

مستودع تقرير تقييم:

مقدم إلى: صندوق الجزيرة ريت

مستودع - 31,796.08

رقم التقرير: DC25078518

تاريخ التقرير: 2026-01-29 م

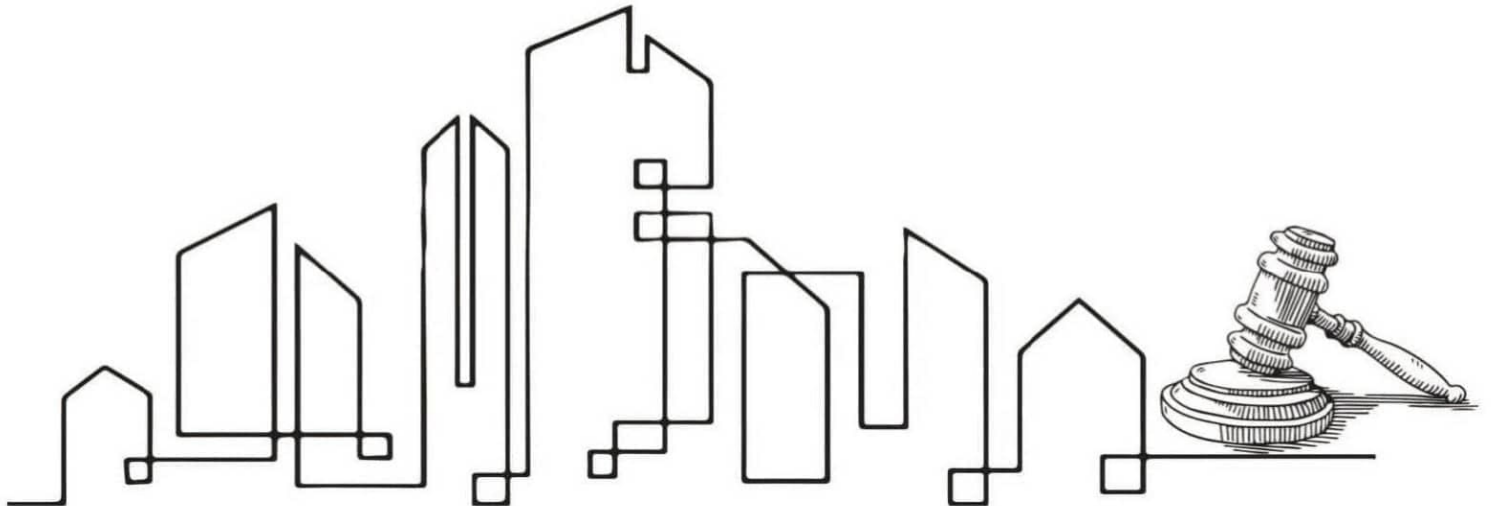




#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات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



المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية





السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على تعميدهم لشركة باركود للتقييم بتاريخ 19-11-2025 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول للصك رقم 920205026530 ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراجعة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد 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 20-11-2025

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (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 أباني

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

فرع : عقارات

فرع : الات

رقم العضوية: 1210000001

رقم العضوية: 4210000001

ترخيص رقم: 1301

ترخيص رقم: 4308

تاريخ الترخيص: 1437/03/02

تاريخ الترخيص: 1441/07/24





بيانات شركة التقييم

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم ترخيص تقييم الات	4308
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ
رقم ترخيص تقييم عقارات	1301
تاريخ الترخيص	1437/03/02 هـ

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 :

2025/11/19 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستخدم (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين

5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري للصندوق العقاري 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 (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم)-2025 ، 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 العادلة : هو السعر الذي يتم إستلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل إلزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس



9- فرضية القيمة :

أعلى و أفضل استخدام

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2025/12/31 م

11 - تاريخ المعاينة:

2025/11/20 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 منفعة 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 ملحق قائمة مصادر المعلومات والبيانات المكتوبة التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. وبعض مصادر المعلومات الخاصة بهذا التقرير تم ذكرها في ثنايا التقرير.

17- الأخصائي :

لم يتم الإستعانة بأخصائي

18- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة :

"تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (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"



19- 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 .

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 إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

22 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

حسب معاينة 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 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 ، وتمتلك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول وبناءً على ذلك قبلًا المهمة.

24- نوع التقرير.:

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

25- 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 .

26- السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .





أعضاء فريق العمل

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

اسم المُقيم	رقم العضوية	فرع العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم شيخ	1210001409	عقارات	أساسي زميل	
غسان سامي رافع الشمراني	1210003522	عقارات	منتسب	
عبدالكريم أبانعي	1210000001	عقارات	معتمد زميل	

الاعتماد

الختم	اعتماد التقييم	رقم وتاريخ السجل التجاري
	1010468077	رقم وتاريخ السجل التجاري
	4308	رقم وتاريخ ترخيص تقييم الات
	1301	رقم وتاريخ ترخيص تقييم عقارات

شهادة تسجيل التقرير في البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: 1633502



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
مستودع	جدة - حي الوادي
اسم المالك	مساحة الأرض حسب الصك
شركة الانماء للاستثمار	31,796.08 م ²
تاريخ الصك	رقم الصك
1438-05-12 هـ	920205026530
أساس القيمة	نوع الملكية
القيمة العادلة	مطلقة
أسلوب و طريقة التقييم	
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة . أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاستبدال (الاحلال) .	

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية IVS-2025

تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2025/12/31 م.	2025/11/20 م.	2025/11/19 م.
قيمة العقار كتابة	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار
ستة و أربعون مليون و مائة و أربعة و أربعون ألف و ثمانمائة و سبعة و خمسون ريال سعودي فقط لا غير	46,144,857 ريال سعودي	





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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما، في تاريخ التقييم"

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

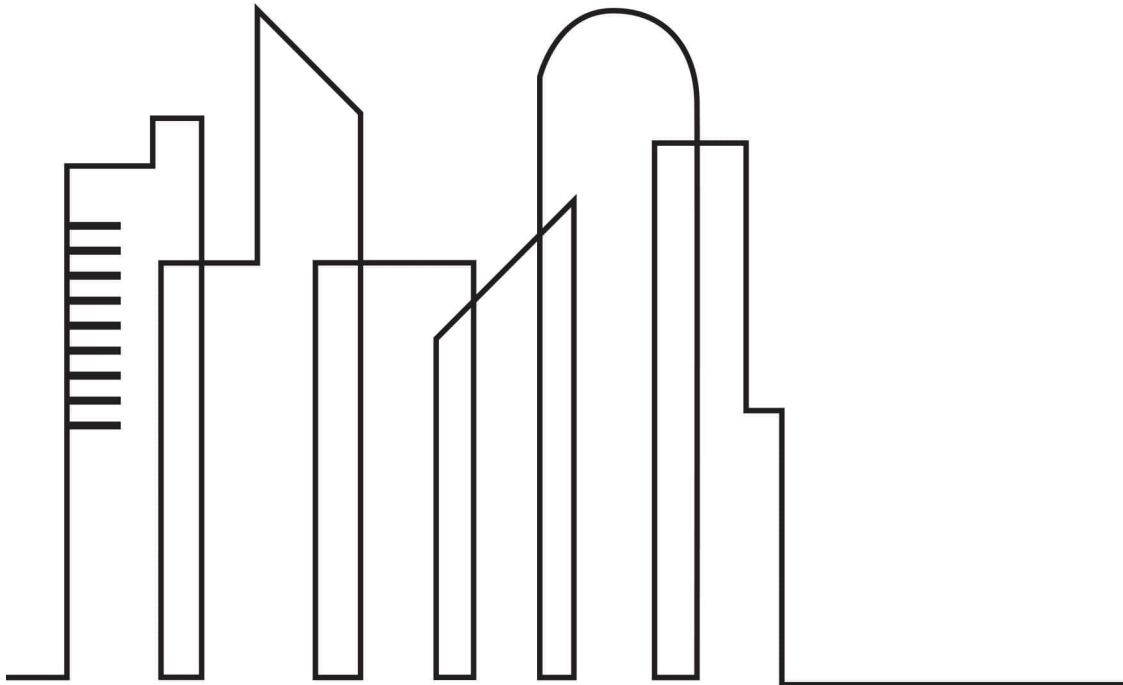
1	المساحة البنائية حسب رخصة البناء = 14,837.79م ² و حسب الطبيعة = 25,940م ² و قد تم اعتماد المساحة البنائية حسب الطبيعة
2	التحليلات و الاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل
ملاحظة: الافتراض المشار عليه بعلامة النجمة (*) هو افتراض خاص، والقيمة المقدرة في هذا التقرير مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.	





تقييم 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 البلوك
من قطعة رقم 129 إلى قطعة رقم 142	-
أقرب شارع تجاري	رقم الوحدة
-	-

إحداثيات الموقع

[21.324037229146228 39.18883422285424](https://www.google.com/maps/place/21.324037229146228,39.18883422285424)

ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من قبل العميل

بيانات الملكية

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



استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعاينة)		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
107.07 م منكسر	32 م		شارع		شمال
107.02 م منكسر	60 م		شارع		جنوب
288.25 م منكسر	32 م		شارع		شرق
285.02 م منكسر	25 م		شارع		غرب
--					ملاحظات



صور جوية لموقع العقار



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة





تقييم الأصول Assets Valuation

بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	عمر البناء (حسب رخصة البناء)
خرسانة	11 سنة
عدد الطوابق	القبو
1	0
استخدام المبنى	مساحة المباني
تخزين ومستودعات	26727.3621م ²
حالة البناء	مستوى التشطيب
جيد	لم تتم المعاينة
نوع التكييف	لم تتم المعاينة
تشطيب الأرضيات	- لم تتم المعاينة
تشطيب الجدران	لم تتم المعاينة
تشطيب الأسقف	لم تتم المعاينة
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	--

الخدمات المتوفرة في العقار

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	✓	الصرف الصحي

وصف العقار

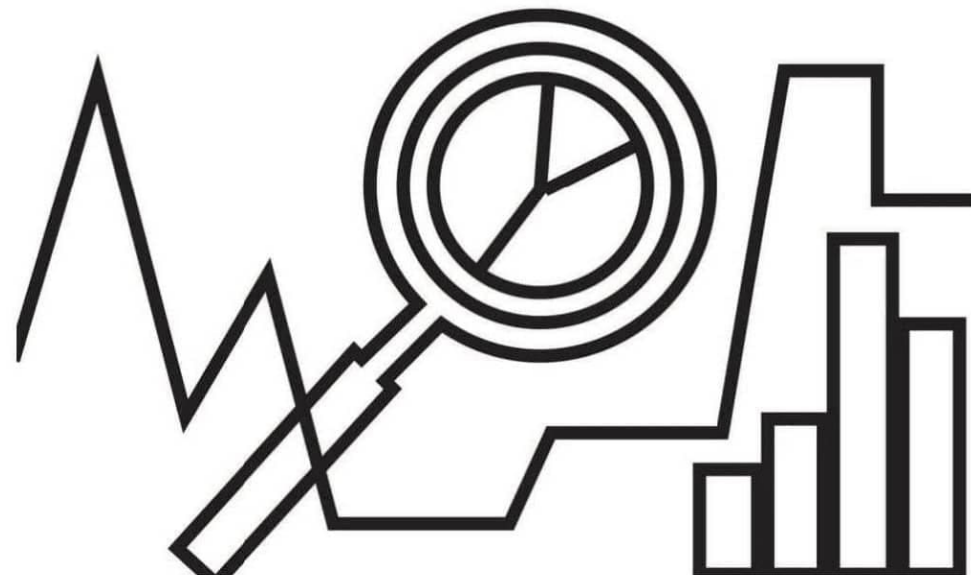
--







دراسة وتحليل السوق





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	
✓ مساجد	المرافق العامة
✗ حدائق	
✗ خدمات تعليمية	
✓ السفلة	المرافق المتواجدة بالموقع
✓ الرصف	
✓ الإنارة	
✗ التشجير	
✓ ماء	
✓ هاتف	
✓ كهرباء	
✓ الصرف الصحي	
ملاحظات	

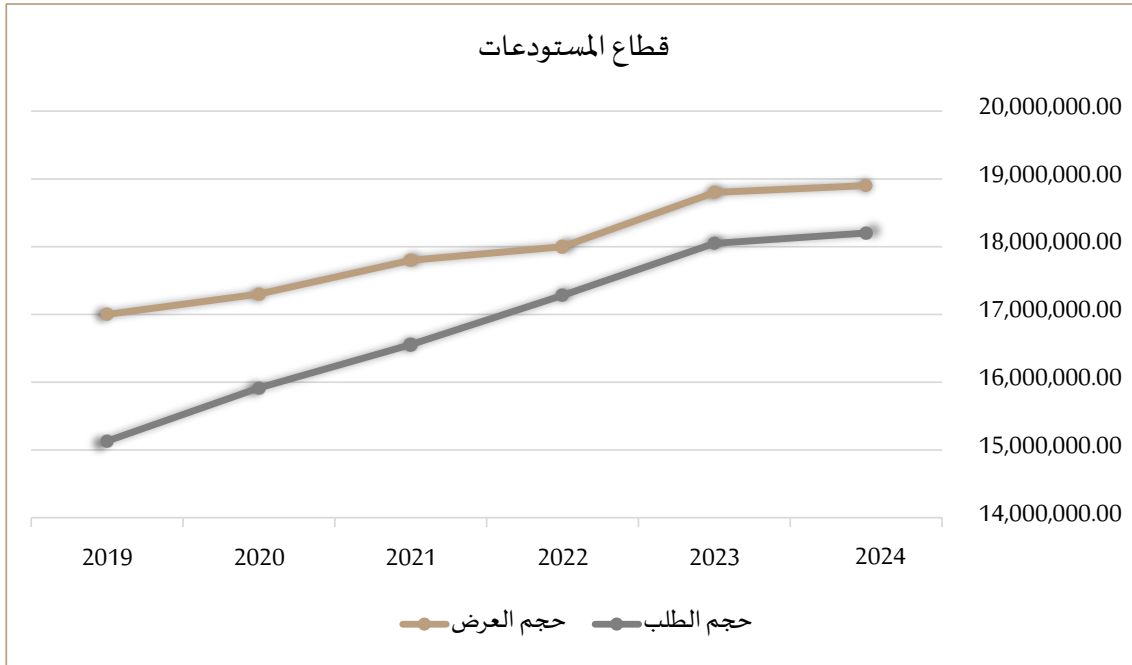


بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

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



العرض والطلب



97%



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

19.8 م² مليون

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل العرض والطلب في القطاع الصناعي

- 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 شركة باركود 2025 ، التقارير الدورية العقارية 2025





Assets Valuation تقييم الأصول

تقدير القيمة



ترخيص تقييم: 4308 تاريخ الترخيص: 1441/07/24 ترخيص تقييم عقارات: 1301 تاريخ الترخيص: 1437/03/02

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

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير مباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

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

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

العوامل	العقار محل التقييم	مقارنة رقم (1)	مقارنة رقم (2)	مقارنة رقم (3)
نوع العينة	--	مباع	مباع	مباع
سعر المتر المقارن/ريال قبل التسوية	0	1,031 ريال	1,379 ريال	1,385 ريال
تاريخ المقارنة		2025-11-25 % 0	2025-11-25 % 0	2025-11-25 % 0
حالة وظروف السوق	0	0 % 0	0 % 0	0 % 0
شروط التمويل		لا يوجد % 0	لا يوجد % 0	لا يوجد % 0
سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق	0	0	0	0
سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق	1,031 ريال	1,379 ريال	1,385 ريال	
مساحة الأرض	31796.08 م ²	24,233 م ² % 10-	10,510 م ² % 15-	21,657 م ² % 10-
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً % 0	جيد جداً % 0	ممتاز % 5-
وضع السوق و المفاوضات	غير قابل للتفاوض % 0	غير قابل للتفاوض % 0	غير قابل للتفاوض % 0	غير قابل للتفاوض % 0
مجموع نسب التسويات	--	% 10-	% 15-	% 15-
سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ريال	--	927.9 ريال	1,172.15 ريال	1,177.25 ريال
الوزن النسبي للمشاركة في القيمة	--	%60	% 20	% 20
القيمة السوقية للمتر محل التقييم / ريال	1,026.62 ريال			
اجمالي قيمة الأرض	رقماً	32,642,492 ريال سعودي		
	كتابة	اثنان و ثلاثون مليون وستمائة و اثنان و اربعون الف وأربعمائة و اثنان و تسعون ريال ريال سعودي فقط لا غير		



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

تقييم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء المباشرة

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	العملية الحسابية	الإجمالي
الدور الأرضي	25,500 م ²	500 ريال/م ²	سعر المتر (500) * (25,500) المساحة	12,750,000
الملاحق	440 م ²	500 ريال/م ²	سعر المتر (500) * (440) المساحة	220,000
الأسوار	787.3621 م ²	450 ريال/م ²	سعر المتر (450) * (787.3621) المساحة	354,312.945
إجمالي مساحة المباني م ²				26,727.36
إجمالي التكاليف المباشرة				13,324,312.95

ثالثاً: تقدير التكاليف غير المباشرة :

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

التكاليف غير مباشرة

رسوم إدارية	نسبة الرسوم (5 %) * (13,324,312.95) إجمالي التكاليف المباشرة	666,215.65
رسوم المرافق	نسبة الرسوم (3 %) * (13,324,312.95) إجمالي التكاليف المباشرة	399,729.39
رسوم مهنية	نسبة الرسوم (3 %) * (13,324,312.95) إجمالي التكاليف المباشرة	399,729.39
إجمالي التكاليف غير مباشرة		1,465,674.43
إجمالي التكاليف المباشرة وغير مباشرة		14,789,987.38
هامش ربح التطوير 10 %	نسبة هامش الربح (10 %) * (14,789,987.38) إجمالي التكاليف المباشرة وغير مباشرة	1,478,998.74
إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك	إجمالي التكاليف المباشرة وغير مباشرة (14,789,987.38) + (1,478,998.74) هامش الربح	16,268,986.12

رابعاً: 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

الاهلاك بطريقة العمر الممتد

العمر الافتراضي للعقار (سنة)	35	معدل الإهلاك	العمر المتبقي(25)/(35) العمر الافتراضي	28.6 %
عمر العقار الفعال (سنة)	10	قيمة الإهلاك	معدل الإهلاك (28.6 %) * (16,268,986.12) إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك	4,652,930.03
العمر المتبقي (سنة)	25	قيمة المباني بعد الإهلاك	إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (16,268,986.12) - (4,652,930.03) قيمة الاهلاك	11,616,056.09
قيمة الارض (ريال سعودي)	مساحة الأرض (31796.08) * (1,026.62) سعر المتر			
إجمالي قيمة العقار	قيمة الأرض (32,642,492) + (11,616,056.09) قيمة المباني بعد الإهلاك			
	44,258,548			



تقدير القيمة - أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)

طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

تم 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

الدخل الإجمالي	3,230,140 ريال سعودي
نسبة الشواغر	0 %
قيمة نسبة الشواغر	0 ريال سعودي
الدخل الفعّال	3,230,140 ريال سعودي
نسبة المصروفات	10 %
قيمة نسبة المصروفات	323,014 ريال سعودي
صافي الدخل	2,907,126 ريال سعودي
معدل الرسملة	7 %
القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل	46,144,857.143 ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	46,144,857.143 ريال سعودي





- الرأي حول القيمة:

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة 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 العادلة للعقار محل التقييم ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل إلى أن قيمة العقار تقدر بـ

46,144,857 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

ستة و أربعون مليون و مائة و أربعة و أربعون ألف و ثمانمائة و سبعة و خمسون 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 ان تؤثر في جودة وسمعة العقار مستقبلاً في حال عدم الاهتمام بالصيانة الدورية.

مخاطر جودة وإدارة التطوير



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

مخاطر المنافسين



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





باركود
BARCODE

تقييم الأصول Assets Valuation

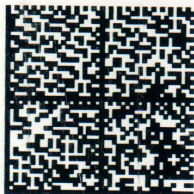
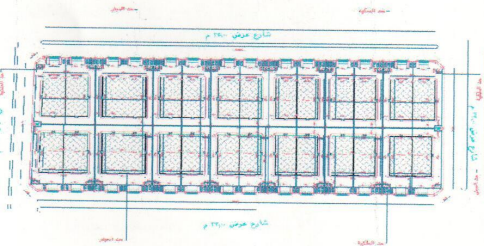
ملحق أ (المرفقات)



أمانة محافظة جدة

الإدارة المركزية لرخص البناء رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	الجنوب
رخصة بناء:	ممنوع	صالحة إلى	24- رجب- 1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	مصدر	كتابه عدل جدة
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	جى	الوادي
رقم المبني:	غير مرقم	شارع	غير مسمى	شرفيات	شماليات
رقم القطعة:	129 الى 142	المخطط	503/ج/ص	رقم الكروكي	300521910
قد رخص للمالك بناء عدد	1	دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البرورات			
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	محللات	
البديوم					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي					14837.79
طابق الميراثين					14837.79
الطابق الأول					1515
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 المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
15180.38	3412041445	20- رجب- 1434			
* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام					
خدمة العملاء					
المدقق الإداري					
المدقق القانوني والفني					
المدير					
بسم الراجحي					
ملاحظة هامة					
يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة					
الختم					



عدم الإصرار بالمجارين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سرائر الخيش المؤقتة على الشدات والسقوف للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار

جدة أمانة
فلنؤد الأمانة




[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى جدة

الرقم : ٩٢٠٢٠٥٠٦٦٥٤٠
التاريخ : ١٤٣٨ / ٥ / ١٢ هـ

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:

بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧,٠٧ م	شمالاً: شارع عرض ٣٢ م
بطول: (١٠٠,٠٦) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٦,٩٦ م	جنوباً: شارع عرض ٦٠ م
بطول: (٢٨١,١٨) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر	شرقاً: شارع عرض ٣٢ م
	شمال غرب بطول ٧,٠٧ م
بطول: (٢٧٧,٨٤) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتر ثم ينكسر	غرباً: شارع عرض ٢٥ م
	جنوب شرق بطول ٧,١٨ م

ومساحتها: (٣١,٧٩٦,٠٨) واحد و ثلاثون ألفاً 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 هـ ١٤٣٥ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ / ٢٣ / ٦ هـ 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.




رشيد بن شفيق بن جابر الحاربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٠٠٣-١١٢)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنائب الذي يمنح تفليقه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٦٦

هذا الصك - وصوره - مستطابقة - وحسب - أو تمثله صيغة هذا الوادي في عدم صلاحية المستند



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 ١٤٣٣/٧/٩ هـ.
 2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
 3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
 4. معايير التقييم الدولية 2025م.
 5. أسس الإستنتاجات للتعبير عن التغيرات المدخلة على معايير التقييم الدولية 2025.
 6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
 7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022م.
 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 الإنشاءات والتجسينات والغرس والمشتتات 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. المسحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
 19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.
 20. القواعد المتظمنة 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 ممثلي العميل وقت المعاينة.
 25. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات .
 26. بيانات الهيئة السعودية للمقاولين
 27. مؤشرات الأسعار المعلنة من الهيئة السعودية للمقاولين



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: الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.

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

• أساس (أسس) القيمة: تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل 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 المبينة على المبادئ الأساسية". تعتمد أسس القيمة على معايير تقييم محددة (انظر المعيار 102: أسس القيمة).

• فرضية القيمة: تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل 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" داخليين (أي لعمليات التقييم التي تنفذ لصالح صاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يعين المقيم طرف خارجي).

• التكلفة (التكاليف): الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.

• البيانات: المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.

• معدل الخصم: معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمته الحالية.

• العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG): المعايير التي تحدد مجتمعاً إطار تقييم الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام، وتتألف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من ثلاث ركائز: العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحوكمة، وجميعها قد تؤثر تأثيراً جماعياً على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع.

• القيمة المنصرفة: السعر المقدر لنقل ملكية أصل أو الالتزامات بين أطراف محددة و رغبة وعلى معرفة بذلك، بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.

• المدخلات: البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيم بأنها ذات صلة وقدرها واختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.

• الأصل غير الملموس: أصل غير نقدي يظهر من خلاله خصائصه الاقتصادية، وليس له جوهر 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 للأنظمة: البيئة القانونية والتنظيمية التي تُنفذ فيها عملية التقييم.

• الالتزام: التقيد الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين: 1. أنه التزام حالي. 2. أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية للغير.

• 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 افتراضين مختلفين للقيمة: 1. معاملة منظمة 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 ودون إكراه.

• الإيجار السوقي: يقصد بالإيجار السوقي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف فيه كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة 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 منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- **للأغراض المحاسبية،** تشترط القوانين في أكثر من 130 دولة أو تسمح باستخدام المعايير المحاسبية الدولية التي ينشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية. وبالإضافة إلى ذلك، يستخدم مجلس معايير المحاسبة المالية في الولايات المتحدة التعريف ذاته للقيمة العادلة تحت عنوان رقم 820.
- **القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية)** في المناطق المختلفة الخاضعة للأنظمة: تُستخدم العديد من الجهات الوطنية والحكومية والمحلية القيمة العادلة كأساس للقيمة وفقًا لما حددته 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 كليهما. • **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 متقصية وتقييمًا نقديًا 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 ان يمثل المقيم للمتطلبات من هذا النوع مالم يستطع اثبات ان الإجراءات البديلة المتبعة كافية لتحقيق اهداف المعايير.
 - **هام:** أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمقيم تأثرًا كبيرًا.
 - **أخصائي:** فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بالمهارات التقنية والمهارات والمعرفة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف الأخصائي داخليًا أو خارجيًا.
- **القيمة التكاملية:** تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصلين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث ان القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون له قيمة إلى بالنسبة لمشتري معين. وكثيرًا ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة الزوجية".
- **الأصل الملموس:** أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات. على سبيل المثال لا الحصر.
- **التقييم:** إجراء أو عملية التوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم الذي ينفذ امتثالًا 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، كليًا أو جزئيًا، تحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.
- **مراجعة عملية التقييم:** تحليل يجريه المقيم لتقييم 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 به مراجعة 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 متطلبات 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 بالموضوعية 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 إبداء 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 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	الخير	جدة
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان	شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)	شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 11 4000 111	920005564	(966) 12 6544 363
 92 000 5564 تقييم الأصول Assets Valuation Rfp@barcode-sa.com www.barcode-sa.com الرقم الموحد: 920005564		

