

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية

Asset Management | Brokerage | Investment Banking | Research | Custody



أمم
AMAM

Real Estate Appraisal للتقييم العقاري



2023- A0484

تقرير التقييم العقاري

مقدم إلى :

صندوق الجزيرة ريت

تاريخ التقرير :

2024/07/24

رمز الإيداع : 1104042

قائمة المحتويات

الصفحة

تمهيد	3
مقدمة	4
اللية التقييم وتعريف كل من : (القيمة العادلة / أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال وأسلوب السوق – طريقة المقارنة)	6
بيان الافتراضات العامة والشروط المحددة	8
سوق المستودعات في مدينة جدة	10
اشتراطات السلامة في المستودعات	11
المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم	12
موقع العقار	15
البيانات الاساسية للعقار المستودع الشمالي	16
البيانات الاساسية للعقار المستودع الجنوبي	18
العروض المقارنة	21
أسلوب التسوية طريقة المقارنة للمستودع الشمالي	22
أسلوب التكلفة طريقة الاحلال للمستودع الشمالي	23
أسلوب التسوية طريقة المقارنة للمستودع الجنوبي	24
أسلوب التكلفة طريقة الاحلال للمستودع الجنوبي	25
معدل العائد	26
عروض مقارنه – سعر المتر التاجيري	29
أسلوب الدخل	30
الرأي النهائي حول القيمة	32
الاستنتاج النهائي	33
صور العقار	34

مرفق لكم تقرير التقييم العقاري:

يقدم هذا التقرير كدليل على أنه تم زيارة العقار وتم تطبيق اجراءات التقييم اللازمة من قبلنا. حيث أن الغرض من هذا التقرير هو تقدير القيمة العادلة للعقار المذكور. وقد تم التوصل بعد عمل الدراسات اللازمة المذكورة في التقرير وتم استخدام أسلوب التكلفة وأسلوب السوق وقد تم التوصل إلى أن قيمة العقار السوقية هي **94,767,701** ريال سعودي حيث أن قيمة العقار العادلة هي السعر الأكثر احتمالاً أن تحققه قيمة العقار في سوق تنافسية ومفتوحة في كل الظروف اللازمة لعملية بيع عادلة. قد استند التقييم لدينا في الاسترشاد لتفاصيل العقار من خلال البيانات الداعمة من قبل العميل ولقد اعتمدنا على هذه المعلومات والتي يفترض أن تكون المعلومات المقدمة صحيحة وكاملة.

الغرض من التقييم هو تقدير قيمة العقار بغرض (صندوق الريت) موضوع الطلب في ظل ظروف السوق الحالية. وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه. وعلى ذلك وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة توافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها.

إن رأينا يظهر القيمة السوقية للعقار موضوع الطلب فقط لا غير وليس لنا مصلحة حالية أو مستقبلية في العقار موضوع التقييم.

التقييم فقط لتقدير القيمة العادلة " كما هي " وذلك اعتباراً من تاريخ هذا التقييم. و ينبغي عدم الاعتماد عليها بأنها ما يعادل الثمن الذي سيكون بالضرورة يتم استلامه في حالة وجود بيع أو التصرف فيها بأي طريقة أخرى. قد تؤدي التغيرات الحقيقية في أسواق العقارات إلى تأثير على القيمة بالارتفاع أو الانخفاض. إن استخدام منهجيات تقييم أخرى تنتج قيمة أعلى أو أقل. إن رأينا يخضع للإفتراضات والشروط المقيدة المذكورة.

تقرير التقييم هذا يوفر لنا استنتاج القيمة فيما يتعلق بالعقار. والتعاريف للقيمة، والمناقشات التي دارت في منهجية التقييم المستخدمة والافتراضات والشروط المقيدة والمرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا التقرير.

المدير العام

تركي بن براهيم الزغيبي



2024/07/24

نطاق العمل

صندوق الجزيرة ريت			اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	صندوق الريت	الغرض من التقييم
2024/07/12	تاريخ المعاينة	2024/06/30	تاريخ التقييم
ريال سعودي (ر.س)	عملة التقييم	تقرير مختصر	نوع التقرير
2023- A0484	الرقم المرجعي	الاستخدام الحالي	فرضية القيمة (الاستخدام المفترض)

هوية المقيم المعتمد

رقم الترخيص		تركي إبراهيم الزغيبي	اسم المقيم المعتمد
1210000030	تاريخ الترخيص		
1437/03/30 هـ			

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

✓ أسلوب التكلفة	✓ أسلوب الدخل	✓ أسلوب السوق
✓ طريقة التكلفة (المقاول)	طريقة رسملة الدخل	✓ طريقة البيع المقارنة

الأصل محل التقييم

شقة سكنية	عمارة تجاري	فيلا	✓ مستودعان
غير مبني	تحت الإنشاء	✓ مستعمل	جديد

المستودع الشمالي

المساحة	الإحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
33,591.63 م ²	N 21.328398°	E 39.188732°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

المستودع الجنوبي

المساحة	الإحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
31,796.08 م ²	N 21.323906°	E 39.188806°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			المعايير المهنية
يؤكد ويقر المقيم بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح
المحيط المؤثر للعقار			
سوق تجاري	مرفق أمني	مرفق طبي	✓ جامع
حديقة	مرفق تعليمي	مرفق حكومي	✓ طريق محوري
الخدمات والمرافق			
✓ الكهرباء	✓ مياه	✓ صرف صحي	✓ هاتف
<ul style="list-style-type: none"> نفترض ان العقار ليس موقوف او مرهون ولا توجد حقوق عامة او خاصة تعيق التصرف به نفترض ان جميع المستندات الواردة من العميل صحيحة تشمل الأسعار الأتعاب الاستشارية والإدارية وأرباح المفاوض العقار مدر للدخل ولكن تم تأجيله بقيمة أقل من المعروض بالسوق ولذلك تم ترجيح أسلوب التكلفة وهو الذي يعكس القيمة عن أسلوب الدخل تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات وتنسيق الموقع العام. تم الاخذ في الاعتبار عمر العقار ومعدل الاهلاك في تقدير القيمة السوقية للمباني 			الافتراضات الخاصة
يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم.			القيود على الاستخدام والنشر
<ul style="list-style-type: none"> يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة. ولم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه وقد اعتبر أنها موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير. ولا ينبغي تفسير هذا التقييم على أنه رأي بشأن هذه المسائل القانونية. التقدير النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير هي مبنية على اعتبارات الاستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم. إن أي تغيير في الاستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الاستنتاج النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير لاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للاستخدام. 			إخلاء المسؤولية

اساسا القيمة : القيمة السوقية

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول او الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الأسس و المعايير المستخدمة في التقييم العقاري:

أسلوب التكلفة:

قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب أساس القيمة

المطلوب. المصدر : معايير التقييم الدولية

المبدأ المستخدم في أسلوب التكلفة :

هو المبدأ الخاص بالإحلال (تكلفة الاحلال) : التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليا في السوق

أسلوب السوق (طريقة المقارنة) :

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية

أسلوب الدخل (طريقة رسمة الدخل) :

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقاريه تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم , ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار .

تاريخ المعاينة والتقييم:

تم استخلاص رأي عن القيمة في 30 يونيو 2024 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 12 يوليو 2024 وتاريخ إصدار التقرير هو 2024/07/24 يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق .

نطاق البحث :

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها , وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله

طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار. كما أن البيانات الخاصة بمحيط العقار والبيانات السوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادا إلى مصادر مختلفة منها وكلاء البيع وخبراء العقار في محيط العقار، المصادر المفتوحة الحكومية وشبه الحكومة، النشرات العقارية المنشورة والمصادر العقارية الأخرى المفتوحة. تتم دراسة مستوى الأسعار للعقارات في المنطقة بناءً على مبدأ العرض و الطلب ، حيث يتم قراءة معطيات السوق قراءة مقارنة لتحديد نقطة التوازن للعاملين . لقد قمنا ما أمكننا بالبحث و التقصي عبر المكاتب العقارية العاملة في منطقة العقار عن تحديد أحدث عمليات البيع التي تمت في منطقة العقار و قمنا أيضاً بمراجعة جميع سجلاتنا السابقة و ذلك للتقييم من أجل الاسترشاد عن التغير التاريخي لمنحنى أسعار العقارات في المنطقة .

نطاق التقدير:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار ومعاينته في تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير. وفي مهمة التقييم هذه تم العمل بناء على الافتراض التالية:

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها في هذا التقرير.
- تم الحصول على بيانات الدخل حسب السوق و من بالبيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقيتها حسب السوق.
- تم النظر في جميع بيانات السوق المعروفة والمتاحة ذات الصلة والتي لها تأثير على القيمة للممتلكات موضوع البحث.
- تم البحث في الحي ومناطق السوق التنافسية المحيطة بالعقار للعثور على بيانات السوق المماثلة. وأجريت مقابلات مع الوكلاء العقاريين وأصحاب العقارات ومديري العقارات في محيط العقار خلال هذه العملية.
- تم تأكيد بيانات السوق هذه عن طريق الاتصال الشخصي مع المكاتب العقارية القريبة من موقع العقار ومن المسوقين ومدراء الأملاك المتخصصين في المشاريع المماثلة للعقار محل الدراسة.

- التقدير النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير هي مبنية على اعتبارات الاستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم. إن أي تغيير في الاستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الاستنتاج النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه وقد أعتبر أنها موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير. ولا ينبغي تفسير هذا التقييم على أنه رأي بشأن هذه المسائل القانونية.
- الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للاستخدام.
- أثناء استكمال هذا التقييم، تم الحصول على المعلومات الميدانية من مصادر أولية مثل (مكاتب العقار وملاك العقارات والأفراد في محيط العقار محل التقييم هذه المعلومات يفترض أنها صحيحة وموثوقة ولا تتحمل أية مسؤولية عن أي أخطاء في هذه البيانات.
- 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"
- تستند أوصاف وتحليلات التحسينات للعقار في هذا التقرير إلى الفحص البصري للممتلكات. ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو فحص أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحص إنشائيا. ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية عن أي عيوب خفية قد تكون موجودة في أي هيكل أو أي جزء من المبنى.
- لم يلاحظ المقيم وجود أي مواد خطيرة في العقار أو محيطه، التي قد تكون مؤثرة سلبيا على العقار. لا يعرف المقيم بوجود مثل هذه المواد وهو غير مؤهل للكشف عن هذه المواد. يعتمد تقدير القيمة على افتراض أنه لا توجد مثل هذه المواد في العقار ولا نتحمل أية مسؤولية عن أي أخطار من هذا القبيل، ولا يوجد لدينا أي خبرة أو معرفة هندسية مطلوبة لاكتشافها.
- يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة.
- تم إعداد تقرير التقييم هذا للاستخدام الحصري والوحيد للعميل المذكور في هذا التقرير ولا يحق لأطراف ثالثة الاعتماد على هذا التقرير دون موافقة كتابية صريحة من شركة أمام للتقييم العقاري .
- عندما يتم عرض قيم العقارات غير محل الدراسة أو التحسينات بشكل منفصل، فهي تستخدم فقط كوسيلة مساعدة لتقدير أفضل لقيمة العقار محل الدراسة ولا يعني ذلك انه تقييم للعقارات المستخدمة للمقارنة في حد ذاته.

- تستند توقعات الدخل والمصروفات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من مالك العقار وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي تحيط بالعقار، فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطية بالعقار وفقاً لذلك، لا يمكن للمقيم تقديم تأكيد بأن النتائج المتوقعة ستكون صحيحة في المستقبل.
- لن يكون هناك أي التزام بالإدلاء بالشهادة أو الحضور في المحكمة للمقيم أو شركة التقييم بسبب هذا التقييم. ويخضع الإفصاح عن محتويات هذا التقييم للوائح واشتراطات هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين.
- المقيم لم يتم بأي تحليل ودراسة لتربة أو الخصائص الجيولوجية والزلزالية للعقار ولذلك فهو لا يتحمل أي مسؤولية عن الأمور الجلوجية أو الزلزالية لأرض العقار. ولا ينبغي الاعتماد على هذا التقييم فيما إذا كان توجد مشكلة زلزالية، إن كانت موجودة فعلياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير للعقار قيد الدراسة فقط وحسب سرد التقرير ويجب أن لا يستخدم هذا التقرير لأي أغراض أخرى.
- إن تغيير غرض التقييم أو استخدام العقار والذي اعد التقرير من أجله قد يؤثر على القيم الواردة في هذا التقرير ويمكن أن تكون غير صحيحة.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره الكترونياً أو ما شابه دون الرجوع لشركة أمام للتقييم العقاري وأخذ الموافقة المسبقة على ذلك.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.
- القدرة على تقييم العقار يملك المقيم القدرة على تقييم هذا النوع من الأصول العقارية، ولديها الكفاءة اللازمة للقيام بالتقييم، وبناء على ذلك قبلت مهمة التقييم.
- تم تقييم العقار استناداً على معايير التقييم الدولية IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC و وفقاً للإجراءات والقواعد المهنية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم .
- أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية IVS 2022 القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.
- تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العقارات تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.

تعد المستودعات من أهم الأنشطة الاقتصادية الداعمة للصناعة والتجار في المملكة وهي مهمة وضرورية لتشغيل ونجاح العديد من المشاريع الصناعية ومشاريع البيع بالجملة و قطاع التجزئة. أدت جائحة كورونا (كوفيد-19) إلى تسارع وتيرة تقدم تطبيقات التوصيل ، مع تزايد مستويات الاعتماد على وسائل التقنية وتطور شركات التسويق الإلكتروني مثل نون وامازون وغيرها من الشركات التقنية ، مع وجود تشريعات حكومية محفزة للاستثمار وتشجيع المشاريع الريادية في المملكة تسعى لتعزيز الأنشطة الاقتصادية غير النفطية، وتشجيع و استقطاب الاستثمارات للاستثمارات الأجنبية المباشرة المقترنة بالاستثمارات في البنية التحتية والقدرات اللوجستية إلى توفير طلب على المستودعات بشكل عام في المملكة.

حالة السوق في مدينة جدة تتركز مناطق المستودعات في جدة في جنوبها وبالتحديد بالقرب المدينة الصناعية الأولى وميناء جدة الإسلامي

وهي المنطقة الرئيسية للمخازن ومراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع في مدينة جدة. أدى انخفاض الطلب على المستودعات إلى حدوث ضغوط على أداء المستودعات في جدة، حيث انخفضت الإيجارات في السوق بنسبة تصل إلى 15% خلال عام 2019 و عام 2020، الان السوق يشهد استقرارا في الأسعار مع ارتفاع قليل. من المتوقع انخفاض الطلب على المستودعات التقليدية وزيادة الطلب على المستودعات الحديثة التي على تبني ممارسات حديثة لإدارة سلاسل الإمداد بسبب النمو المحتمل للتجارة الإلكترونية التي تعتمد على التقنيات الحديثة والتي تتطلب مواصفات عالية. من المتوقع أن يحدث هذا التغير الهيكلية في قطاع المستودعات والخدمات إلى زيادة الطلب على مراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع والمستودعات الحديثة ذات التقنيات العالية. في ظل حالة عدم اليقين السائدة في السوق وتباطؤ عجلة النمو الاقتصادي العالمي ، فمن المرجح أن يكون هناك استقرار في قطاع المستودعات على المدى القصير. ولكن من المتوقع أن يشهد سوق الخدمات اللوجستية حالة من التعافي على المدى الطويل ظهور تحقق رؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني. ومن المتوقع أن يزيد الإنفاق الحكومي وبالتالي الطلب على المستودعات والخدمات اللوجستية.

إن اشتراطات السلامة في المخازن هي تلك المتطلبات التي تم تحديدها لغرض الحد من المخاطر، خاصة وأن أماكن التخزين المختلفة تتضمن كميات ضخمة من المواد والمعدات والتي يُقدَّر ثمنها بأموال كبيرة. لذلك لا بد من تأمينها والتأكيد على سلامتها وسلامة العاملين فيها أيضاً، وهناك عدد من اشتراطات السلامة في المخازن الواجب إتباعها في المستودعات وأماكن التخزين. وتنقسم اشتراطات السلامة في المخازن إلى قسمين:

1. اشتراطات السلامة في المخازن المتعلقة بإنشاء المخازن

- * إنشاء المستودعات والمخازن من مواد غير قابلة للاشتعال واتباع طرق التخزين في المستودعات بطريقة صحيحة
- * وجود أكثر من مخرج للمستودع أو المخزن.
- * توفير إضاءة مناسبة وكذلك فتحات تهوية طبيعية بجانب فتحات التهوية في الأسقف والأرضية، والفتحات السفلية أعلى مستوى الحاجز الأرضي .
- * تركيب جميع التوصيلات والتجهيزات الكهربائية داخل المخازن وفقاً للمواصفات الفنية التي تضمن سلامة المخازن من أخطار الحريق.
- * توفير سكينه كهرباء خارجية لفصل الكهرباء عند انتهاء الدوام، وكذلك في حالة نشوب الحرائق.
- * تجهيز المخازن والمستودعات بأجهزة إنذار وحريق ونظام مراقبة كامل.
- * تصميم الأسوار الخارجية المحيطة بالمخازن بالارتفاع المناسب، مما يضمن صعوبة تسلقها.
- * وجود أرضيات مناسبة لطبيعة المعدات المستخدمة في شركات نقل وتخزين المواد .
- * تقسيم المخازن ذات المساحات الكبيرة إلى وحدات صغيرة ، مع عمل فواصل مقاومة للنيران.

2. اشتراطات السلامة في المخازن المتعلقة بعمليات التخزين

- * تصنيف المواد والعناصر المخزنة وفقاً لتصنيفها وخصائصها.
- * ضرورة تنفيذ كافة الاشتراطات الخاصة بعمليات تخزين المنتجات وفقاً لطبيعة كل نوع.
- * التعرف على الوسائل المتاحة والمناسبة لمكافحة حدوث حرائق.
- * الترتيب الجيد للعناصر عند تخزينها، والالتزام بالمكان المناسب لكل نوع أو تصنيف معين.
- * تجنب ارتفاع رصه البضائع إلى مستوى السقف، بحيث يكون هناك مسافة بين الرصة وارتفاع السقف لا تقل عن 3 أقدام.
- * عدم وضع البضائع المراد تخزينها على الأرض مباشرة ورصها في الأرفف أو الأماكن الخاصة بها، وذلك لمنع تعرضها للتلف أو تعثر أحد العاملين بها.
- * منع التدخين والإقامة داخل المخازن.
- * إتباع كافة الأسس والقواعد العلمية في عمليات تسليم وتسلم المواد الواردة، مما يحافظ عليها ضد التلف أو الضياع والفقدان.

مصادر الخطر في المستودعات:

- اختلاط المواد الكيميائية فجأة مع بعضها البعض ، بسبب سوء التخزين مما يؤدي إلى حدوث تفاعلات كيميائية طاردة للحرارة.
- ترك مكيفات الهواء تعمل لفترات طويلة أثناء الصيف يؤدي إلى زيادة حرارتها وتسخينها ..مما يزيد من خطر اشتعالها وحدوث الحريق.
- استخدام المعدات الكهربائية الرديئة ، أو زيادة الحمولة أو الحرارة الناجمة عن وجود الكيبلات التالفة.
- توهج واشتعال بطاريات الشحن التي تستخدم في شحن الرافعات الشوكية .
- إلقاء أعقاب السجائر بإهمال ، من قبل العمال المدخنين في داخل المستودعات.
- وجود مصابيح الكهرباء الساخنة القريبة من صناديق التعبئة والبضائع المخزنة الأخرى.
- أعمال اللحام التي يقوم بها المقاولون داخل المستودعات.
- الحرائق المتعمدة.

ساعة يوم أسبوع شهر سنة الكل



حي الوادي، مدينة جدة، منطقة مكة

مؤشرات



الرسم البياني يوضح المؤشرات العقارية لعدد الصفقات التي تم تنفيذها من عام 2010 م الى 2024 م في حي الوادي مدينة جدة

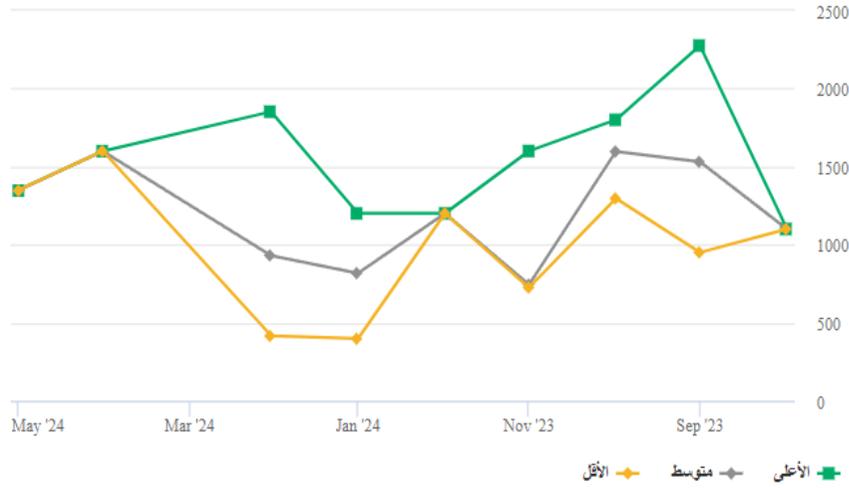


الكل سنة شهر أسبوع يوم ساعة



حي الوادي، مدينة جدة، منطقة مكة

مؤشرات



المساحة المتداولة م^٢
326,878

قيمة الصفقات رس
313,344,012

عدد الصفقات
45

أقل سعر رس/م^٢
396

متوسط السعر رس/م^٢
958

أعلى سعر رس/م^٢
2,275

أفضل طلب رس/م^٢
-

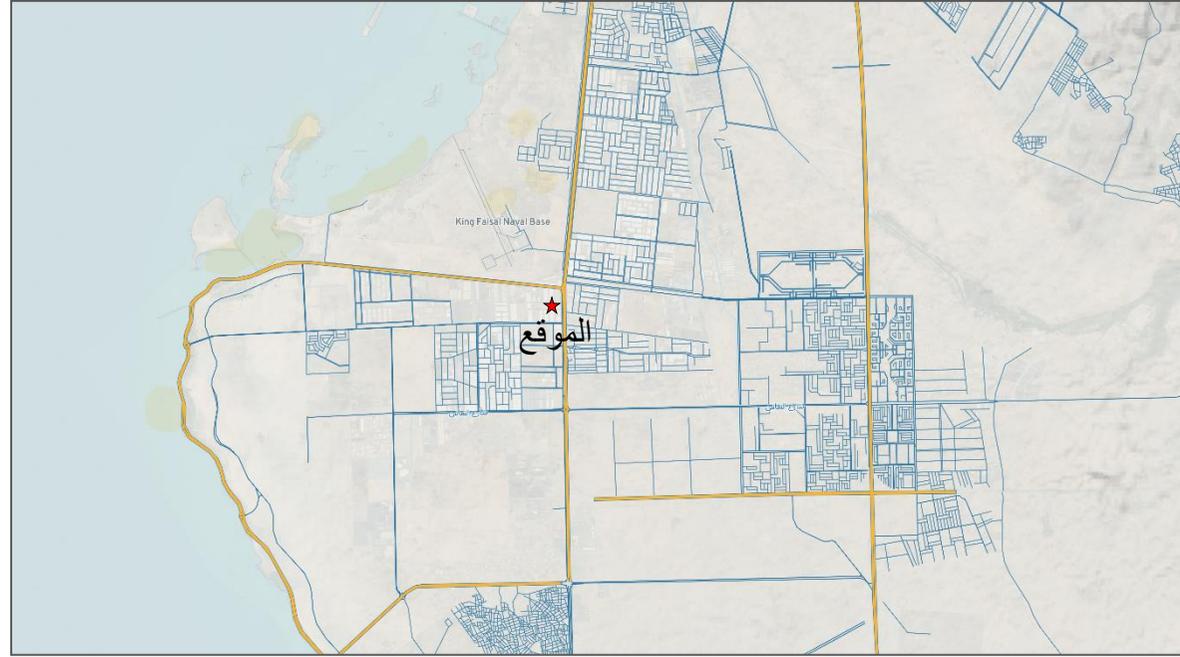
أفضل عرض رس/م^٢
-

الرسم البياني يوضح المؤشرات العقارية لسعر متر الأرض للعقارات التي تم تنفيذها خلال عام 2023 م في حي الوادي مدينة جدة



• الموقع :

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في احد الاحياء المميزة . حي الوادي والتي يتركز الطلب فيها على المستودعات . يعتبر الموقع مميز من حيث سهولة الوصول بمنطقة جذب للخدمات اللوجستية حيث يتميز بالقرب من ميناء جده الإسلامي و المنطقة الصناعية . يتميز الموقع بسهولة الوصول والقرب من طريق الملك فيصل و طريق الكورنيش . يتم استخدام العقار كمستودع وهو مؤجر بالكامل.



الموقع الشمالي
الموقع الجنوبي

21.328398° 39.188732°

21.323906° 39.188806°

صك ملكية المستودع الشمالي

صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل [٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٧/٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 39 و قطعة الأرض 40 و قطعة الأرض 41 و قطعة الأرض 42 و قطعة الأرض 43 و قطعة الأرض 44 و قطعة الأرض 45 و قطعة الأرض 46 و قطعة الأرض 47 و قطعة الأرض 48 و قطعة الأرض 49 و قطعة الأرض 50 و قطعة الأرض 51 و قطعة الأرض 52 و قطعة الأرض 53 و قطعة الأرض 54 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 42م بطول: (100.78) بطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6.64م
جنوباً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول 7.07م
شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (289.3) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.48م
غرباً: شارع عرض 25م بطول: (302.36) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.07م
ومساحتها: (33,591.63) ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متراً مربعاً و ثلاثة و ستون سنتمتر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 820204018420 في 25 / 5 / 1435 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بشن وقدره 60620143.14 ستون مليوناً و ستمائة و عشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و أربعون ريال و أربعة عشر هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها ومبرراتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم القطع	من 39 إلى 54
مساحة القطعة	33,591.63 م ²

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 42 م	بطول 107.42 م
جنوب	شارع عرض 32 م	بطول 107.07 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 296.78 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 309.43 م
المساحة	33,591.63 م ²	

مرفق لكم ادناه مستندات رخص البناء المستودع الشمالي :

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة



رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27 جمادى الثانية 1434	البلدية	الغروب
رخصة بناء:	مستودع	صالحة إلى	27 جمادى الثانية 1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	رقمها	1010241193	تاريخها	
نوع هوية:	ذات مسئولية محدودة	رقمها	172 / 2928 / 11	تاريخ	02-رجب-1433
صك ملكية رقم:		شارع	غير مسمى	حي	الوادي
رقم الصنفي:	غير مزمع	المحطظ	503 / ج / من	رقم الكروكي	300521903
رقم القطعة:	من 39 إلى 54	مساحة	8750.82	شماليات	19819.92
قد رخص للمالك بناء عدد 1 دور بموجوب الحدود والأبعاد والإردادات والسرورات					
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	مواقف للسيارات	وحدات أخرى
مساحة الدور					
الطابق الأرضي					15104.69
الطابق الميراثين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي قبلا السطح					
علوي قبلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021		
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية	رقم الإيصاف	3412034350	تاريخ الإيصاف	25 جمادى الثانية 1434
رقم رخصة المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية	الرسوم	13025.23	رقم الإيصاف	3412034350
* تم احصاف العقود المطلوبة حسب النظام					
خدمة العملاء					
المدقق الإداري	عمر الحرشي	المدقق الهندسي والعلمي	بنام الراجحي		
المدقق	بنام الراجحي				
ملاحظة هامة	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة				

اسم المالك	شركة موطن العقارية
رقم الرخصة	3400085081
تاريخ الرخصة	1434/06/27 هـ
تاريخ الإنتهاء	1437/06/27 هـ
مساحة البناء	27,024 م ²
مساحة الأرض	33,591.63 م ²
الأسوار	840.7021 م ²
وضع الجار	✓ مبني / غير مبني
سفلت الشارع	✓ مسفلت / غير مسفلت
إضاءة الشارع	✓ مضاءة / غير مضاءة

العقار مطابق لرخصة البناء	✓ نعم	لا
نسبة البناء	100%	

حالة الإشغال	لا يوجد سكان
النطاق	داخل النطاق

حدود المعاينة	✓ من الخارج	من الداخل
عدد الادوار	1 دور	



تم الاصدار بالعمودين عدد اثنين الاصل والتمتع بالمرور على النطاق والمنطق المستقلة على النطاق ورسالة الترخيص والتحقق بحسب لائحة لوائح البلدية
والاقرار بعدم كفاية المرفق ادناه الترخيص

جدة أمانة
طنجة أمانة

صك ملكية المستودع الجنوبي

صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٧/٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠

صك

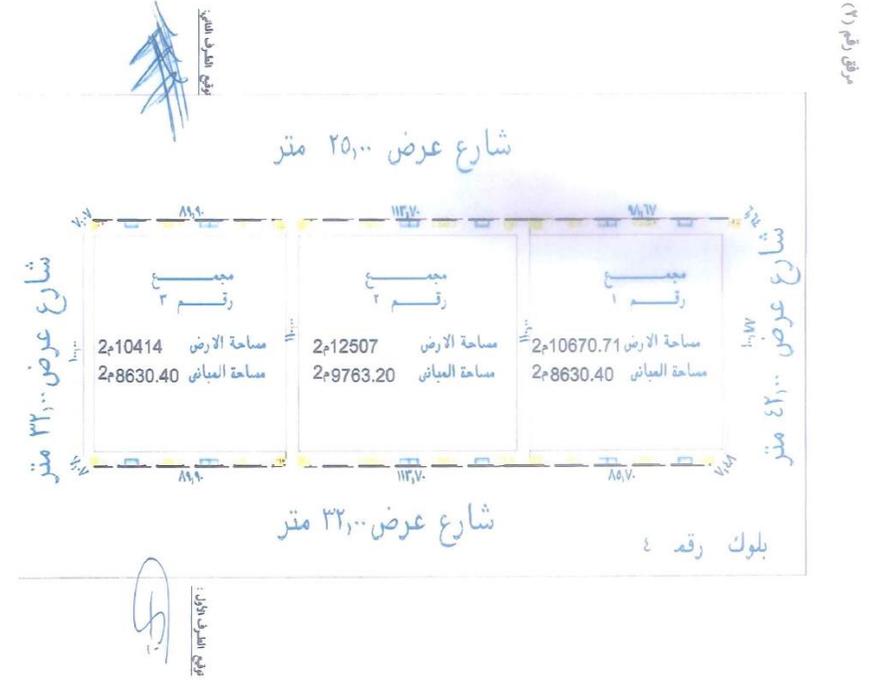
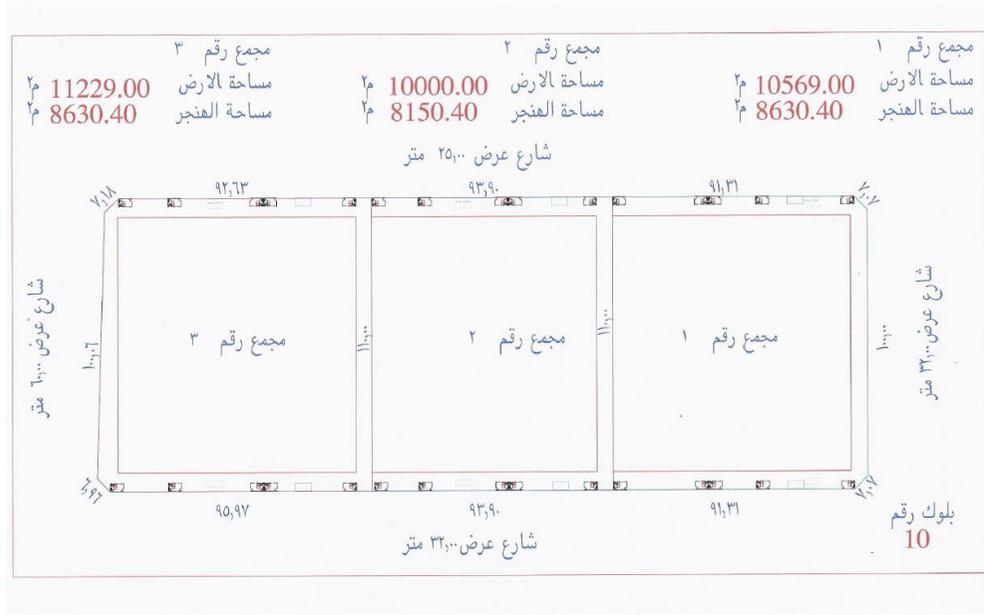
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 129 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 131 و قطعة الأرض 132 و قطعة الأرض 133 و قطعة الأرض 134 و قطعة الأرض 135 و قطعة الأرض 136 و قطعة الأرض 137 و قطعة الأرض 138 و قطعة الأرض 139 و قطعة الأرض 140 و قطعة الأرض 141 و قطعة الأرض 142 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07م جنوباً: شارع عرض 60م بطول: (100.06) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96م شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (281.18) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07م غرباً: شارع عرض 25م بطول: (277.84) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18م ومساحتها: (31,796.08) واحد و ثلاثون ألفاً و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 420204018426 في 25 / 5 / 1435 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بشئ و قدره 57379856.86 سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هلاله و عليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها ومبرراتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٣-١٠)
مطابع الحكومة - ٢٩١٥٩
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده
صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم القطع	من 129 إلى 142
مساحة القطعة	31,796.08 م ²

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 32 م	بطول 107.07 م
جنوب	شارع عرض 60 م	بطول 107.02 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 288.25 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 285.02 م
المساحة	31,796.08 م ²	



المستودع الجنوبي		
مساحة البناء م ^٢	مساحة الأرض م ^٢	نوع العقار
8,630.40	10,569	مجمع 1
8,150.40	10,000	مجمع 2
8,630.40	11,798	مجمع 3
25,411.20 م ^٢	31,798	المجموع

المستودع الشمالي		
مساحة البناء م ^٢	مساحة الأرض م ^٢	نوع العقار
8,630.40	10,670.71	مجمع 1
9,763.20	12,507	مجمع 2
8,630.40	10,414	مجمع 3
27,024 م ^٢	33,591.63	المجموع



الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير قيمة الأرض :-

المستودع الشمالي :-

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,800	-	1,600	-	900	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	48,000	7%	1,250	-15%	25,664	-4%
استخدام الأراضي	مستودعات	مستودعات	0%	مستودعات	0%	مستودعات	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	-19%	3	3%	4	0%
عرض الشارع	42	100	1%	35	2%	40	1%
طول الواجهة للأرض	819	400	-10%	500	1%	480	-1%
سهولة الوصول	متوسط	مرتفع	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%
خصائص الأرض	متوسط	مرتفع	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-427	-24%	-149	-9%	-33	-4%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		1,373		1,451		867	
سعر المتر المربع		1,140		1,140			
سعر المتر المربع بعد التقريب		1,140		1,140			

الجدول التالي يوضح طريقة الإحلال المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار :

المستودع الشمالي :-

احتساب قيمة الأرض		
م ²	33,591.63	مساحة الأرض م ²
ريال سعودي / م ²	1,140	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	38,282,114	اجمالي قيمة الأرض
احتساب تكلفة البناء		
م ²	27,024	اجمالي المساحة المبنية للمستودع
ريال سعودي / م ²	600	سعر المتر المربع للعقار
ريال سعودي	16,214,400	اجمالي تكاليف وقيمة البناء
عام	11	عمر العقار
سنوي	3.33%	نسبة الاهلاك السنوي
ريال سعودي	10,275,065	اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك
ريال سعودي	48,557,179	اجمالي قيمة العقار

الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير قيمة الأرض:

المستودع الجنوبي :-

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,800	-	1,600	-	900	-
مساحة الأرض م ²	31,796.08	48,000	8%	1,250	-15%	25,664	-3%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	5%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	-13%	3	5%	4	0%
عرض الشارع	60	100	1%	35	8%	40	7%
طول الواجهة للأرض	819	400	-10%	500	1%	1,100	-1%
سهولة الوصول	متوسط	مرتفع	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%
خصائص الأرض	مستودع	مرتفع	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-259	-14%	-20	-1%	27	3%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	1,541		1,580		927	
سعر المتر المربع	-			1,150			
سعر المتر المربع بعد التقريب	-			1,150			

الجدول التالي يوضح طريقة الإحلال المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار:

المستودع الجنوبي :-

احتساب قيمة الأرض		
م ²	31,796.08	مساحة الأرض م ²
ريال سعودي / م ²	1,150	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	36,554,266	اجمالي قيمة الأرض
احتساب تكلفة البناء		
م ²	25,411.2	اجمالي المساحة المبنية للمستودع
ريال سعودي / م ²	600	سعر المتر المربع للعقار
ريال سعودي	15,246,720	اجمالي تكاليف وقيمة البناء
عام	11	عمر العقار
سنوي	3.33%	نسبة الاهلاك السنوي
ريال سعودي	9,656,256	اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك
ريال سعودي	46,210,522	اجمالي قيمة العقار

الجدول التالي يحدد معدل الرسملة للعقار محل التقييم بالاعتماد على عروض مقارنه لعقارات استثمارية مشابهة في نفس المنطقة وبالمواصفات التالية :-

عرض مقارن 6	عرض مقارن 5	عرض مقارن 4	عرض مقارن 3	عرض مقارن 2	عرض مقارن 1	الخصائص
2,650	10,600	11,000	2,600	2,400	8,000	المساحة م ²
113	75	80	100	110	100	سعر المتر التجاري
1,200	900	1,000	1,300	1,310	1,200	سعر متر البيع
299,450	795,000	880,000	260,000	264,000	800,000	صافي الدخل التجاري
3,180,000	9,540,000	11,000,000	3,380,000	3,144,000	9,600,000	سعر البيع
9	8	8	8	8	8	معدل الرسملة
8%						معدل الرسملة بعد التوزيع



الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير سعر المتر التجاري :-

المستودع الشمالي :-

معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 1	الارض محل التقييم	عناصر المقارنة
-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-	تاريخ تنفيذ الصفقة
-	140	-	120	-	140	***	سعر المتر المربع للأرض
-9%	10,575	-11%	2,700	-11%	4,000	33,591.63	مساحة الأرض م ²
0%	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	مستودع	استخدام الأراضي
0%	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	الوادي	الحي
2%	3	6%	1	2%	3	4	عدد الشوارع
-1%	65	1%	32	0%	35	42	عرض الشارع
-15%	مرتفع	0%	متوسط	0%	متوسط	متوسط	سهولة الوصول
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	متوسط	خصائص الأرض
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	-	قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق
-23%	-32	-5%	-6	-9%	-12	-	مقدار ونسبه التغيير في القيمة
108		114		128			صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة
		116					سعر المتر المربع
		116					سعر المتر المربع بعد التقريب

الدخل على حسب العقود	المساحة التأجيرية	المستودع
1,145,540.00	10,414.00	المستودع الشمالي
853,657.00	10,670.71	
1,000,560.00	12,507.00	
2,999,757.00	33,591.71	المجموع
89.30	سعر المتر التأجيري	

الجدول التالي يوضح أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار:

قيمة العقار حسب طريقة رسمة الدخل		
SAR/Yearly	2,999,757	الدخل على حسب العقود
Yearly	3%	النفقات التشغيلية والرأسمالية للعقار (الإصلاح والتأمين والإدارة)
SAR/Yearly	2,909,764	صافي الدخل التشغيلي للعقار
Yearly	8.00%	معدل الرسمة
SAR	36,372,054	Value of the Property

الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير سعر المتر التجاري :-

المستودع الجنوبي :-

عناصر المقارنة	الارض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفة	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للارض	***	140	-	120	-	140	-
مساحة الأرض م ²	31,796.08	4,000	-12%	2,700	-13%	10,575	-10%
استخدام الأراضي	مستودع	Warehouse	0%	Warehouse	0%	Warehouse	0%
الحي	الوادي	Al Wadi	2%	Al Wadi	0%	Al Wadi	0%
عدد الشوارع	4	3	1%	1	6%	3	2%
عرض الشارع	60	35	1%	32	1%	65	0%
سهولة الوصول	عالية	Moderate	0%	Moderate	0%	High	-15%
خصائص الأرض	مستودع	Moderate	0%	Moderate	0%	Moderate	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	Moderate	0%	Moderate	0%	Moderate	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-13	-9%	-7	-6%	-32	-23%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		127		113		108	
سعر المتر المربع				116			
سعر المتر المربع بعد التقريب				116			

الدخل على حسب العقود	المساحة التأجيرية	المستودع
1,481,820.20	10,584.43	المستودع الجنوبي
850,000.00	10,000.00	
898,320.00	11,229.00	
3,230,140.20	31,813.43	المجموع
101.53	سعر المتر التأجيري	

الجدول التالي يوضح أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار:

قيمة العقار حسب طريقة رسمة الدخل		
SAR/Yearly	3,230,140	الدخل على حسب العقود
Yearly	3%	النفقات التشغيلية والرأسمالية للعقار (الإصلاح والتأمين والإدارة)
SAR/Yearly	3,133,236	صافي الدخل التشغيلي للعقار
Yearly	8.00%	معدل الرسمة
SAR	39,165,450	Value of the Property

بناءً على الدراسة السابقة في هذا التقرير ، تم تحديد القيمة النهائية على النحو التالي:

القيمة العادلة للعقار باستخدام أسلوب التكلفة – طريقة الإحلال		
ريال سعودي	48,557,179	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	46,210,522	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	94,767,701	إجمالي القيمة العادلة لكل من المستودعين

القيمة العادلة للعقار باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل		
ريال سعودي	36,372,054	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	39,165,450	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	75,537,504	إجمالي القيمة العادلة لكل من المستودعين

ترجيح النتائج وتسوية القيمة:

استناداً إلى الغرض من التقييم (أغراض محاسبية) تم اعتماد على طريقة أسلوب التكلفة وذلك لأنه تم تأجير العقار محل التقييم بقيمة أقل من المعروض في السوق ولأن أسلوب التكلفة يعكس القيمة العادلة للعقار ؛ وبالتالي سيتم ترجيحها بوزن نسبي 100 % كأساس للقيمة العادلة للعقار موضوع التقييم فإن القيمة العادلة للعقار تقدر **94,767,701** ريال سعودي.

الرأي النهائي حول القيمة :

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للعقار قيد التقييم والموجود في حي الوادي – مدينة جدة والمملوكة ملكية مطلقة غير مقيدة .. ووفقاً للشروط والافتراضات الواردة في هذا التقرير فقد تم التوصل إلى القيمة العادلة تقدر بمبلغ **94,767,701** ريال سعودي.

الرأي النهائي حول القيمة:

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم الواقع في مدينة جدة حي الوادي والمملوك بملكية مطلقة للمالك. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل إلى أن القيمة للعقار تقدر **94,767,701** ريال سعودي.

الختم	المدير العام		مقيم عقاري معتمد		مقيم عقاري معتمد	
 <p>شركة أمام للتقييم العقاري وشركه س . ت 1010611939</p>	الاسم	تركى بن إبراهيم الزغبي	الاسم	منصور السند	الاسم	فيصل الحربي
	التوقيع		التوقيع		التوقيع	
تاريخ التقرير	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
2024/07/24	نوع العضوية	عضو زميل	نوع العضوية	عضو منتسب	نوع العضوية	عضو منتسب
	رقم العضوية	1210000030	رقم العضوية	1210000547	رقم العضوية	1210001021
	تاريخ انتهاء العضوية	2024/12/31	تاريخ انتهاء العضوية	2024/12/31	تاريخ انتهاء العضوية	2024/12/31

الملاحظات والتوصيات:

في هذا الجزء يقدم المقيم بعض الملاحظات والتوصيات المتعلقة بنتائج هذا التقرير.

- العقار يقع في منطقة قريبة من المنطقة الصناعية و ميناء جدة الإسلامي و هذا يعد نقطة قوة مميزة نوعية للعقار..
- جميع الخدمات الأساسية متوفرة في محيط الأرض
- يجب الأخذ في الحسبان أن قيمة العقار قد تتأثر بعدة عوامل منها:
 - القرارات والتشريعات البلدية التي تحد من مميزات العقار ومن سهولة الوصول للعقار.
 - القرارات والتشريعات من وزارة العمل على التوظيف وسوق العمل.
 - ظروف السوق المحلية مثل زيادة العرض وقلة الطلب .
 - ظهور منافسة في الأسعار في المنطقة المحيطة.
 - الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية.

توضح الصور العقار محل التقييم و حالته (المستودع الشمالي).



توضح الصور العقار محل التقييم و حالته (المستودع الجنوبي).



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1104042
منشأه التقييم:	شركة أمام للتقييم العقاري
العميل:	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير:	Wed 24 Jul, 2024



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



☎ +966 599 322 422

✉ contact@amamsaudi.com

🌐 www.amamsaudi.com

تقرير تقييم:

مستودع

مقدم إلى:

صندوق الجزيرة ريت

رقم التقرير:

DC24012448

تاريخ التقرير:

2024-07-29 م

مستودع - 33591.63

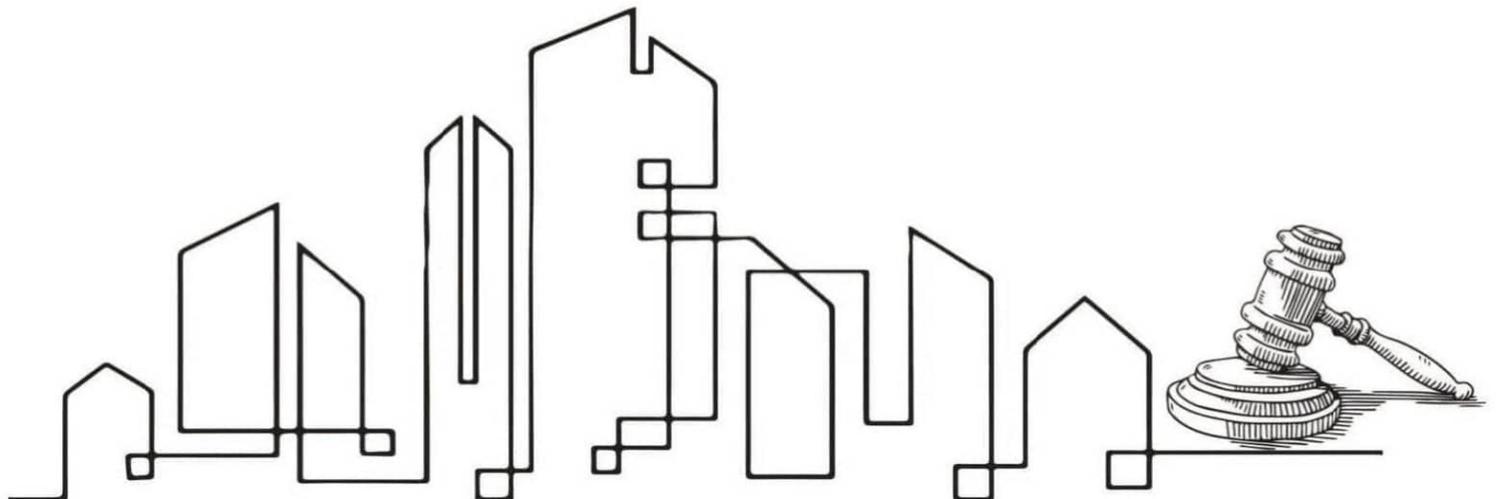




#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعمل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات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



المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية



تمهيد

السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

ونفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS2022) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، وسعيا منا للوصول إلى القيمة المناسبة للعقار للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم. ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ.

وتقبلوا تحياتنا،

عبد الكريم أبانمي

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

مقيم زميل - فرع الآلات والمعدات

مقيم زميل - فرع العقارات

رقم العضوية: 4210000001

رقم العضوية: 1210000001

ترخيص رقم: 4114000016

ترخيص رقم: 1210000001

تاريخ الترخيص: 1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ





بيانات شركة التقييم

شركة باركود للتقييم

اسم الشركة

1010468077

رقم السجل التجاري

1438/05/15 هـ

تاريخ السجل

1210000001

رقم ترخيص تقييم العقار

1433/03/01 هـ

تاريخ الترخيص

4114000016

رقم ترخيص تقييم الآلات والمعدات

1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص

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





1- تاريخ التعميد :

2024/07/02 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستخدم (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

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

5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول

6- القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

7- المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

8- أساس القيمة :

القيمة السوقية : "المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار"





9. فرضية القيمة :

الإستخدام الحالي

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2024/06/30 م

11 - تاريخ المعاينة:

2024/07/18 م

12 - حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء :

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

13 . عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير الريال السعودي

14 - نطاق بحث المقيم :

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

15 - أسلوب التقييم :

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

16 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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





17 - وثائق الملكية :

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

18 - حرية التصرف في الملكية :

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

19 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

20 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

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

21 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضع التقييم .

22. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

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

23. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

24 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمتانها ، 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 وبنات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

التوقيع	نوع العضوية	فرع العضوية	رقم العضوية	اسم المُقيم
	منتسب	عقارات	1220000551	شاهين البيتي
	منتسب	عقارات	1210003141	سالم الحربي
	معتد زميل	عقارات	1210000001	عبدالكريم أبانهي
	أساسي زميل	عقارات	1220001204	أحمد بالبيد
	أساسي زميل	عقارات	1210001409	عبدالكريم شيخ

الاعتماد



الختم

رقم وتاريخ السجل التجاري 1438/05/15 هـ

1010468077

رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار 1433/03/01 هـ

1210000001

رقم وتاريخ ترخيص الأدوات والمعدات 1441/07/24 هـ

4114000016

شهادة تسجيل التقرير في البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: 1109151



الملخص التنفيذي





صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)
صندوق الجزيرة ريت	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم	فرضية القيمة
تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول	الإستخدام الحالي
عنوان العقار	نوع العقار
جدة - حي الوادي	مستودع
مساحة الأرض حسب الصك	اسم المالك
33,591.63 م ²	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	تاريخ الصك
420205026531	1438-05-12 هـ
نوع الملكية	أساس القيمة
مطلقة	القيمة السوقية

أسلوب وطريقة التقييم

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

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (2022) - (IVS)

تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024/06/30 م.	2024/07/18 م.	2024/07/02 م.
قيمة العقار كتابة	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار
خمسة وأربعون مليون و ستمائة و واحد و ثمانون ألف و خمسمائة و أربعة و سبعون ريال سعودي فقط لا غير	45,681,574 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما، في تاريخ التقييم"

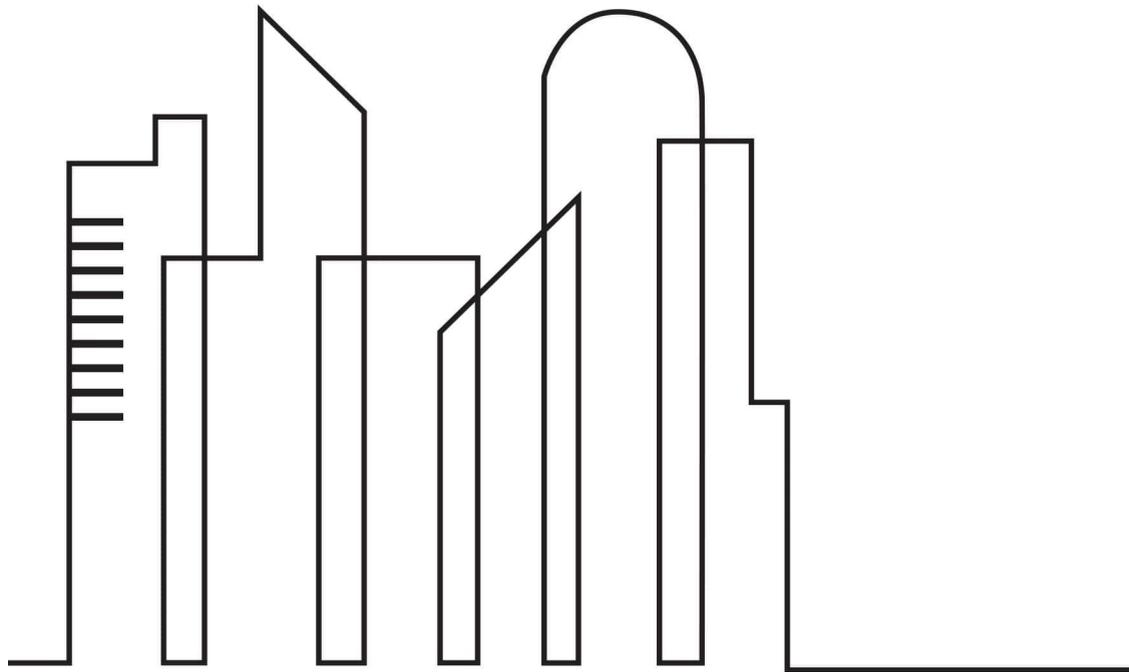
وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

تم اعتماد اسلوب التكلفة لان الدخل لايعكس قيمة العقار.	1
تم اعتماد الحدود والأطوال حسب صك الملكية	2
التحليلات والاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل	3

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



بيانات موقع العقار





الموقع العام	نوع العقار
داخل النطاق	مستودع
المدينة	المنطقة
جدة	منطقة مكة المكرمة
رقم المخطط	الحي
503/ج/ص	حي الوادي
رقم القطعة	رقم البلوك
من 39 إلى 54	4
أقرب شارع تجاري	رقم الوحدة
-	-

إحداثيات الموقع

[21.32846846782138,39.18866308612314](https://www.google.com/maps/place/21.32846846782138,39.18866308612314)

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	420205026531
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1434/06/27 هـ	3400085081
ملاحظات المستندات والملكية	
-	





استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعايينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات		تخزين ومستودعات		33,591.63 م ²	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	<input type="checkbox"/> غير مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> غير منتظم	<input checked="" type="checkbox"/> منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
الجهة	الحد	عرض الشارع	طول الضلع		
شمال	شارع	42 م	100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6,64 م		
جنوب	شارع	32 م	100 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 7,07 م		
شرق	شارع	32 م	298.3 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7,48 م		
غرب	شارع	25 م	302.36 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7,07 م		
				ملاحظات	





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة



بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	عمر البناء (حسب رخصة البناء)
خرسانة	10 سنوات
عدد الطوابق	القبو
1	0
استخدام المبنى	مساحة المباني
تخزين ومستودعات	26550 م ²
حالة البناء	مستوى التشطيب
جيد	تشطيب متوسط
نوع التكييف	شباك وسبيلت وحدات
تشطيب الأرضيات	- لم تتم المعاينة
تشطيب الجدران	لم تتم المعاينة
تشطيب الأسقف	لم تتم المعاينة
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	--

الخدمات المتوفرة في العقار

الكهرباء	✓	هاتف	✓
الصرف الصحي	✓	المياه	✓

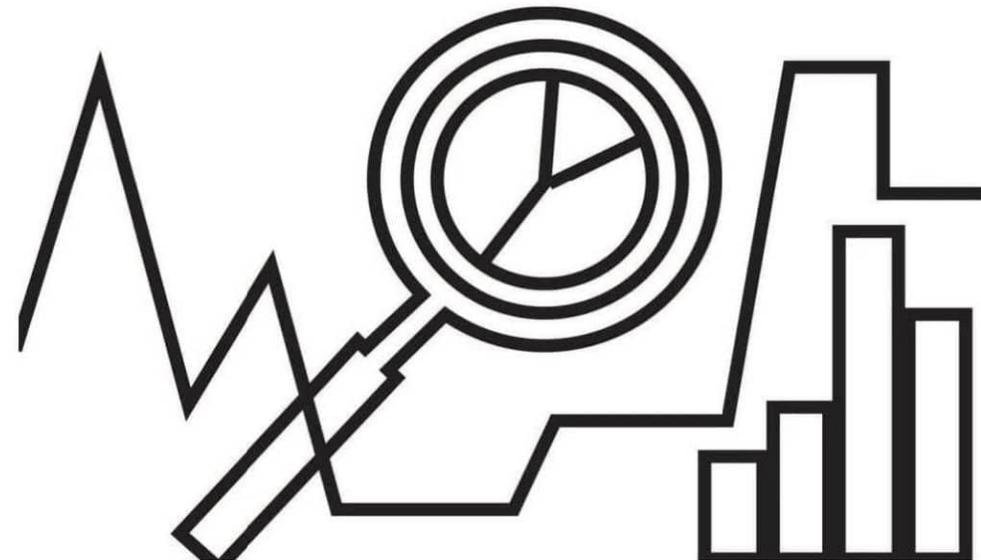
وصف العقار

العقار عبارة عن مستودع على أرض بمساحة 33,591.63 م² تقع جنوب جدة.





دراسة وتحليل السوق





المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية ✓

بنوك ✓

مراكز طبية ✓

أسواق تجارية ✓

مطاعم ✓

محطات وقود ✓

شبكة الكهرباء ✓

شبكة صرف صحي ✗

شبكة المياه ✓

شبكة هاتف ✓

شبكة تصريف السيول ✓

مساجد ✓

حدائق ✗

خدمات تعليمية ✗

السفلة ✓

الرصيف ✓

الإتارة ✓

التشجير ✗

ماء ✓

هاتف ✓

كهرباء ✓

الصرف الصحي ✓

خدمات عامة

خدمات تجارية

خدمات البنية التحتية

المرافق العامة

المرافق المتواجدة بالموقع

ملاحظات



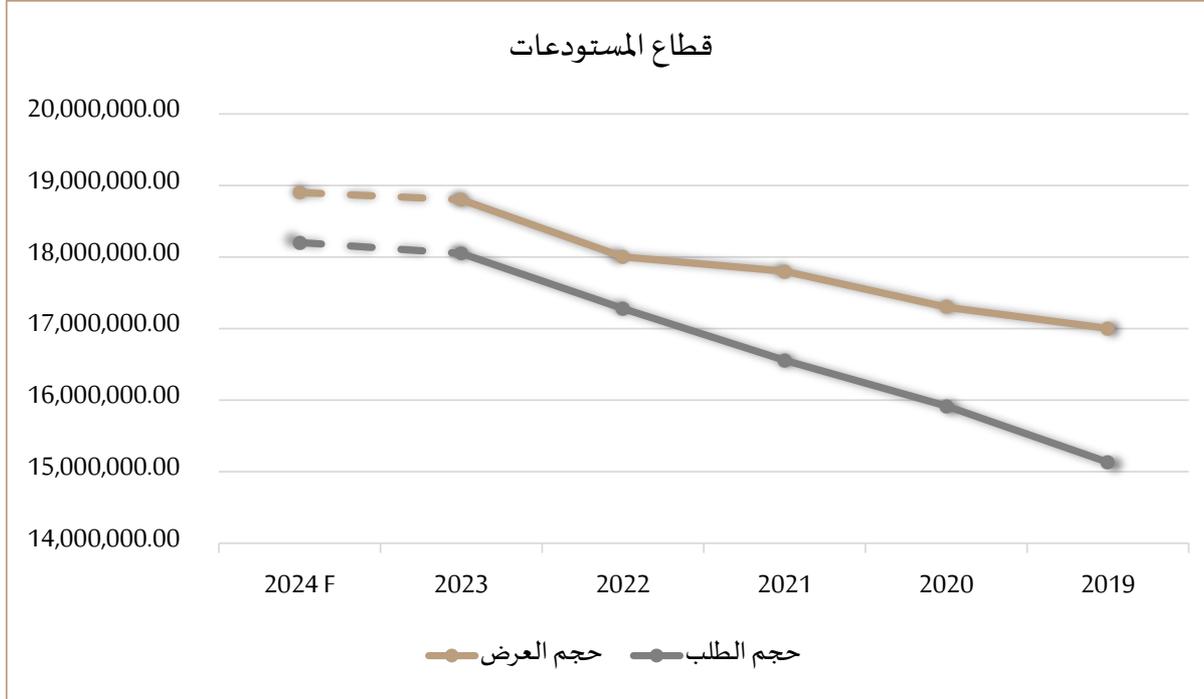
مسح العقارات المجاورة

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

م	نوع العقار	مساحة الارض	سعر المتر	إجمالي القيمة	نوع العينة	المصدر	الإحداثي	ملاحظات
1	أرض مستودع	23,240 م ²	845	19,637,800	مباع	-	-	
2	أرض مستودع	13,550 م ²	1,200	16,260,000	مباع	-	-	
3	أرض مستودع	47,000 م ²	910	42,770,000	مباع	-	-	
4	أرض مستودع	10,000 م ²	1,400	14,000,000	مباع	وزارة العدل	-	
5	مستودع	1,450 م ²	3,448	5,000,000	عرض للبيع - حد	عقار	-	العائد: 7.5%
6	مستودع	1,200 م ²	2,833	3,400,000	عرض للبيع - حد	عقار	-	العائد: 6.5%



العرض والطلب



%95



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

18.3 مليون م²

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل الصفقات المنفذة بمدينة جدة



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

01



من المتوقع أن ترتفع نسبة الاشغال للمستودعات بجدة بنسبة 7.8 بحلول عام 2025.

02



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

03



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

04



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

05



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

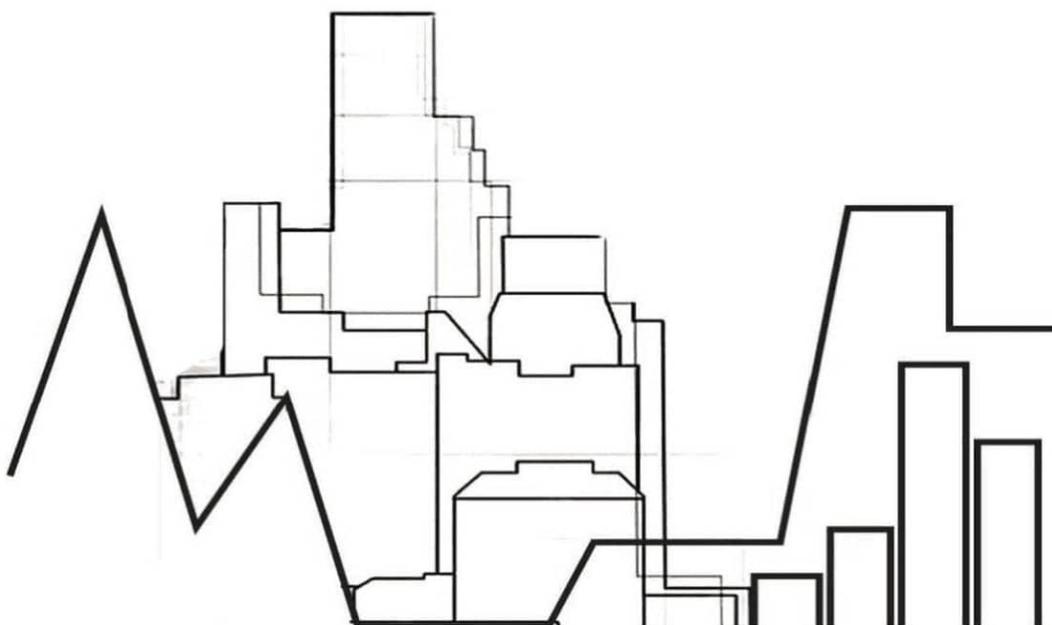
06

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





تقدير القيمة



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

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

1- إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير مباشرة

4- حساب الإهلاك 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 مباعه وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

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

مقارنة رقم (3)		مقارنة رقم (2)		مقارنة رقم (1)		العقار محل التقييم	العوامل
مباع		مباع		مباع		--	نوع العينة
910 ريال		1,200 ريال		845 ريال		0	سعر المتر المقارن/ريال قبل التسوية
%	2024-07-18	%	2024-07-18	%	2024-07-18		تاريخ المقارنة
%	0	%	0	%	0	0	حالة وظروف السوق
%	لا يوجد	%	لا يوجد	%	لا يوجد		شروط التمويل
0		0		0			سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق
910 ريال		1,200 ريال		845 ريال			سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق
%	47,000 م ²	%	13,550 م ²	%	23,240 م ²	33591.63 م ²	مساحة الأرض
%	جيد جداً	%	جيد جداً	%	جيد	ممتاز	أفضلية الموقع
% 10		% 5-		% 5		--	مجموع نسب التسويات
1,001 ريال		1,140 ريال		887.25 ريال		--	سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ريال
%30		%35		%35		--	الوزن النسبي للمشاركة في القيمة
ريال 1,009.8375						القيمة السوقية للمتر محل التقييم / ريال	
33,922,172 ريال سعودي						رقماً	
ثلاثة و ثلاثون مليون وتسعمائة و اثنان و عشرون الف ومائة و اثنان و سبعون ريال سعودي فقط لا غير						اجمالي قيمة الأرض	
						كتابة	



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

تقييم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء المباشرة

الإجمالي	العملية الحسابية	سعر المتر المربع	المساحة	التوصيف
12,750,000	سعر المتر (500) * (25,500) المساحة	500 ريال/م ²	25,500 م ²	الدور الأرضي
275,000	سعر المتر (500) * (550) المساحة	500 ريال/م ²	550 م ²	الملاحق
225,000	سعر المتر (450) * (500) المساحة	450 ريال/م ²	500 م ²	الاسوار
26,550	إجمالي مساحة المباني م 2			
13,250,000	إجمالي التكاليف المباشرة			

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 - الأتعايب 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

397,500	نسبة الرسوم (3%) * إجمالي التكاليف المباشرة (13,250,000)	رسوم إدارية
662,500	نسبة الرسوم (5%) * إجمالي التكاليف المباشرة (13,250,000)	رسوم المرافق
662,500	نسبة الرسوم (5%) * إجمالي التكاليف المباشرة (13,250,000)	رسوم مهنية
1,722,500	إجمالي التكاليف غير مباشرة	
14,972,500	إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة	
1,497,250	نسبة هامش الربح (10%) * (14,972,500) إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة	هامش ربح التطوير 10%
16,469,750	إجمالي التكاليف المباشرة و غير مباشرة (14,972,500) + هامش الربح (1,497,250)	إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك

رابعاً: حساب الإهلاك لليمنى :

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 الافتراضي وعدم وجود قيمة متبقية للمبنى في نهاية العمر الافتراضي

الاهلاك بطريقة العمر الممتد

28.6 %	العمر المتبقي (25)/(35) العمر الافتراضي	معدل الإهلاك	35	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
4,710,348.5	معدل الإهلاك (28.6%) * (16,469,750) إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك	قيمة الإهلاك	10	عمر العقار الفعال (سنة)
11,759,401.5	إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (16,469,750) - (4,710,348.5) قيمة الاهلاك	قيمة المباني بعد الإهلاك	25	العمر المتبقي (سنة)

33,922,172	مساحة الأرض (33591.63) * (1,009.8375) سعر المتر	قيمة الأرض (ريال سعودي)
------------	---	-------------------------

45,681,574	قيمة الأرض (33,922,172) + (11,759,401.5) قيمة المباني بعد الإهلاك	إجمالي قيمة العقار
------------	---	--------------------



طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

تم إفتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 0 %

مصاريف الصيانة والتشغيل:

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

معدل الرسملة:

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

طريقة الرسملة المباشرة

الدخل الإجمالي	2,999,758 ريال سعودي
نسبة الشواغر	0 %
قيمة نسبة الشواغر	0 ريال سعودي
الدخل الفعّال	2,999,758 ريال سعودي
نسبة المصروفات	10 %
قيمة نسبة المصروفات	299,975.8 ريال سعودي
صافي الدخل	2,699,782.2 ريال سعودي
معدل الرسملة	7 %
القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل	38,568,317 ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	38,568,317 ريال سعودي





- الرأي حول القيمة:

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

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

45,681,574 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

خمسة وأربعون مليون و ستمائة و واحد و ثمانون ألف و خمسمائة و أربعة و سبعون 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 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 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.





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]



الرقم : ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١

التاريخ : ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الأولى بجدة

صك

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 سنتيمتر 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 سنتيمتر 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 سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧,٠٧ م

ومساحتها : (٣٣,٥٩١,٦٣) ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ستون سنتيمتراً مربعاً فقط والمستند في اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٢٠٢٠٤٠١٨٤٢٠ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

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

رشيده بن شهيد بن جابر الحربي
كتابة العدل



صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٥٥٧٦

هذا المستند وحدة متكاملة ، وصياغ أو تلفت نسخة منه يؤدي إلى 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 2022م.
 5. خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م.
 6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS).
 7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فيراير 2022 م.
 8. دليل تقييم الأيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
 9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
 10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس 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.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

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

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

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

القيمة المنصفة

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

القيمة السوقية العادلة

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

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

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

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

الاستخدام المقصود

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

المُستخدم المقصود

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





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

القيمة الاستثمارية

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

الاختصاص القضائي

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

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

قيمة التصفية

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

(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.

(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

السعر

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

الغرض

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



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

ينبغي

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

هام أو جوهري

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

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

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

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

التقييم

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

أسلوب التقييم

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

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

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

القيمة

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

المُقيّم

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

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





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

الوزن أو الأولوية

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

الترجيح

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

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

- * التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
- * ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم.
- * لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير.
- * توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم.
- * تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود.

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

الرياض

الخبير

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



تقييم الأصول Assets Valuation

Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

920005564



تقرير تقييم:

مستودع

مقدم إلى:

صندوق الجزيرة ريت

رقم التقرير:

DC24012449

تاريخ التقرير:

2024-07-29 م

مستودع - 31796.08

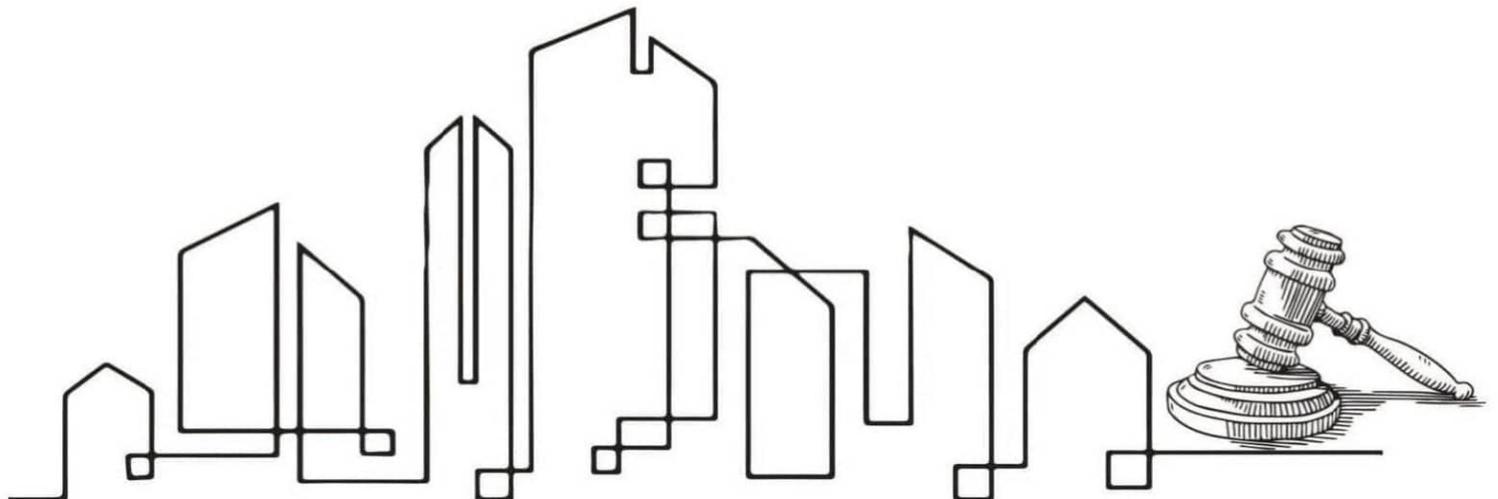




#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعمل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات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



المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية



تمهيد

السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

ونفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS2022) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، وسعياً منا للوصول إلى القيمة المناسبة للعقار للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم. ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ.

وتقبلوا تحياتنا،

عبد الكريم أبانمي

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

مقيم زميل - فرع الآلات والمعدات

مقيم زميل - فرع العقارات

رقم العضوية: 4210000001

رقم العضوية: 1210000001

ترخيص رقم: 4114000016

ترخيص رقم: 1210000001

تاريخ الترخيص: 1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ





بيانات شركة التقييم

شركة باركود للتقييم

اسم الشركة

1010468077

رقم السجل التجاري

1438/05/15 هـ

تاريخ السجل

1210000001

رقم ترخيص تقييم العقار

1433/03/01 هـ

تاريخ الترخيص

4114000016

رقم ترخيص تقييم الآلات والمعدات

1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص

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





1- تاريخ التعميد :

2024/07/02 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستخدم (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

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

5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول

6- القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

7- المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

8- أساس القيمة :

القيمة السوقية : "المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار"





9. فرضية القيمة :

الإستخدام الحالي

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2024/06/30 م

11 - تاريخ المعاينة:

2024/07/18 م

12 - حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء :

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

13 . عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير الريال السعودي

14 - نطاق بحث المقيم :

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

15 - أسلوب التقييم :

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

16 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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





17 - وثائق الملكية :

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

18 - حرية التصرف في الملكية :

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

19 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

20 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

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

21 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان ونؤكد على الاستقلالية وعدم وجود تعارض مصالح مع أي طرف من أطراف مهمة التقييم او الأصول موضع التقييم .

22. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

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

23. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

24 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمتانها ، 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 وبيئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

التوقيع	نوع العضوية	فرع العضوية	رقم العضوية	اسم المُقيم
	أساسي زميل	عقارات	1210001409	عبدالكريم شيخ
	معتد زميل	عقارات	1210000001	عبدالكريم أبانهي
	منتسب	عقارات	1210003141	سالم الجربي
	أساسي زميل	عقارات	1220001204	أحمد بالبيد
	منتسب	عقارات	1220000551	شاهين البيتي

الاعتماد



الختم

رقم وتاريخ السجل التجاري

1010468077

رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار

1210000001

رقم وتاريخ ترخيص الآلات والمعدات

4114000016



شهادة تسجيل التقرير في البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم: 1109137



الملخص التنفيذي





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

أسلوب وطريقة التقييم

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

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (2022) - (IVS)

تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024/06/30 م.	2024/07/18 م.	2024/07/02 م.
قيمة العقار كتابة	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار
ثلاثة وأربعون مليوناً وتسعمائة وتسعة وثلاثون ألفاً و ثلاثمائة وخمسة وخمسون ريالاً سعودياً فقط لا غير	43,939,355 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما، في تاريخ التقييم"

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

التحليلات والاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل (*)

1

الحدود والاطوال حسب صك الملكية (*)

2

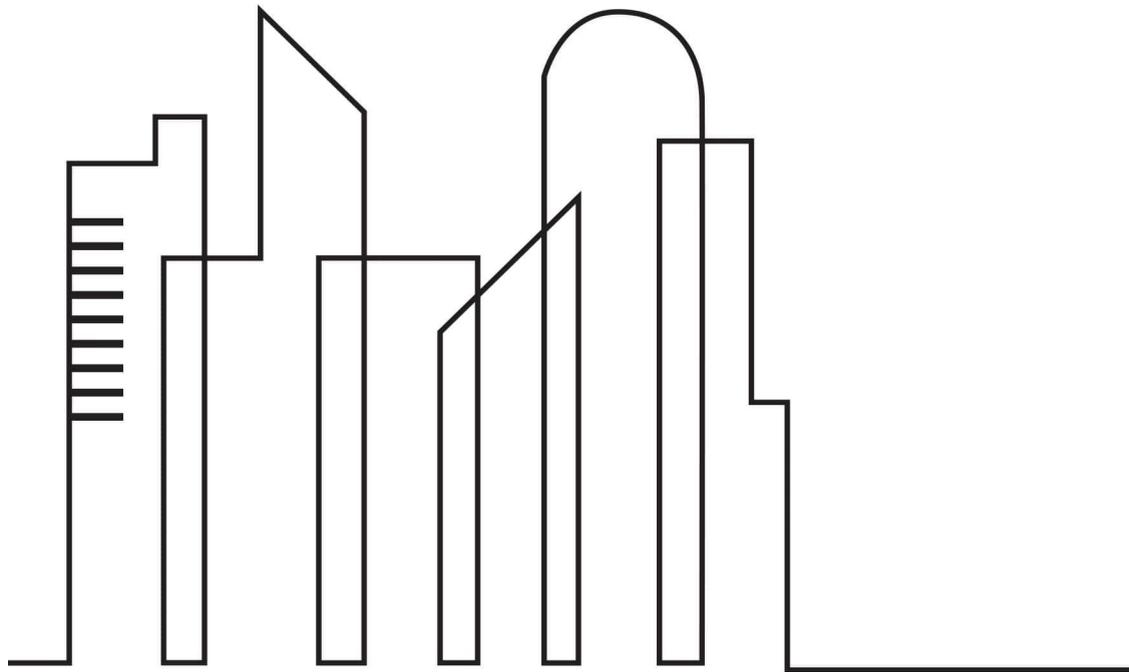
- تم اعتماد أسلوب التكلفة لان الدخل لا يعكس قيمة العقار.

3

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



بيانات موقع العقار





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

إحداثيات الموقع

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

ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من قبل العميل.

بيانات الملكية

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





استعمال الأرض حسب الطبيعة (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	
<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	<input type="checkbox"/> غير مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> غير منتظم	<input checked="" type="checkbox"/> منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
الجهة	الحد	عرض الشارع	طول الضلع		
شمال	شارع	32م	100 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07 م		
جنوب	شارع	60م	100.06 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96 م		
شرق	شارع	32م	281.18 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07 م		
غرب	شارع	25م	277.84 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18 م		
ملاحظات	--				





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة



بيانات المبنى والتشطيبات

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

الخدمات المتوفرة في العقار

الكهرباء	✓	هاتف	✓
الصرف الصحي	✗	المياه	✓

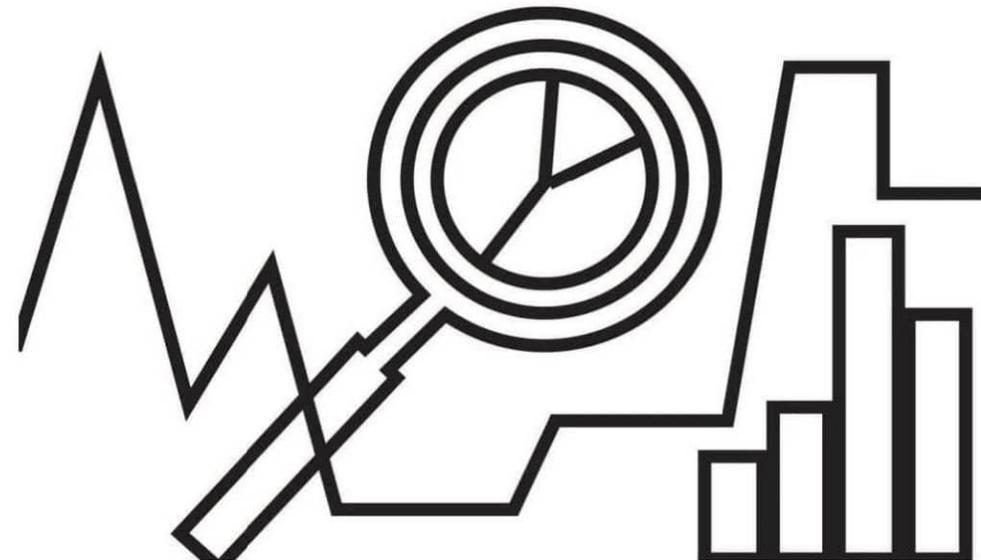
وصف العقار

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





دراسة وتحليل السوق





المرافق المتواجدة بالموقع

دوائر حكومية ✓

بنوك ✓

مراكز طبية ✓

أسواق تجارية ✓

مطاعم ✓

محطات وقود ✓

شبكة الكهرباء ✓

شبكة صرف صحي ✗

شبكة المياه ✓

شبكة هاتف ✓

شبكة تصريف السيول ✓

مساجد ✓

حدائق ✗

خدمات تعليمية ✗

السفلة ✓

الرصيف ✓

الإتارة ✓

التشجير ✗

ماء ✓

هاتف ✓

كهرباء ✓

الصرف الصحي ✗

خدمات عامة

خدمات تجارية

خدمات البنية التحتية

المرافق العامة

المرافق المتواجدة بالموقع

ملاحظات



مسح العقارات المجاورة

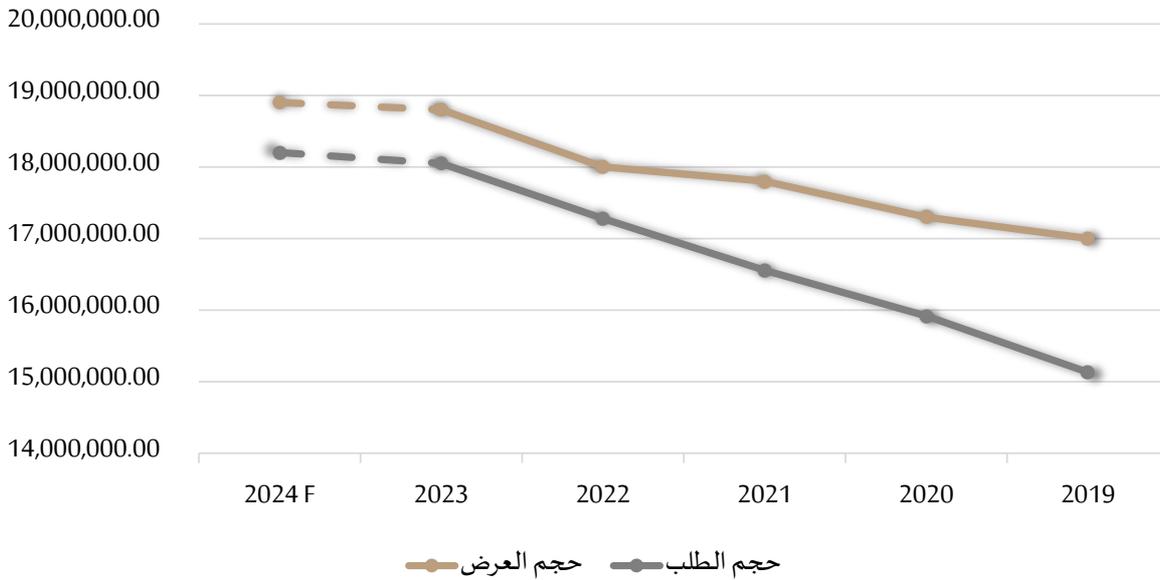
بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

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



العرض والطلب

قطاع المستودعات



95%



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

18.3 مليون م²

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل الصفقات المنفذة بمدينة جدة



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

01



من المتوقع أن ترتفع نسبة الاشغال للمستودعات بجدة بنسبة 7.8 بحلول عام 2025.

02



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

03



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

04



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

05



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

06

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





تقدير القيمة



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

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

1- إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير مباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

في المرحلة الأولى يتم إستخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعه 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 التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

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

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



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

تقييم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء المباشرة

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

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 - الأتعايب 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

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

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

الإهلاك بطريقة العمر الممتد

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

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

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



طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

تم إفتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 0 %

مصاريف الصيانة والتشغيل:

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

معدل الرسملة:

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

طريقة الرسملة المباشرة

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





- الرأي حول القيمة:

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

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

43,939,355 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

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

كتابة





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 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 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.





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]



الرقم : ٩٢-٢٠٥-٢٦٥٣٠

التاريخ : ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

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

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

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

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

٥٧٢٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريالاً و ستة و ثمانون هللة

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

كتابة العدل
رشيد بن شليهد بن جابر الحاربي

المختار قريشي العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
كتب العدل تكب: لم: ٥٠

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-١٠٣)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٢٥٥٦٦

هذا المستند وحده مستطاع، ويجب ألا تُنقل مستنسخة منه بأي شكل من الأشكال.



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 2022م.
 5. خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م.
 6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS).
 7. دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فيراير 2022 م.
 8. دليل تقييم الأيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
 9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
 10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس 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.





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

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

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

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

القيمة المنصفة

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

القيمة السوقية العادلة

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

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

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

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

الاستخدام المقصود

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

المُستخدم المقصود

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





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

القيمة الاستثمارية

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

الاختصاص القضائي

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

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

قيمة التصفية

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

(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.

(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

القيمة التكاملية

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

السعر

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

الغرض

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



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

ينبغي

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

هام أو جوهري

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

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

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

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

التقييم

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

أسلوب التقييم

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

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

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

القيمة

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

المُقيّم

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

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





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

الوزن أو الأولوية

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

الترجيح

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

الثمن

انظر القيمة الاستثمارية.

خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

- * التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
- * ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم.
- * لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير.
- * توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم.
- * تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود.

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

الرياض

الخبير

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



تقييم الأصول Assets Valuation

Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

920005564

