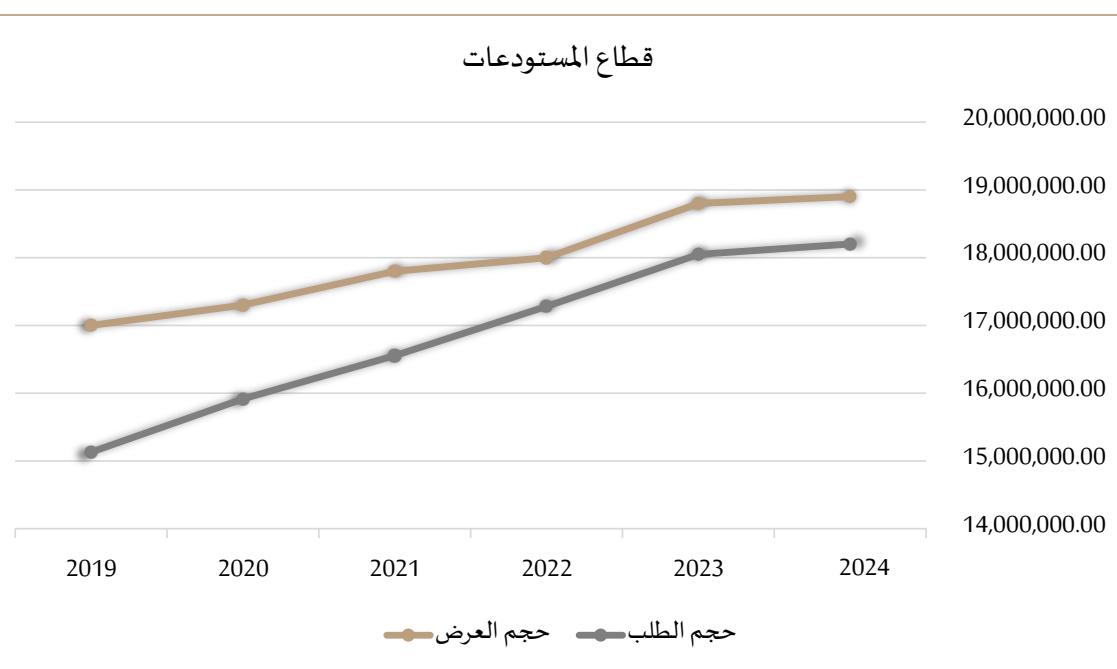
بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون أدناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

م	نوع العقار	مساحة الأرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	نوع العينة	المصدر	الإحداثي	ملاحظات
1	أرض مستودع	24,233 م <sup>2</sup>	1,031	25,000,000	مبايع	بسطحة	-	رقم الصفقة : -27656302 التاريخ : 06/02/2025
2	أرض مستودع	21,657 م <sup>2</sup>	1,385	30,000,000	مبايع	بسطحة	-	رقم الصفقة : -29312454 التاريخ : 08/05/2025
3	أرض مستودع	10,510 م <sup>2</sup>	1,379	14,500,000	مبايع	بسطحة	-	رقم الصفقة : -26383734 التاريخ : 24/11/2024
4	أرض مستودع	19,775 م <sup>2</sup>	1,567	31,000,000	مبايع	بسطحة	-	رقم الصفقة : -25861284 التاريخ : 20/10/2024
5	مستودع	10,000 م <sup>2</sup>	180	1,800,000	عرض للإيجار - حد	عقار	-	
6	مستودع	3,473 م <sup>2</sup>	--	8,498,431	عرض للبيع - حد	عقار	-	الدخل = 625,140 - العائد السنوي = 7%



## العرض والطلب

## قطاع المستودعات



%97 

نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

م² 19.8 

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

 تحليل العرض والطلب في القطاع الصناعي



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

01



من المتوقع أن ترتفع نسبة الاشغال للمستودعات بجدة بنسبة 8% بحلول عام 2025. تعزيز هذا النمو إلى عوامل مثل ازدياد التجارة الإلكترونية، رؤية السعودية 2030، والتنوع الاقتصادي.

02



هناك نقص في المستودعات الحديثة عالية الجودة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات بناءً على مشاريع جديدة لتلبية الطلب المتزايد، ومن المتوقع إضافة 45,000 متر مربع من المساحة التخزينية.

03



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

04



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

05



النمو المتوقع في نسبة اشغال المستودعات في جدة وتزايد الطلب على المساحات الحديثة عالية الجودة يجعل الاستثمارات في سوق المستودعات السعودي مرغوب.

06

المصدر | قاعدة بيانات شركة باركود 2025 ، التقارير الدورية العقارية 2025





# تقدير القيمة



## تقدير القيمة - أسلوب التكالفة (تكلفة الاستبدال (الإحلال))

تم تقدیر قيمة العقار بأسلوب التكالفة طريقة تكلفة الإحلال والتي تعتمد على تقدیر قيمة الأرض مضافة إلى التكالفة الكلية لاستبدال وإنشاء المبى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات واجمالي مسطح 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 مباشرة

4-حساب الإهلاك للمبى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم اجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية للأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضوع التقييم وحيث أنه من المستحبيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسوبيات المناسبة على أسعار الأرضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضوع التقييم

وبناء على ذلك تمأخذ عينات المسح الميداني للمقارنة مع الأرض موضوع التقييم والجدول التالي يوضح الوصول للقيمة المقدرة للأرض:

مقارنة رقم (3)		مقارنة رقم (2)		مقارنة رقم (1)		العقار محل التقييم	العوامل
مباع		مباع		مباع		--	نوع العينة
1,385 ريال		1,031 ريال		1,379 ريال		0	سعر المتر المقارن/ ريال قبل التسوية
% 0	2025-11-20	% 0	2025-11-20	% 0	2025-11-20		تاريخ المقارنة
% 0	0	% 0	0	% 0	0	0	حالة وظروف السوق
% 0	لا يوجد	% 0	لا يوجد	% 0	لا يوجد		شروط التمويل
0		0		0			سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق
1,385 ريال		1,031 ريال		1,379 ريال			سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق
% 10-	² م 21,657	% 10-	² م 24,233	% 15-	² م 10,510	² م 33591.63	مساحة الأرض
% 5-	ممتاز	% 0	جيد جدا	% 0	جيد جدا	جيد جدا	أفضلية الموقع
% 0	غير قابل للتفاوض	% 0	غير قابل للتفاوض	% 0	غير قابل للتفاوض		وضع السوق و المفاوضات
% 15-		% 10-		% 15-		--	مجموع نسب التسوبيات
1,177.25 ريال		927.9 ريال		1,172.15 ريال		--	سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ ريال
% 20		% 60		% 20		--	الوزن النسيي للمشاركة في القيمة
	1,026.62 ريال						القيمة السوقية للمتر محل التقييم / ريال
34,485,839 ريال سعودي				رقمًا			اجمالي قيمة الأرض
اربعة وثلاثون مليون وأربعين ألف وثمانمائة وخمسة وثمانمائة وتسعة وثلاثون ريال ريال سعودي فقط لا غير				كتابة			



## تقدير القيمة - أسلوب التكالفة (تكلفة الإستبدال (الإحلال))

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة:

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

## تقدير العقارب بطريقة التكالفة

## تكاليف البناء المباشرة

الوصف	المساحة	سعر المتر المربع	العملية الحسابية	الإجمالي
الدور الأرضي	<sup>2</sup> م 25,500	500 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر (500) * (25,500) المساحة	12,750,000
اللاحق	<sup>2</sup> م 550	500 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر (500) * (550) المساحة	275,000
الأسوار	<sup>2</sup> م 840.7021	450 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر (450) * (840.7021) المساحة	378,315.945
	إجمالي مساحة المبني <sup>2</sup>			26,890.7
	إجمالي التكاليف المباشرة			13,403,315.95

ثالثاً: تقدير التكاليف غير المباشرة :

بعد تقدير التكاليف المباشرة في المرحلة الثانية يتم إحتساب 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 والتصراري - هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

## التكاليف غير مباشرة

رسوم إدارية	نسبة الرسوم (%) 5 * (13,403,315.95) إجمالي التكاليف المباشرة	670,165.8
رسوم المرافق	نسبة الرسوم (%) 3 * (13,403,315.95) إجمالي التكاليف المباشرة	402,099.48
رسوم مهنية	نسبة الرسوم (%) 3 * (13,403,315.95) إجمالي التكاليف المباشرة	402,099.48
	إجمالي التكاليف غير مباشرة	1,474,364.76
هامش ربح التطوير 10 %	نسبة هامش الربح (%) 10 * (14,877,680.71) إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة	14,877,680.71
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	إجمالي التكاليف المباشرة وغير مباشرة + (إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك * هامش الربح)	1,487,768.07
	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	16,365,448.78

رابعاً: حساب الإهلاك للمبني:

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

## الإهلاك بطريقة العمر الممتد

العمر الإفتراضي للعقارات (سنوات)	معدل الإهلاك	العمر المتبقى (سنوات)	العمر الممتد بالطريقة العمر الممتد
10	قيمة الإهلاك	معدل الإهلاك (%) 28.6 * (16,365,448.78) إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	4,680,518.35
25	قيمة المباني بعد الإهلاك	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك (4,680,518.35) - (16,365,448.78)	11,684,930.43
قيمة الأرض (ريال سعودي)		مساحة الأرض (33591.63) * (1,026.62) سعر المتر	34,485,839
إجمالي قيمة العقار		قيمة الأرض (34,485,839) + (11,684,930.43) قيمة المباني بعد الإهلاك	46,170,769



تقدير القيمة - أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)

طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

لم يتم إفراض 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:

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي وال عمر الفعال المتبقى حيث تم تقديره بمعدل : 7%

طريقة الرسملة المباشرة

الدخل الإجمالي	3,926,865 ريال سعودي
نسبة الشواغر	% 0
قيمة نسبة الشواغر	0 ريال سعودي
الدخل الفعال	3,926,865 ريال سعودي
نسبة المصروفات	% 10
قيمة نسبة المصروفات	392,686.5 ريال سعودي
صافي الدخل	3,534,178.5 ريال سعودي
معدل الرسملة	% 7
القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل	56,098,071.429 ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بعد التقرير	56,098,071.429 ريال سعودي



- الرأي حول القيمة:

مع الاخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للتقىيم الكائن في مدينة جدة ، حي الوادي وعلى حالة العقار وتقبيمه الحالى ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير،

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

رقم المراجحة	كتابة	القيمة المراجحة
رقم 56,098,071	ستة و خمسون مليون و ثمانية و تسعون ألف و واحد و سبعون ريال سعودي فقط لا غير	ريال سعودي 56,098,071



## الملحقات



## المخاطر العامة على الصندوق

### مخاطر الاقتصاد المحلي

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

### التغير في أسعار الفائدة

سيتأثر الصندوق بالتغيرات في أسعار الفائدة في حالة قيامه بالاستثمار في أوراق مراجحة 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 وجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم الإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

### مخاطر السيولة وانخفاض قيمة الأصول

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

### مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

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

### عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً

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

## المخاطر الخاصة على العقار



## مخاطر التقادم وعدم الصيانة



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

## مخاطر جودة وإدارة التطوير



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

## مخاطر المنافسين



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



## ملحق أ (المرفقات)



أمانة محافظة جدة

## الإدارية المركزية لرخص البناء

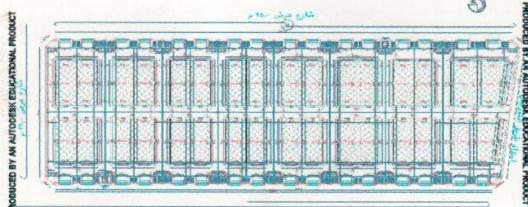
## رخصة بناء مفعولة

رقم رخصة البناء	3400085081	ناريجها	27- جمادى الثانية 1434	البلدية	الجنوب
رخصة بنا:	مستودع	صالحة إلى	27- جمادى الثانية 1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	ذات مسؤولية محدودة رقمها	1010241193	مصدرها	الرياض
نوع هوية:	ذات مسؤولية محدودة رقمها	ناريجها	1433-02-172 / 2928 / 11	مصدر	كتابه عدل
صك ملكية رقم:	غير مسمى	شارع	غير مرقم	الوادي	حي
رقم المبني:	من 39 إلى 54	المخطط	503 / ج / ص	شرقيات	شماليات 19819.92
رقم القطعة:	i8750.82	رقم الكروكي	300521903	العنوان	1437/03/02

دور بموجب الحدود والأبعاد والإندادات والبرورات 1 قد رخص للملك ببناء عدد

مساحة الدور	وحدات أخرى	مواقف السيارات	تجاري		سكنى	المحتويات
			محلات	مكاتب		
15104.69	15104.69					البدروم
						طابق المواقف
						الطابق الأرضي
						طابق الميزانين
						الطابق الأول
						الطابق الثاني
						الطابق الثالث
						الطابق المكرر
						أرضي فيلا السطح
						علوي فيلا السطح
						الملحق العلوي
						وحدات أخرى

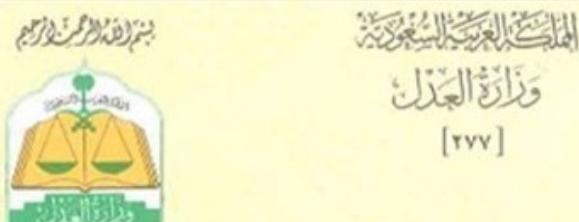
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021
اسم المكتب الهندسي:	شركة الهرم لاستشارات الهندسية	تاريخ الإيصال	1434-25- جمادى الثانية 3412034350
رقم رخصة المكتب المشرف:	شركة الهرم لاستشارات الهندسية	رقم الإيصال	13025.23
الرسوم:	تم إحضار العمود المطلوب حسب النظام	خدمة العملاء	المدقق الإداري
المدقق القانوني والفنى:	عمار الحربي	باسم الراجحي	المدقق القانوني والفنى
المدير:	الختم	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة	ملاحظة هامة



عد الإنذار بالمخالفين عند تقادم الأوصاف واستخدام سواتر الخرسانة المؤقتة على الشدات والستيلول المحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق مخصوصة للمدن والمخالفة  
والالتزام بعدم كشف العوار مرفق تمهيد الطريق



## ملحق أ(المرفقات)



## کتابة العدل الأولى بجدة

## صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

بلون قطعة الأرض ٤٩ 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 ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ و قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ٤٠٣ جـ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها حكالاتي :

بطول: (١٠٠,٧٨) يطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتيمتر ثم ينكسر جنوب بطول

٦٦,٦٦

بطول: (١٠٠) يطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٧٠,٠٧

بطول: (٢٨٩,٣) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتيمتر ثم ينكسر شمال

غرب بطول ٧٧,١٨

بطول: (٣٠٢,٣٦) بطول ثلاثة و اثنين مترًا و ستة وثلاثون سنتيمترًا ثم ينكسر جنوب

شرق بطول ٧٠,٠٧

ومساحتها: (٣٣,٥٩١,٦٣) ثلاثة وثلاثون ألفا و خمسة و واحد و تسعمائة متر مربعًا و ثلاثة و ستون سنتيمترًا مربعًا فقط

والمستند في افواجها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٨٢٠٢٠٤١٨٤٢٠ في ٢٥ / ٥ / ١٤٢٥ هـ .

فـ انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦١٠ في ٢٢ / ٦ / ١٤٣٠ هـ . بشئ وقدرها

٦٠٦٢,١٤٣,١٤ ستون مليونا و ستمائة وعشرون ألفا و مائة و ثلاثة و أربعون ريالاً وأربعة عشر هلة وعليه جرى التصديق تحريراً

٢ / ١٢ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده ، وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلمـ .



صفحة ١ من ١

بيان ملخص المحتوى - ٣٥٤٧٦  
(٢٠٠٣٠,١٩) مودع رقم

الدعاية والاتصالات وخدمة العملاء - وضياع أو تلف محتويه غير مسؤولة في أي مقدار مسؤولية المنشئ



## 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 المعرونة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٣) بتاريخ ٩/٧/١٤٣٣ هـ.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2025.
5. أصلع المستاجلات للتغيرات المدخلة على معايير التقييم الدولية 2025.
6. معايير التقييم العالمية للمعبد الملكي لمساحين القانونيين (RICS).
7. دليل المعاشرة المهنية لمقيعي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022م.
8. دليل تقييم الإيجار السوقى لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
9. دليل المبني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات والتحسينات والغرف والمشتملات 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 بـ هيئة 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. المسحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.
20. القواعد المنظمة لتقديم خدمات التقييم العقاري للجهات التمويلية.
21. نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات.
22. بيانات هيئة الإحصاء السعودية.
23. مناهج دورات التقييم المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - تقييم - 001 حتى 116.
24. المعلومات الشفهية المقدمة من ممثل العميل وقت المعاينة.
25. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات.
26. بيانات الهيئة السعودية للمقاولين.
27. مؤشرات الأسعار المعرونة من الهيئة السعودية للمقاولين.



## مُلْحِق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

- الأصل أو الأصول:** الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.

- نموذج التقييم الآلي (AVM):** تصف فرضية القيمة او الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام او كلاهما. وقد تتطلب أساس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة او تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تمثل في ما يلي: أ- أعلى وأفضل استخدام. ب- الاستخدام الحالي. ج- التصفية المنظمة. د- البيع القسري. نوع من النماذج يقدم حساباً آلياً للأصل محدد في تاريخ محدد، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يُطّبق حكم المقيم المبني على النموذج، ويشمل التقييم واختيار المدخلات أو مراجعة المخرجات.

- أساس (أسس) القيمة:** تصف فرضية القيمة او الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام او كلاهما. وقد تتطلب أساس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة او تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تمثل في ما يلي: أ- أعلى وأفضل استخدام. ب- الاستخدام الحالي. ج- التصفية المنظمة. د- البيع القسري. تصف المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيمة. يمكن أن يُشار إليها أيضاً بمصطلح "التقديرات المبنية على المبادئ الأساسية". تعتمد أساس القيمة على معايير تقييم محددة (انظر المعيار 102: أساس القيمة).

- فرضية القيمة:** تصف فرضية القيمة او الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام او كلاهما. وقد تتطلب أساس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة او تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تمثل في ما يلي: أ- أعلى وأفضل استخدام. ب- الاستخدام الحالي. ج- التصفية المنظمة. د- البيع القسري.

- العميل (العملاء):** الشخص الذي يعين المقيم لإجراء عملية تقييم معينة. وقد يكون "العملاء" داخلين (أي لعمليات التقييم التي تنفذ لصالح صاحب العمل) أو خارجين (أي عندما يعين المقيم طرف خارجي)

- التكلفة (التكاليف):** الدفعات أو المصروفات الازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.

- البيانات:** المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.

- معدل الخصم:** معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدى مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمته الحالية.

- العوامل البيئية والاجتماعية والحكومة (ESG):** المعايير التي تحدد مجتمعنة اطار تقييم الاستدامة والممارسات الأخلاقية او الأداء المالي او عمليات احدى الشركات او الأصل او الالتزام، وتتألف العوامل البيئية والاجتماعية والحكومة من ثلاثة ركائز: العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحكومة، وجميعها قد تأثر تأثيراً جماعياً على الأداء والأسوق الأوسع نطاقاً والمجتمع.

- القيمة المنصفة:** السعر المقدر لنقل ملكية أصل أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بذلك، بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

- المدخلات:** البيانات والافتراضات والتعميدات التي وصفها المقيم بأنها ذات صلة وقدرها او اختارها بغض النظر استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المبني.

- الأصل غير الملموس:** أصل غير نقدى يظهر من خلاله خصائصه الاقتصادية، وليس له جواهر مادي ملموس لكنه يمنح صاحبه حقوقاً ومنافع اقتصادية.

- الاستخدام المقصود:** السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويطلق عليه أيضاً لفظ الغرض المقصود.

- المستخدم المقصود:** أي طرف يحدده العميل والمقيم في نطاق العمل بوصفه مستخدماً للتقييم.

- القيمة الاستثمارية:** قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو مالك محتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتُعرف أيضاً بلفظ "الاستحقاق".

- المناطق الخاضعة لأنظمة:** البيئة القانونية والتنظيمية التي تُنفذ فيها عملية التقييم.

- الالتزام:** التقييد الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، وينتزع الالتزام بالسنتين الأساسيتين التاليتين: 1. أنه التزام حالي. 2. أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية لغير.

- قيمة التصفية:** المبلغ الإجمالي الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول بموجب بيع تصفية، مع إجبار البائع على البيع بدءاً من تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضيين مختلفين للقيمة: 1. معاملة منتظمة ذات فترة تسويق نموذجية. 2. معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.

- القيمة السوقية:** المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشترٍ راغب وبائع راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة دون إكراه.

- الإيجار السوقى:** يقصد بالإيجار السوقى المبلغ التقديرى الذى ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشرط تأجير مناسب، وفي إطار معاملة على أساس محايى بعد تسويق مناسب حيث يتصرف فيه كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمه دون قسر أو إجبار.



## ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

• القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية IFRS): يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة" بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

لأغراض المحاسبية، تشرط القوانين في أكثر من 130 دولة أو تسمح باستخدام المعايير المحاسبية الدولية التي ينشرها مجلس معايير المحاسبة المالية في الولايات المتحدة التعريف ذاته للقيمة العادلة تحت عنوان رقم 820.

• القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) في المناطق المختلفة الخاضعة لأنظمة: تُستخدم العديد من الجهات الوطنية والحكومية والمحلية القيمة العادلة كأساس للقيمة وفقاً لما حدده المحاكم في القضايا السابقة.

يوضح الملحق فرضية القيمة، ويجب اتباع هذا الملحق عند استخدام فرضية القيمة الواردة حسب مقتضى الحال.

• يجب تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.

المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كلهما. بيانات ملحوظة:

• السعر: المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل التزام والذي قد يختلف عن القيمة.

• الحكم المهني: استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرار صائب.

• الشك المهني: هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقدمة وتقديماً نقدياً للحصول على أدلة التقييم.

• مؤسسة خدمات: جهة (أو قطاع في إحدى الجهات) تقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المثال لا الحصر: بيانات الأسواق أو التصنيف الائتماني أو غيره لدعم عمليات التقييم.

• ينبغي: من المتوقع أن يمثل المقيم للمطالبات من هذا النوع ماله يستطيع إثبات أن الإجراءات البديلة المتبعة كافية لتحقيق أهداف المعايير.

• هام: أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقاً للحكم المهني للمقيم تأثيراً كبيراً.

• أخصائي: فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بمهارات التقنية والمهارات والمعرفة اللاحمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف الأخصائي داخلياً أو خارجياً.

• القيمة التكاملية: تنتج القيمة التكاملية عن ضم أصلين أو حصتين أو أكثر معاً بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحةً فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث أن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون له قيمة إلى بالنسبة لمشتري معين. وكثيراً ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنوية باسم "القيمة الزواجية".

• الأصل الملموس: أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات. على سبيل المثال لا الحصر.

• التقييم: إجراء أو عملية التوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم الذي ينفذ امثلاً لمعايير التقييم الدولية.

• أسلوب التقييم: مصطلح عام يشير إلى استخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.

• تاريخ التقييم: التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.

• طريقة التقييم: طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.

• نموذج التقييم: التنفيذ الكمي لطريقة ما، كلياً أو جزئياً، تحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.

• مراجعة عملية التقييم: تحليل يجريه المقيم لتقدير الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك ابداء الرأي بخصوص القيمة.

## ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

- مراجعة التقييم: يقصد بمراجعة التقييم اما بمراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما.
- مخاطر التقييم: الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.
- القيمة: الاستنتاج الكمي للمقيم بشأن نتائج عملية التقييم التي تمثل لاحتياطات المعايير في تاريخ التقييم امتثالاً كاملاً.
- المقيم: فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد في جهة ما، سواء كان موظفاً (داخلياً) أو متعاقداً (خارجياً)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بال موضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الاختصاصات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل ان يستطيع الشخص ان يعمل كمقيم.
- مراجعة القيمة: تحليل ينفذه المقيم وفقاً للمعايير لتقييم القيمة التي استنتجها مقيم آخر وإبداء الرأي بخصوصها، ولا يتضمن ذلك ابداء الرأي بخصوص عملية التقييم.
- الترجيح: مقدار الاعتماد على مؤشر قيمة معين للتوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة.

## خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

- \* التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المقصح 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 الواقع من قبل فريق باركود.

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً للمعايير الدولية، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العنوانين أدناه

## الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان



بارکود  
BARCODE  
Assets Valuation

Rfp@barcode-sa.com

[www.barcode-sa.com](http://www.barcode-sa.com)

الرقم الموحد:

920005564

## الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع الببيسي)

920005564

## جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

(966) 12 6544 363

