

تقرير تقييم:

مستودع

مقدم إلى:

صندوق الجزيرة ريت

مستودع - 33,591.63

رقم التقرير:

DC24013342

تاريخ التقرير:

2025-01-22 م

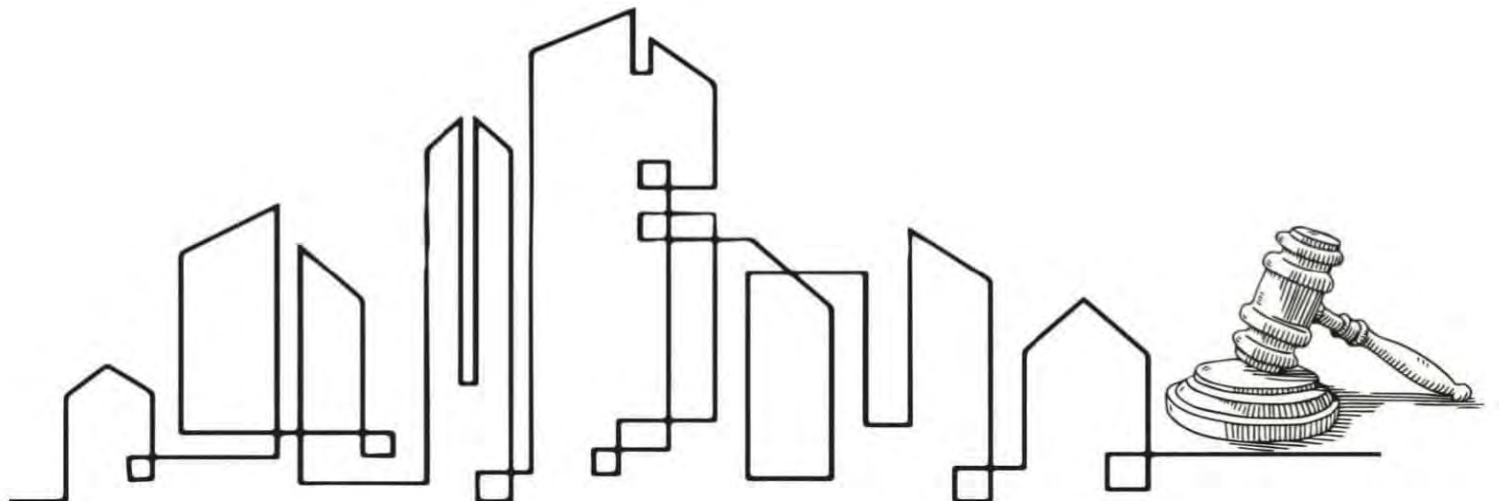


محتوى التقرير

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



المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية





تمهيد

السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/26 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية، لغرض تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول ، وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ 2024/11/28 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

اسم الشركة	شركة باركود للتقييم
رقم السجل التجاري	1010468077
تاريخ السجل	1438/05/15 هـ
رقم ترخيص تقييم العقار	1210000001
تاريخ الترخيص	1433/03/01 هـ
رقم ترخيص تقييم الآلات والمعدات	4114000016
تاريخ الترخيص	1441/07/24 هـ

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





تقييم الأصول Assets Valuation

المبادئ الفنية والقانونية

1- تاريخ التعميد :

2024/11/26 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستفيد (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

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

5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول

6- القدرة على تقييم الأصل :

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

7- المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

8- أساس القيمة :

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





9. فرضية القيمة :

الإستخدام الحالي

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2024/12/31 م

11 - تاريخ المعاينة:

2024/11/28 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 يُعتمد 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 التكلفة:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء أو البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

16 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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



17 - وثائق الملكية :

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

18 - حرية التصرف في الملكية :

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

19 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

20 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

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

21 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

22. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

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

23. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

24 - السرية وحفظ المعلومات :

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





Assets Valuation تقييم الأصول

أعضاء فريق العمل

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

اسم المُقيّم	رقم العضوية	فرع العضوية	نوع العضوية	التوقيع
عبدالكريم شيخ	1210001409	عقارات	أساسي زميل	
أحمد بالبيد	1220001204	عقارات	أساسي زميل	
عبدالكريم أبانمي	1210000001	عقارات	معتمد زميل	
حسان عتيق	1210000054	عقارات	منتسب	

الاعتماد

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



الملخص التنفيذي





المخلص 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 و طريقة التقييم

أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاستبدال (الاحلال) .

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (2022) - (IVS)

تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2024/12/31 م.	2024/11/28 م.	2024/11/26 م.
قيمة العقار كتابة	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار
خمسة وأربعون مليون و سبعمائة و أربعة و سبعون ألف و مئتان و سبعة و ثمانون ريال سعودي فقط لا غير	45,774,287 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"

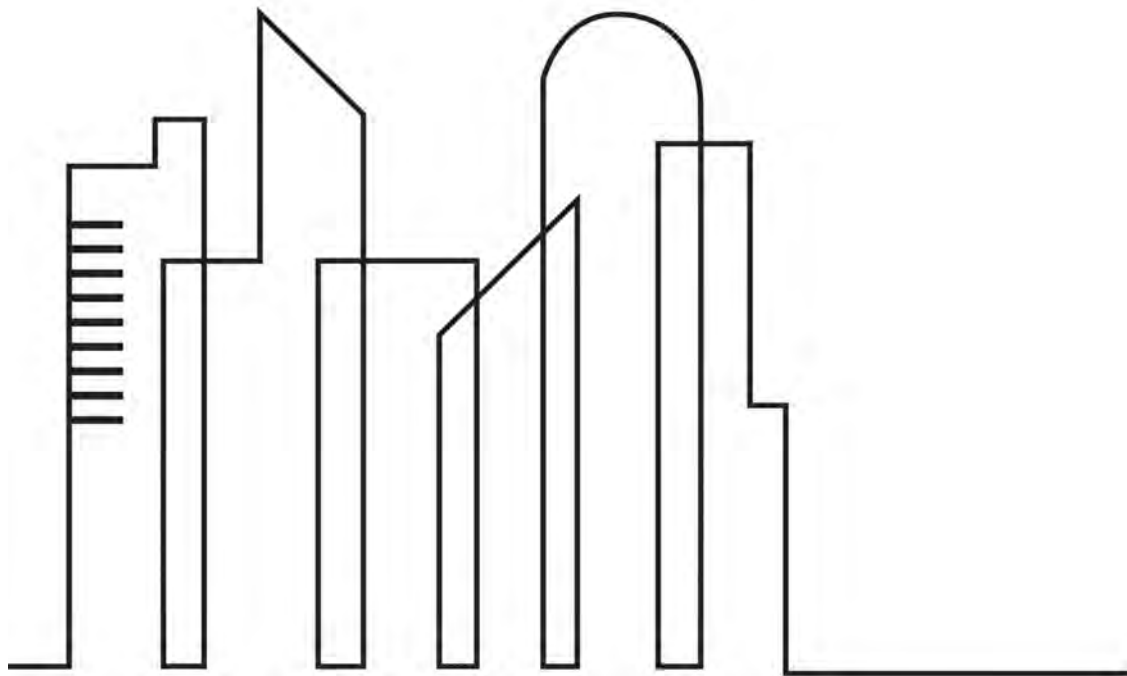
وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

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

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



بيانات موقع العقار





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

إحداثيات الموقع

[21.32854145666181,39.188673728837045](https://www.google.com/maps/place/21.32854145666181,39.188673728837045)

ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من العميل

بيانات الملكية

اسم المالك	
شركة الانماء للاستثمار	
نوع الملكية	هوية المالك
مطلقة	1010269764
تاريخ الصك	رقم الصك
1438-05-12 هـ	420205026531
تاريخ رخصة البناء	رقم رخصة البناء
1434/06/27 هـ	3400085081
ملاحظات المستندات والملكية	
-	



استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات		تخزين ومستودعات		33,591.63 م²	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
❑ غير مبني	✓ مبني	❑ غير مستوي	✓ مستوي	❑ غير منتظم	✓ منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
طول الضلع	عرض الشارع		الحد		الجهة
100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6.64 م	42 م		شارع		شمال
100 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 7.07	32 م		شارع		جنوب
298.3 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.48	32 م		شارع		شرق
302.36 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.07 م	25 م		شارع		غرب
--					ملاحظات





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة



بيانات المبنى والتشطيبات

نوع البناء	عمر البناء (حسب رخصة البناء)
خرسانة	10 سنوات
عدد الطوابق	القبو
1	0
استخدام المبنى	مساحة المباني
تخزين ومستودعات	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

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	✓	الصرف الصحي

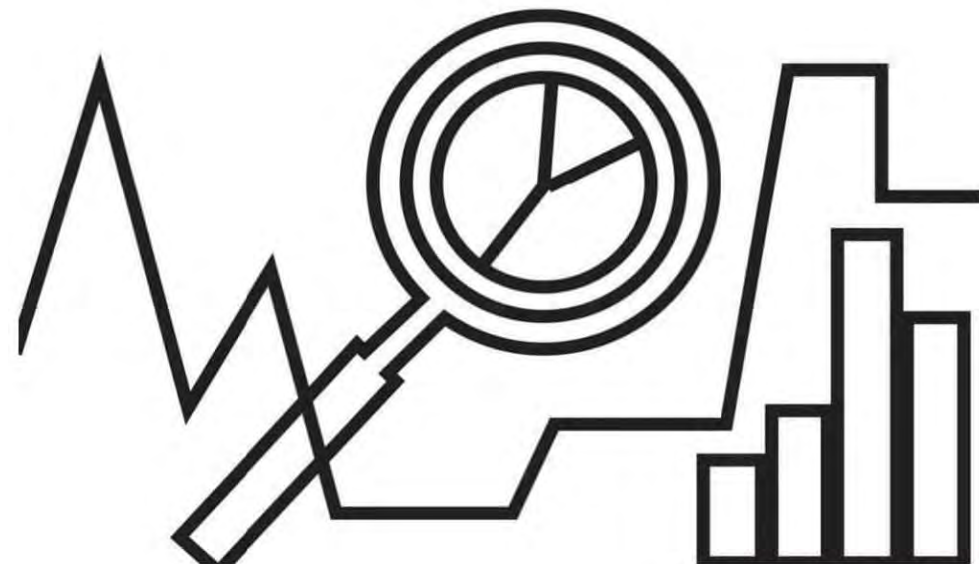
وصف العقار

العقار عبارة عن مستودع على أرض بمساحة 33,591.63 م ² تقع في 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

✓ الرصف

✓ الإنارة

✗ التشجير

✓ ماء

✓ هاتف

✓ كهرباء

✓ الصرف الصحي

خدمات عامة

خدمات تجارية

خدمات البنية التحتية

المرافق العامة

المرافق المتواجدة بالموقع

ملاحظات

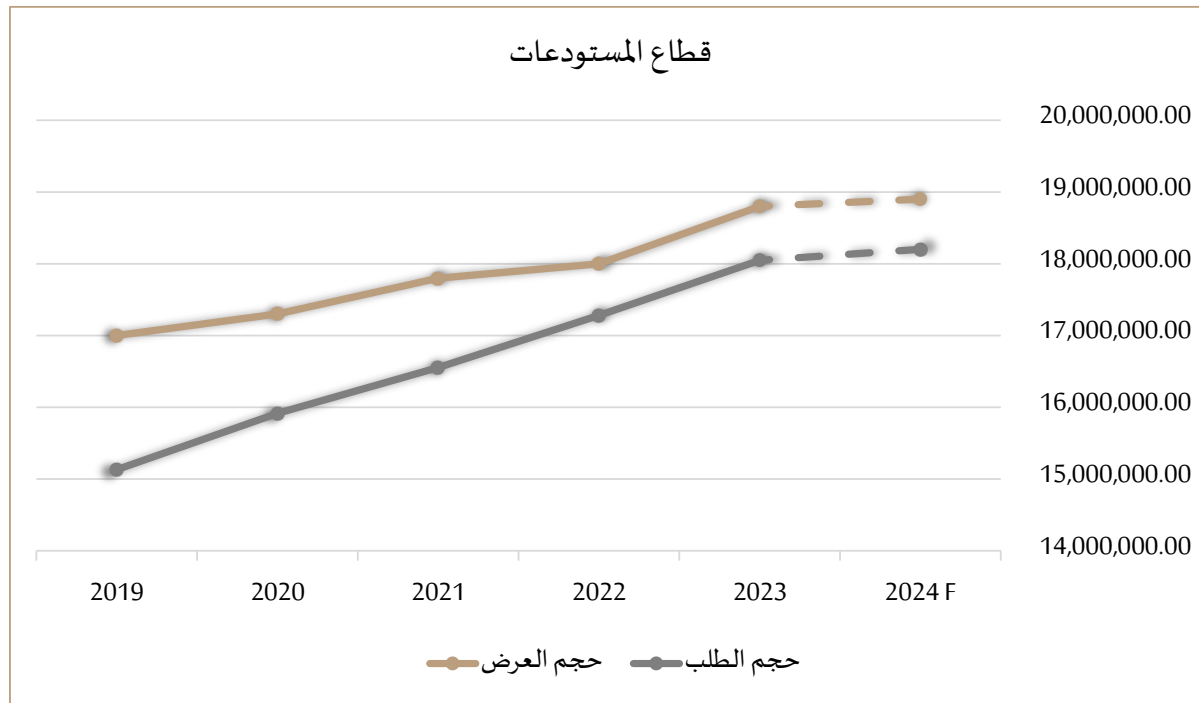


بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

م	نوع العقار	مساحة الارض	سعر المتر	إجمالي القيمة	نوع العينة	المصدر	الإحداثي	ملاحظات
1	أرض مستودع	23,240 م ²	845	19,637,800	مبايع	وزارة العدل	- 21.35928 39.21632	رقم الصفقة : 22047116 تاريخ الصفقة : 6/8/1/8/2024
2	أرض مستودع	10,510 م ²	1,379	14,493,290	مبايع	وزارة العدل	- 21.31934 39.17265	رقم الصفقة : 26383734 تاريخ الصفقة : 11/24/2024
3	أرض مستودع	33,432 م ²	1,250	41,790,000	مبايع	وزارة العدل	- 21.34888 39.21066	رقم الصفقة : 21604929 تاريخ الصفقة : 11/16/2023
4	أرض مستودع	5,000 م ²	1,500	7,500,000	مبايع	وزارة العدل	- 21.35550 39.19900	رقم الصفقة : 24224905 تاريخ الصفقة : 6/25/2024
5	مستودع	5,300 م ²	1,500	800,300	عرض للإيجار - سوم	عقار	- 21.365007 39.205883	مستودع للإيجار
6	مستودع	4,800 م ²	--	9,500,000	عرض للبيع - حد	عقار	- 21.379668 39.204700	الدخل = 672 ألف, العائد %7



عدد الصفقات المنفذة بمدينة جدة



95%



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

18.3 م² مليون

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل الصفقات المنفذة بمدينة جدة



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

01



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

02



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

03



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

04



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

05



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

06

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

شركة باركود للتقييم

ترخيص تقييم العقار

١٢١٠٠٠٠٠٠١

تاريخ الترخيص

١٤٣٣/٣/١ هـ

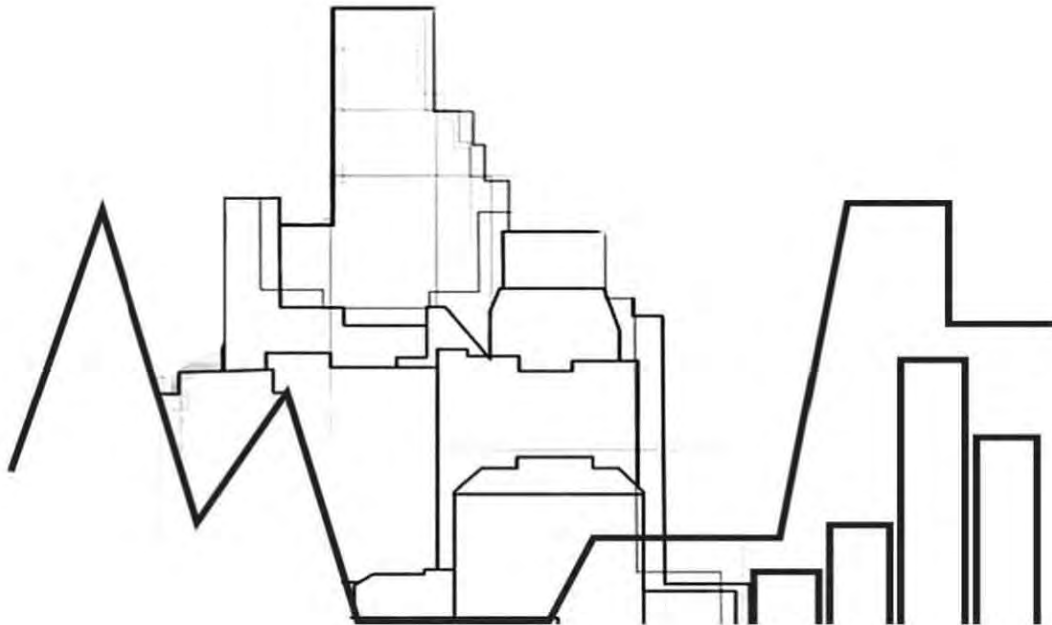
ترخيص تقييم الآلات والمعدات

٤١٤٠٠٠٠٠١٦

تاريخ الترخيص

١٤٤١/٧/٢٤ هـ

تقدير القيمة



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

التقييم بأسلوب التكلفة

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال

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

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

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

وتعتمد كلا الطريقتين على مبدأ الإحلال الذي يستند على أن المشتري الحصيف لا يدفع مقابل عقار ما سعراً يتجاوز تكلفة شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

منهجية الطريقة:

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

أ- قيمة الأرض:

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

1- المبيعات القابلة للمقارنة وأدلة السوق وشواهد.

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

2- طريقة القيمة المتبقية.

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

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

أي أن:

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

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



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

ب- قيمة البناء:

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

1- أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ- أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب- أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

ب- المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى - الإهلاك)

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

ج- الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1- التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2- التقييم بناء على الافتراضات.

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

العمر الحالي للمبنى	$100 \times$
العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى	

3- أسلوب التحليل

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1- استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير المباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباحة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم وبناء على ذلك تم أخذ عينات المسح الميداني للمقارنة مع الأرض موضع التقييم والجدول التالي يوضح الوصول للقيمة المقدرة للأرض:

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (3)
تاريخ العرض	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
متوسط سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)	845	1,500	1,379	
حالة السوق ونسبة المفاوضات	%0	%0	%0	0
متوسط سعر المتر المربع للمقارن بعد ضبط حالة السوق (ريال/م ²)	845	1,500	1,379	
مساحة الأرض	33,591.63 م ²	23,240 م ²	5,000 م ²	10,510 م ²
أفضلية الموقع	جيد جداً	جيد جداً	ممتاز	ممتاز
الضبط النسبي	%5-	%25-	%15-	
سعر المتر المربع بعد تطبيق نسب الضبط (ريال/م ²)	802.75	1,125	1,172.15	
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	%40	%25	%35	
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط (ريال/م ²)		1,012.6025		
قيمة الأرض الإجمالية		34,014,885		

أسلوب التكلفة - طريقة الإحلال

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

العنصر	مساحة المبنى	تكلفة المتر التقديري	إجمالي قيمة المبنى
الدور الأرضي	25,500 م ²	500 ريال/م ²	12,750,000 ريال
الملاحق	550 م ²	500 ريال/م ²	275,000 ريال
الأسوار	500 م ²	450 ريال/م	225,000 ريال
الإجمالي	26,550 م ²		13,250,000 ريال

ثالثًا: 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 والتصاريح - هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

البند	نسبة الرسوم	أساس القيمة	إجمالي التكاليف
رسوم مهنية	5%	إجمالي التكاليف المباشرة	662,500 ريال
رسوم المرافق	5%		662,500 ريال
تكاليف الإدارة	3%		397,500 ريال
إجمالي التكاليف الغير مباشرة			
إجمالي التكاليف المباشرة وغير المباشرة			
هامش ربح المطور	10%	إجمالي التكاليف المباشرة وغير مباشرة	1,497,250 ريال
إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك			
16,469,750 ريال			

رابعًا: حساب الإهلاك للمبنى:-

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

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



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة

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

11,759,401.5 ريال	قيمة المبنى بعد الإهلاك
34,014,885 ريال	قيمة الأرض
45,774,287 ريال	إجمالي قيمة العقار





تقدير القيمة (رأي القيمة)

- الرأي حول القيمة:

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

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

45,774,287 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

خمسة وأربعون مليون و سبعمائة و أربعة و سبعون ألف و مئتان و سبعة و ثمانون
ريال سعودي فقط لا غير

كتابة





Assets Valuation تقييم الأصول

الملحقات





باركود
BARCODE

Assets Valuation
ملحق (المرفقات) الرخصة



أمانة محافظة جدة

الإدارة المركزية لرخص البناء رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27- جمادى الثانية-1434	المدينة	الجنوب
رخصة بناء:	مستودع	صالحة إلى	27- جمادى الثانية-1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية				
نوع هوية:	ذات مسئولية محد	رقمها	1010241193	تاريخها	مصدرها
صك ملكية رقم:	172 / 2928 / 11	تاريخ	02- رجب-1433	مصدر	كتابه عدل
رقم المبنى:	غير مرقم	شارع	غير مسمى	حي	الوادي
رقم القطعة:	من 39 الي 54	المخطط	503 / ج / ص	رقم الكروكي	300521903
قد رخص للمالك بناء عدد	1	دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البرورات			
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	محللات	مواقف السيارات
المدرور					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي					15104.69
طابق الميزانين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكرر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021		
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المكتب المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
13025.23	3412034350	25- جمادى الثانية-1434			
* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام					
المدقق الإداري	خدمة العملاء				
المدقق القانوني والعقري	عمار الحربي				
المدير	بسام الراجحي				
ملاحظة هامة	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة				
الختم					



عدم الإضرار والتجاوزين عند تنفيذ الأعمال واستخدام موائع البعش الموقفة على الشدات والمساكن للمحافظة على سلامة المرأة وتحقيق خصوصية المنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار مرفق تميم السور

جدة أمانة
فلنؤد الأمانة



المخاطر العامة على الصندوق

مخاطر الاقتصاد المحلي



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

التغير في أسعار الفائدة



سيتأثر الصندوق بالتغيرات في أسعار الفائدة في حالة قيامه بالاستثمار في أوراق مرابحة مالية أو عند الحصول على قرض لتمويل أصول الصندوق وتطويرها.

مخاطر السوق العقاري



هي الظروف التي تؤثر على السوق العقاري من خلال حجم العرض والطلب ووجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم الإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

مخاطر السيولة و انخفاض قيمة الأصول



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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل



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

عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً



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



المخاطر الخاصة على العقار

مخاطر التقادم وعدم الصيانة



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

مخاطر جودة وإدارة التطوير



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

مخاطر المنافسين



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





ملحق (المرفقات) صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٤٤٠٢٠٠٢٦٥٣١
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٢ هـ

كتابة العدل الأولى بخلد

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 .

وحودها وأطوالها كماالتالي:

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 ٧,٤٧ 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 سنتيمتر 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 سنتيمتر مربعاً فقط والممتد في افرانها 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 . بشن وقدره ٦٠٦٢٠١٤٣,١٤ ستون مليوناً و ستمائة و عشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و أربعون ريال و أربعة عشر هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتب العدل
رشيدي بن سعيد بن جابر الحاربي

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

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٠٣-١٢٢)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الآلي ويمنع تغليفه)
مسجلة بمطابق الحكومة - ٣٢٥٧٦٦



ملحق ب (مصادر المعلومات)

اعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل والمعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2022م.
5. خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م.
6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS).
7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م.
8. دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشتلات لأغراض نزع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
11. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م.
12. مؤشرات وزارة العدل.
13. المؤشرات العقارية الخاصة بهيئة العقار.
14. البيانات الجيومكانية الوطنية.
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية.
16. مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية.
17. قاعدة بيانات باركود.
18. المساحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

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

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

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

القيمة المنصفة

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

القيمة السوقية العادلة

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

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

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

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

الاستخدام المقصود

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

المُستخدم المقصود

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



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

القيمة الاستثمارية

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

الاختصاص القضائي

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

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

قيمة التصفية

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

(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.

(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

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

القيمة التكاملية

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

السعر

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

الغرض

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

ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

ينبغي

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

هام أو جوهري

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

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

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

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

التقييم

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

أسلوب التقييم

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

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

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

القيمة

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

المُقيّم

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

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



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

الوزن أو الأولوية

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

الترجيح

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

التمن

انظر القيمة الاستثمارية.

خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

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

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

الرياض	الخبر	جدة
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان	شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع 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

مستودع - 31,796.08

رقم التقرير:

DC24013343

تاريخ التقرير:

2025-01-22 م

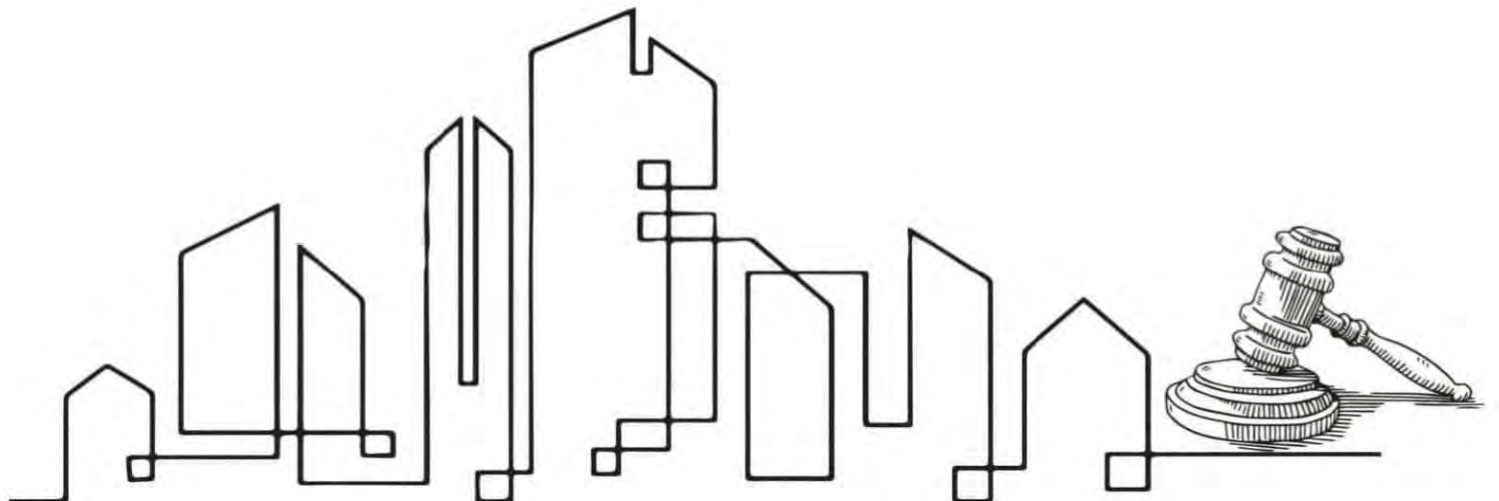


محتوى التقرير

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



المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية





تمهيد

السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 2024/11/26 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية، لغرض تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول ، وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ 2024/11/27 م.

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

وتقبلوا تحياتنا،

عبد الكريم أبانمي

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

مقيم زميل - فرع الآلات والمعدات

مقيم زميل - فرع العقارات

رقم العضوية: 4210000001

رقم العضوية: 1210000001

ترخيص رقم: 4114000016

ترخيص رقم: 1210000001

تاريخ الترخيص: 1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص: 1433/03/01 هـ





بيانات شركة التقييم

شركة باركود للتقييم

اسم الشركة

1010468077

رقم السجل التجاري

1438/05/15 هـ

تاريخ السجل

1210000001

رقم ترخيص تقييم العقار

1433/03/01 هـ

تاريخ الترخيص

4114000016

رقم ترخيص تقييم الآلات والمعدات

1441/07/24 هـ

تاريخ الترخيص

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





تقييم الأصول Assets Valuation

المبادئ الفنية والقانونية

1- تاريخ التعميد :

2024/11/26 م

2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

3- المستفيد (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

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

5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول

6- القدرة على تقييم الأصل :

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

7- المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

8- أساس القيمة :

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



9. فرضية القيمة :

الإستخدام الحالي

10- تاريخ نفاذ القيمة:

2024/12/31 م

11 - تاريخ المعاينة:

2024/11/27 م

12 - حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء :

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

13. عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير الريال السعودي

14 - نطاق بحث المقيم :

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

15 - أسلوب التقييم :

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

16 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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



17 - وثائق الملكية :

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

18 - حرية التصرف في الملكية :

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

19 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

20 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

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

21 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

22. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

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

23. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

24 - السرية وحفظ المعلومات :

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





Assets Valuation تقييم الأصول

أعضاء فريق العمل

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

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

الاعتماد

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



الملخص التنفيذي





المخلص 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 و طريقة التقييم

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

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية (2022 - IVS)

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2024/11/26 م.	2024/11/27 م.	2024/12/31 م.
قيمة العقار	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار كتابة
	44,027,113 ريال سعودي	أربعة و أربعون مليون و سبعة و عشرون ألف و مائة و ثلاثة عشر ريال سعودي فقط لا غير





وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما، في تاريخ التقييم"

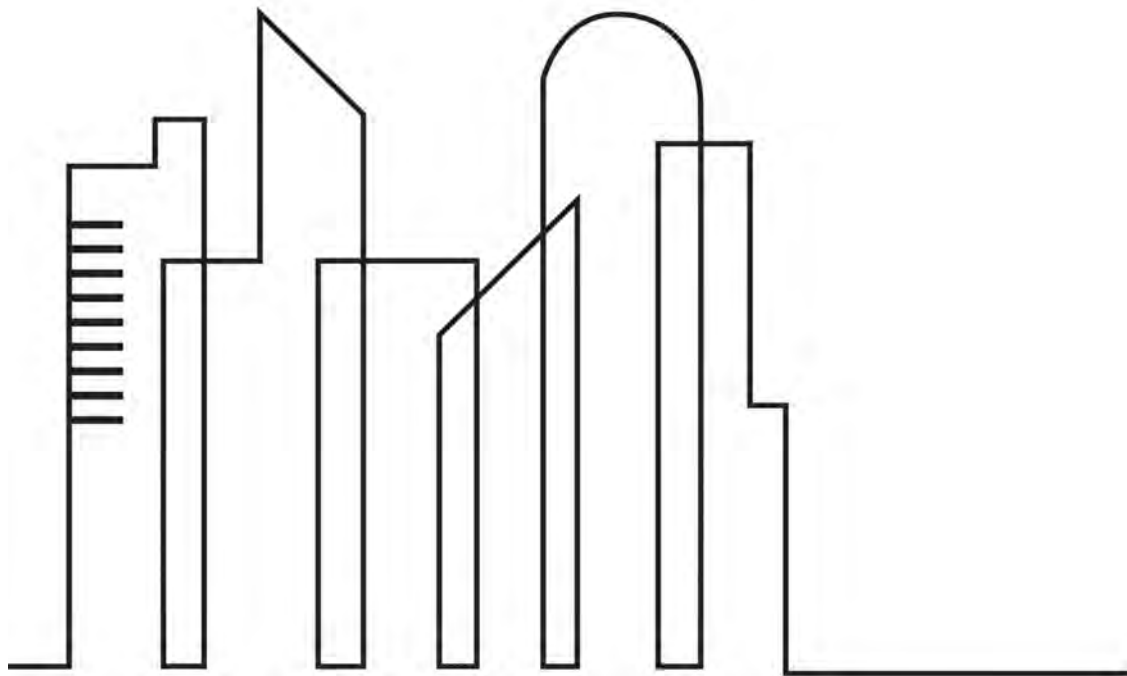
وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

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

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



بيانات موقع العقار





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

إحداثيات الموقع

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

ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من العميل

بيانات الملكية

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





Assets Valuation تقييم الأصول

بيانات الأرض

استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات		تخزين ومستودعات		31,796.08 م²	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
☐ غير مبني	✓ مبني	☐ غير مستوي	✓ مستوي	☐ غير منتظم	✓ منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
طول الضلع	عرض الشارع	الحد		الجهة	
100 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07	32 م	شارع		شمال	
100.06 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96 م	60 م	شارع		جنوب	
281.18 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07 م	32 م	شارع		شرق	
277.84 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18 م	25 م	شارع		غرب	
--				ملاحظات	





صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة



بيانات المبنى والتشطيبات

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

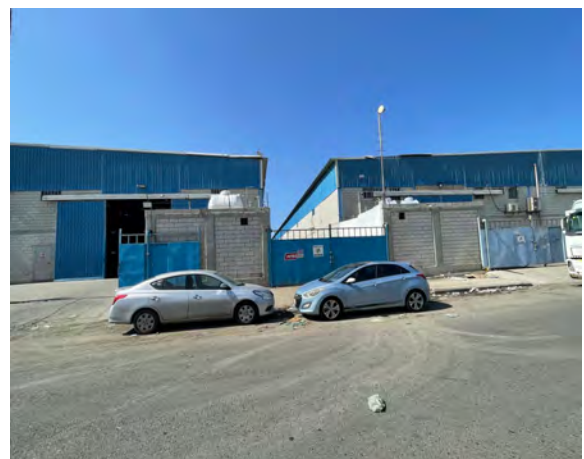
الخدمات المتوفرة في العقار

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	✓	الصرف الصحي

وصف العقار

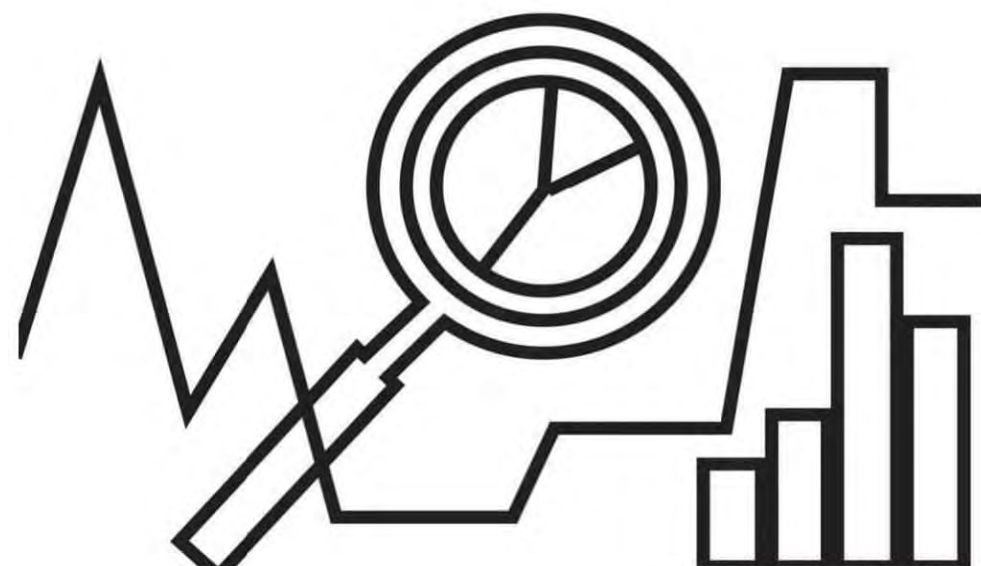
العقار عبارة عن مستودع بمساحة أرض بـ 31,796.08 م² في حي الوادي جنوب مدينة جدة.

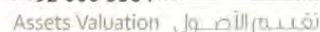






دراسة وتحليل السوق





الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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





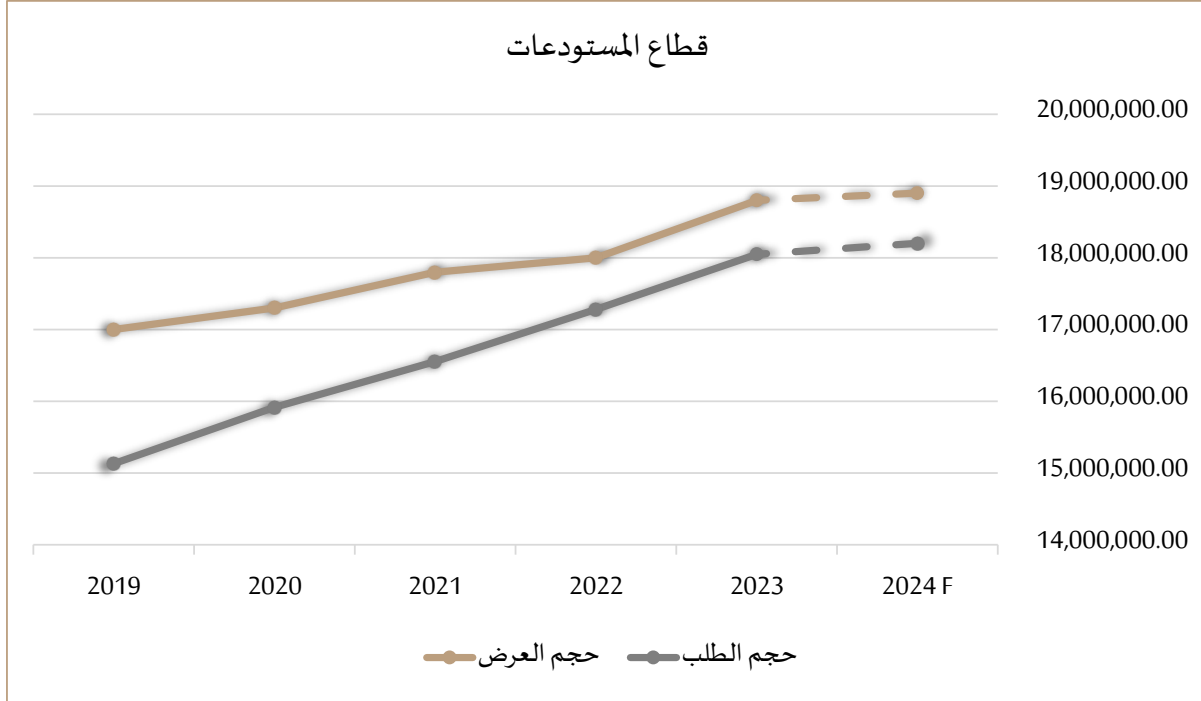
مسح العقارات المجاورة

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

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



عدد الصفقات المنفذة بمدينة جدة



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات 95%

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات 18.3 م² مليون

تحليل الصفقات المنفذة بمدينة جدة

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

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

شركة باركود للتقييم

ترخيص تقييم العقار
١٢١٠٠٠٠٠٠١

تاريخ الترخيص
١٤٣٣/٣/١ هـ

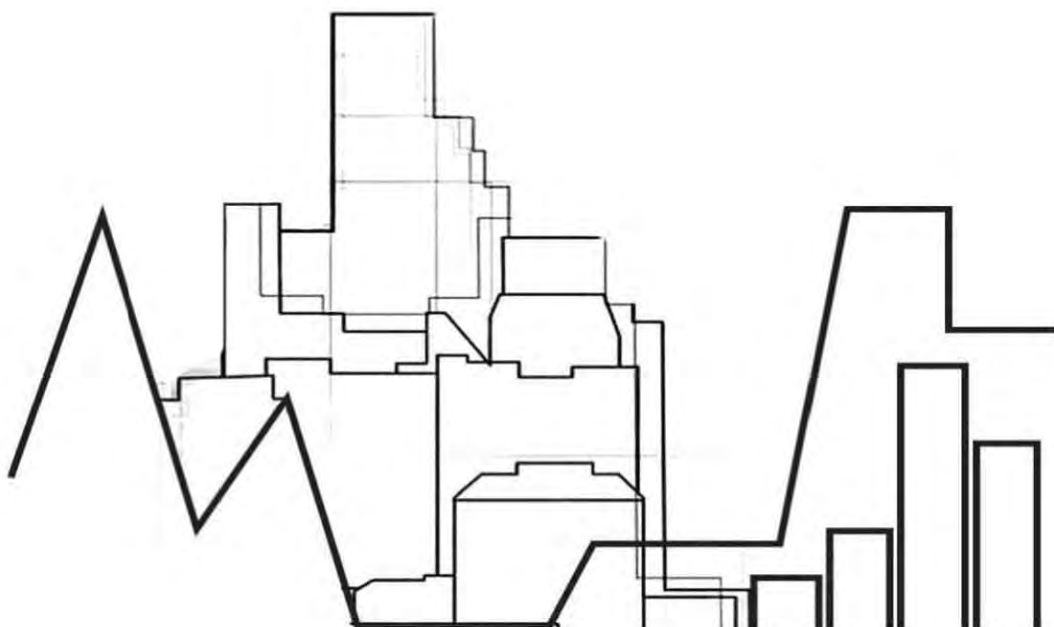
ترخيص تقييم الآلات والمعدات
٤١٤٠٠٠٠٠١٦

تاريخ الترخيص
١٤٤١/٧/٢٤ هـ



Assets Valuation تقييم الأصول

تقدير القيمة





طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

لم يتم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 0 %

مصاريف الصيانة والتشغيل:

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

معدل الرسملة:

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

طريقة الرسملة المباشرة

3,230,140 ريال سعودي

الدخل الإجمالي

0 %

نسبة الشواغر

0 ريال سعودي

قيمة نسبة الشواغر

3,230,140 ريال سعودي

الدخل الفعّال

10 %

نسبة المصروفات

323,014 ريال سعودي

قيمة نسبة المصروفات

2,907,126 ريال سعودي

صافي الدخل

7 %

معدل الرسملة

41,530,371 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل

41,530,371 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

التقييم بأسلوب التكلفة

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة تكلفة الإحلال

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

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

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

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

شراء موقع وإقامة مبنى عليه له منافع ومرافق مماثلة

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

منهجية الطريقة:

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

أ- قيمة الأرض:

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

1- المبيعات القابلة للمقارنة وأدلة السوق وشواهد.

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

2- طريقة القيمة المتبقية.

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

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

أي أن:

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

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



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

ب- قيمة البناء:

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

1- أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ- أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب- أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2-تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

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

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

ب- المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى – الإهلاك)

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

ج- الإهلاك

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1- التقييم بناء على أوضاع السوق.

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

2- التقييم بناء على الافتراضات.

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

100 ×	العمر الحالي للمبنى
العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى	

3- أسلوب التحليل

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



تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1- استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير المباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: استخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

في المرحلة الأولى يتم استخلاص قيمة الأرض حسب طريقة المقارنة حيث تم إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مباحة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي مقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم وبناء على ذلك تم أخذ عينات المسح الميداني للمقارنة مع الأرض موضع التقييم والجدول التالي يوضح الوصول للقيمة المقدرة للأرض:

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



تقدير القيمة بأسلوب التكلفة

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

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





تقدير القيمة (رأي القيمة)

- الرأي حول القيمة:

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

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

44,027,113 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

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

كتابة





Assets Valuation تقييم الأصول

الملحقات





باركود
BARCODE

تقييم الأصول
Assets Valuation

(ملحق ١) المرفقات



أمانة محافظة جدة

الإدارة المركزية لرخص البناء رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	الجنوب
رخصة بناء:	ممنوع	صالحة إلى	24- رجب- 1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	مصدر	كتابه عدل جدة
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	جى	الوادي
رقم المبني:	غير مرسم	شارع	غير مسمى	شرفيات	شماليات
رقم القطعة:	129 الى 142	المخطط	503/ج/ص	رقم الكروكي	300521910
قد رخص للمالك بناء عدد 1 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البرورات					
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	وحدات أخرى	مساحة الدور
الدور					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي				14837.79	14837.79
طابق الميراثين				1515	
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	28	طول الأسوار	787.3621		
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
15180.38	3412041445	20- رجب- 1434			
* نم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام					
خدمة العملاء					
المدقق الإداري					
المدقق القانوني والفني					
بسم الله الرحمن الرحيم					
المدير					
ملاحظة هامة					
يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة					
الختم					



عدم الإصرار بالمحاررين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سواها الخيش الموقفة على التذات والتسبيل للمحافظة على المنطقة وسلامة المرأة وتحقيق خصوصية للمنازل المجاورة والإلتزام بعدم كلف الجوار

جدة أمانة
فلنؤد الأمانة



المخاطر العامة على الصندوق

مخاطر الاقتصاد المحلي



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

التغير في أسعار الفائدة



سيتأثر الصندوق بالتغيرات في أسعار الفائدة في حالة قيامه بالاستثمار في أوراق مرابحة مالية أو عند الحصول على قرض لتمويل أصول الصندوق وتطويرها.

مخاطر السوق العقاري



هي الظروف التي تؤثر على السوق العقاري من خلال حجم العرض والطلب ووجود منافسين جدد بالقطاعات المختلفة مما تؤثر على القيم الإيجارية ونسب الإشغال مستقبلاً.

مخاطر السيولة و انخفاض قيمة الأصول



يمكن لانخفاض مستوى السيولة في السوق العقاري أن يؤثر على تقييم عقارات الصندوق أو يزيد من صعوبة التخرج 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.





الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم : ٩٢٠٢٠٥٠٦٥٣٠
التاريخ : ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الأولى بخلة

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٢٩ و قطعة الأرض ١٣٠ و قطعة الأرض ١٣١ و قطعة الأرض ١٣٢ و قطعة الأرض ١٣٣ و قطعة الأرض ١٣٤ و قطعة الأرض ١٣٥ و قطعة الأرض ١٣٦ و قطعة الأرض ١٣٧ و قطعة الأرض ١٣٨ و قطعة الأرض ١٣٩ و قطعة الأرض ١٤٠ و قطعة الأرض ١٤١ و قطعة الأرض ١٤٢ من المخطط رقم ٢٠٣ / ج ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة - وحدودها وأطوالها مكانها :

شمالاً : شارع عرض ٣٢ م
جنوباً : شارع عرض ٦٠ م
شرقاً : شارع عرض ٣٢ م
شمال غرب بطول ٧٠,٧ م
غرباً : شارع عرض ٢٥ م
جنوب شرق بطول ٧٠,٨ م

بطول : (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧٠,٧ 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 سنتيمتر ثم ينكسر

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

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ١٣ / ٦ / ١٤٣٠ هـ . بتمن وقدرة ٥٧٣٧٩٨٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مخاتب العدل
رشيد بن شبيب بن جابر الحربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٠٠٣-١١٢)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة التي ويمنح تعليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٦٦



ملحق ب (مصادر المعلومات)

اعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل والمعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ٩ / ٧ / ١٤٣٣ هـ.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2022م.
5. خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية 2022م.
6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS).
7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م.
8. دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشتلات لأغراض نزع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
11. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م.
12. مؤشرات وزارة العدل.
13. المؤشرات العقارية الخاصة بهيئة العقار.
14. البيانات الجيومكانية الوطنية.
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية.
16. مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية.
17. قاعدة بيانات باركود.
18. المساحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

الأصل أو الأصول

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

أساس القيمة

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

العميل

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

التكلفة

الدفعات أو المصروفات المطلوبة لاقتناء أو إنشاء الأصل.

معدل الخصم

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

القيمة المنصفة

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

القيمة السوقية العادلة

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

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

القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

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

الاستخدام المقصود

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

المُستخدم المقصود

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



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

القيمة الاستثمارية

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

الاختصاص القضائي

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

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

قيمة التصفية

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

(أ) معاملة منظمة بفترة تسويق نموذجية.

(ب) صفقة إجبارية بفترة تسويق قصيرة.

القيمة السوقية

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

القيمة التكاملية

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

يمكن

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

يجب

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

المشارك

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

السعر

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

الغرض

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



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

ينبغي

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

هام أو جوهري

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

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

الأصل محل التقييم أو موضوع التقييم

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

التقييم

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

أسلوب التقييم

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

طريقة التقييم

وسيلة محددة لتقدير القيمة ضمن أسلوب التقييم.

الغرض من التقييم أو غرض التقييم

انظر «الغرض».

مراجع التقييم

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

القيمة

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

المُقيّم

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

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





ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

الوزن أو الأولوية

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

الترجيح

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

التمن

انظر القيمة الاستثمارية.

خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

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

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

الرياض

الخبر

جدة

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع 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 مستودعات

بمدينة جدة - حي الوادي

٢١ يناير ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: الجزيرة ريت

محتويات التقرير

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

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

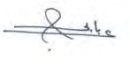
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	الجزيرة ريت	المستخدمون الآخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت يستخدم من قبل مدير الصندوق (الجزيرة كابيتل) للتقييم الدوري للصندوق
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
رابط الموقع	الاسم	مستودعات	نوع الملكية	ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.			
	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022			
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق الجزيرة ريت المتداول حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤/١٢/٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/١٢/١٨ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ 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.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤١٢٦٠٦٧٦٠١	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠١/٢١ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
تضارب المصالح والاستقلالية		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

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

الملخص التنفيذي

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

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

بيانات الشركة

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

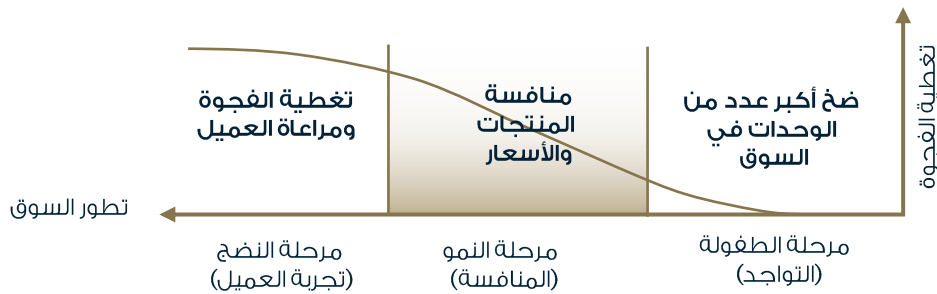
الفصل الثاني

تحليل بيانات السوق

٢.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاعات العقارية

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



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



تجاري

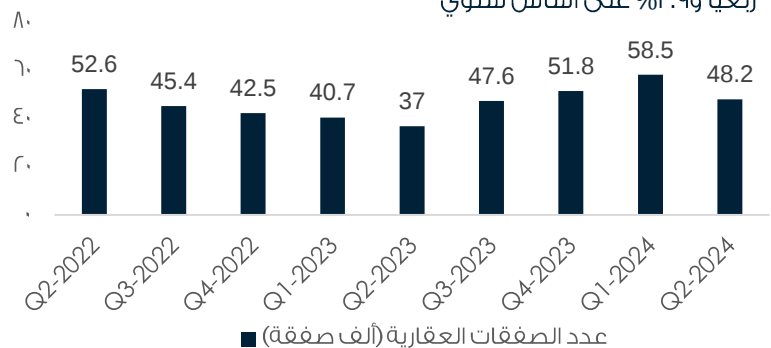


صناعي



الصفقات العقارية الربع الثاني ٢٠٢٤

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



إحصائيات الصفقات العقارية في المملكة (٢٠٢٢ مقابل ٢٠٢٣)

عقود التمويل العقاري من البنوك
١٥.٩% ↓



القيمة الإجمالية للصفقات
١٢.٥% ↓



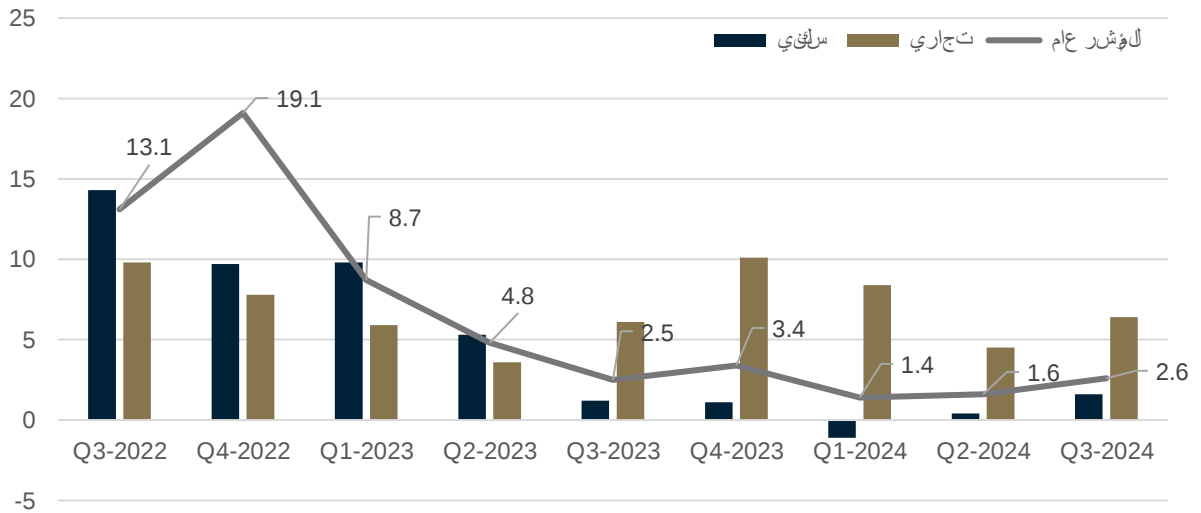
عدد الصفقات العقارية
١٨% ↓



٢.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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

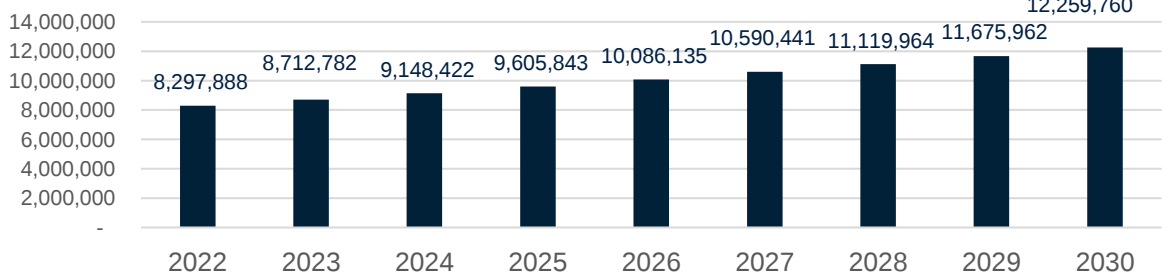


٢.٢ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

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

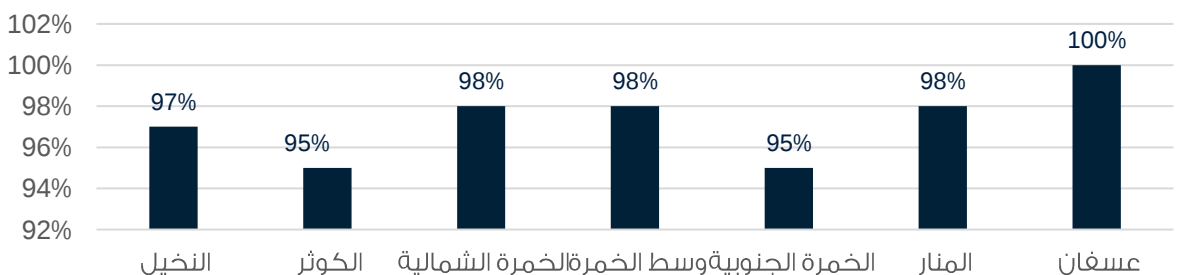
مساحات المستودعات المعروضة الحالية و المتوقعة حتى عام ٢٠٣٠



القطاع الصناعي بمدينة جدة

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

معدلات الإشغال بأهم الأحياء الصناعية بمدينة جدة

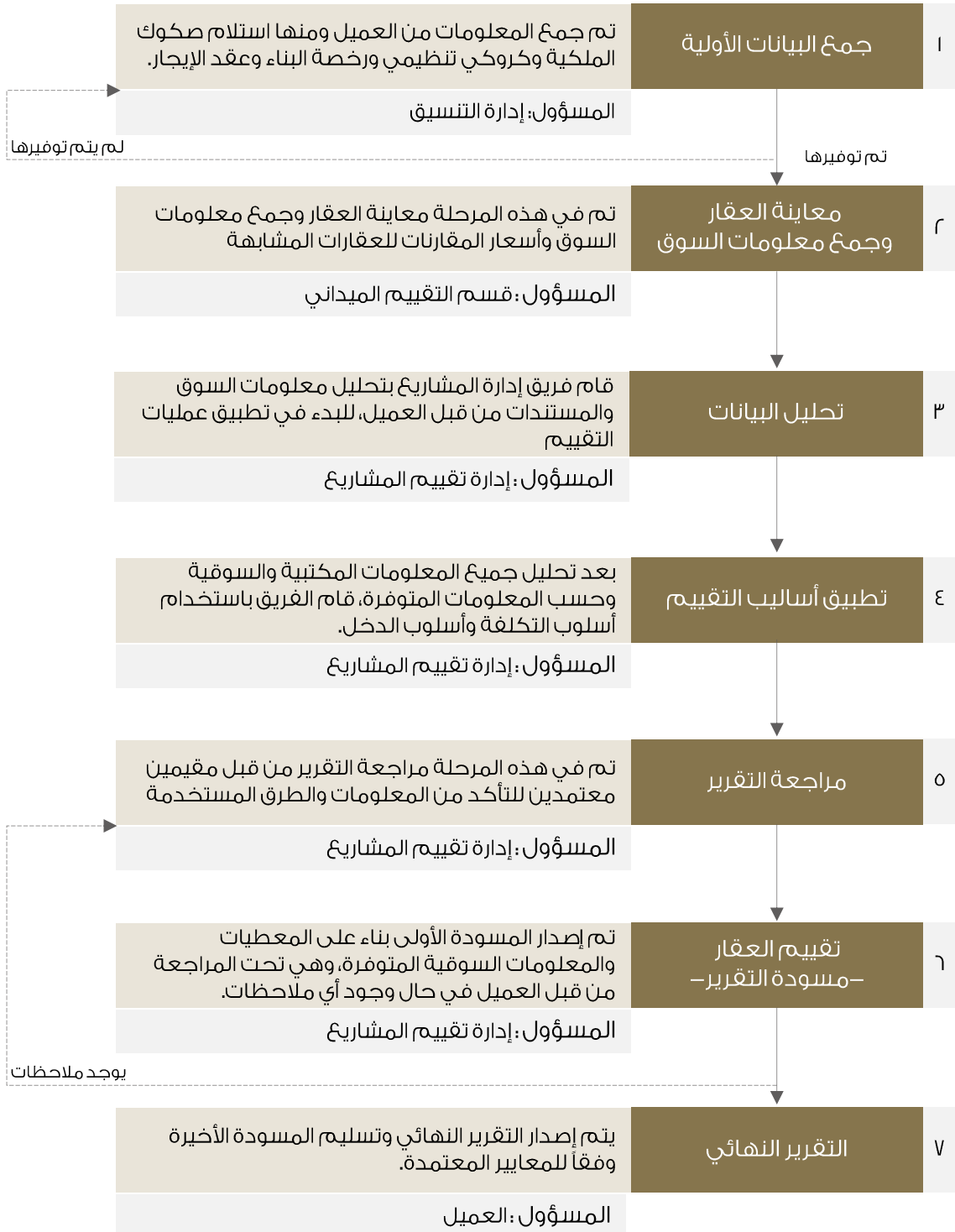


الفصل الثالث

منهجية عمل إعداد التقرير

٣ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الرابع

بيانات الأصل محل التقييم

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

٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

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

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

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



صورة توضح حدود العقار

٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

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

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

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



صورة توضح حدود العقار

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

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

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

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

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

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

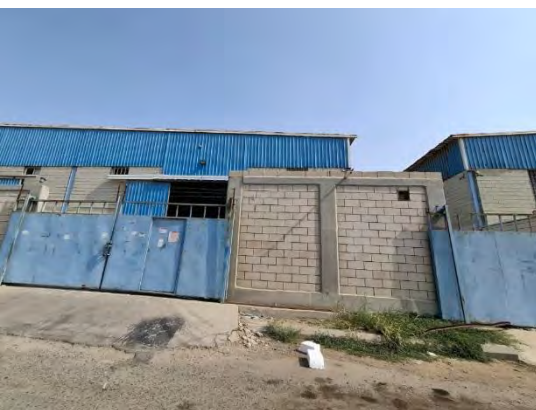
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٤,٨٣٧.٧٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٥,٢٠٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١٠ سنوات
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات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

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

٤.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

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

٤.٦ صور العقار



٤.٦ صور العقار



٤.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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

الفصل الخامس

التقييم

٥.١ أساليب التقييم

٥.٢ التقييم

٥.٣ النتائج الأولية

٥.٤ القيمة النهائية للعقار

٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٥.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

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

٥.١ أساليب التقييم

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودع الشمالي)

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

٥.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

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

قائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٦,٣٩٧,٧٥٠ ريال	٢٣٣,٦٠٠	١,٥٧٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٣	٣,٤٣٨,٠٠٠ ريال	٢٣٤,٤٣٨	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٥,٨٣٥ ريال	٤,٩٠٦.٨٩	١,١٨٩ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٨,٧٠١,٧٧٠ ريال	٨,٧٠١.٧٧	١,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.١.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الرابع	المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٤/١١/٢٧	٢٠٢٤/٩/٤	٢٠٢٣/٩/٢٧	٢٠٢٤/١١/٨	-	تاريخ العملية
٢٠٠٠ رس / رس	١,١٨٩ رس / رس	٢٠٠٠ رس / رس	١,٥٧٠ رس / رس	-	قيمة المتر للعقار
٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	-	نوع العملية
صفقة منفذة	صفقة منفذة	صفقة منفذة	عرض	-	ظروف السوق
٠.٠ %	٠.٠ %	٩.٠ %	٠.٠ %	-	استخدام الأرض
متشابهة	متشابهة	منخفضة	متشابهة	-	قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	-	قيمة المتر بعد التنسوية
مستودعات	مستودعات	مستودعات	مستودعات	-	سهولة الوصول
٠.٠ %	٠.٠ %	١٩	٧٨.٥-	-	الموقع
٠	٠	١٩ رس / رس	١,٤٩٢ رس / رس	-	عدد الواجهات
١,٠٠٠ رس / رس	١,١٨٩ رس / رس	١,٠١٩ رس / رس	١,٤٩٢ رس / رس	-	عرض الشارع
٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	-	المساحة (م ^٢)
سهل	سهل	سهل	سهل	-	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	-	قيمة المتر بعد التنسوية
جيد	جيد	جيد	جيد	-	نسب الترخيص
٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	٠.٠ %	-	قيمة المتوسط الموزون
٤	٢	٣	٣	-	
٠.٠ %	٣.٠ %	٥.٠ %	٥.٠ %	-	
٢٥٣٠	٢٥٣٠	٢٥٣٠	٢٥٣٠	-	
٥.٠ %	٥.٠ %	٥.٠ %	٥.٠ %	-	
٨,٧٠١.٧٩	٤,٩٠٦.٨٩	٣,٤٣٨.٠٠	٣,٦٠٠.٠٠	-	
٥.٧ %	١.٧ %	٧.٥ %	٦.٧ %	-	
٤٧- رس / رس	٩٢- رس / رس	١٥٣- رس / رس	٢١٢- رس / رس	-	
٤٧- رس / رس	٩٢- رس / رس	١٥٣- رس / رس	٢١٢- رس / رس	-	
٩٥٣ رس / رس	١,٠٩٧ رس / رس	٨٦٦ رس / رس	١,٢٨٠ رس / رس	-	
٤٠ %	٣٥ %	٥٠ %	٥٠ %	-	
١,٠٠٠ رس	١,٠٠٠ رس	١,٠٠٠ رس	١,٠٠٠ رس	-	

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار		الوحدة	القيمة
مساحة الأرض		م ²	٣٣,٥٩١.٦٣
المسطحات البنائية (مستودعات)		م ²	٢٦,٩٥٠
العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / م ²	١٨,٨٦٥,٠٠٠
الرسوم الفنية	٣.٠٠ %	%	٥٦٥,٩٥٠,٠٠٠
أرباح المطور	١٠.٠٠ %	%	١,٩٤٣,٠٩٥,٠٠٠
إجمالي التكاليف			٢١,٣٧٤,٠٤٥,٠٠٠
العمر الحالي	١٠ سنوات		
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة		
العمر المتبقي	٢٠ سنة		
العمر الفعال	١٠ سنوات		
الإهلاك الفعلي	٣٣.٣٣ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١٤,٢٤٩,٣٦٣.٣٣		
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض	٣٣,٥٩١,٦٣٠		
قيمة المباني	١٤,٢٤٩,٣٦٣.٣٣		
الإجمالي	٤٧,٨٤٠,٩٩٣.٣٣		

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل (المستودع الشمالي)

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

٥.٢.١.١ بيانات العقود:

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.١.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

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

قائمة العقارات المقارنة - مستودعات

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



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٥.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

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

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

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

• تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخير ريت	مستودعات أكون	جدة	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	٣٨٦,٢٠٩ ر.س.	٤٤٢,٤٥٣,٢٥ ر.س.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

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

٥.٢.٤ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

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

٥.٢ | التقييم

٥.٢.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٤٧,٨٤٠,٩٩٣.٣٣ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠ ريال	١٠٠ %	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٣,٧٥٠,٤٦٢.٥٠ ريال

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودع الجنوبي)

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

٥.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

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

قائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض

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



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.٤.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

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

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

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

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل (المستودع الجنوبي)

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

٥.٢.٥.١ بيانات العقود:

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٥.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

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

قائمة العقارات المقارنة - مستودعات

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



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٥.٢.٥.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعايير	العقار محل التقييم
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	٢٠٢٤/١٢/٢٠ م	-	تاريخ العملية
١٦٠ رس / م	١٦٥ رس / م	١٦٥ رس / م	-	قيمة المتر التأجير
عرض %١٠٠	عرض %١٠٠	عرض %١٠٠	-	نوع العملية
متشابهة %٠	متشابهة %٠	متشابهة %٠	-	ظروف السوق
١٦-	١٦.٥٠٢-	١٦.٥٠-	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٤٤ رس / م	١٤٩ رس / م	١٤٩ رس / م	-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً %٥٠	سهل جداً %٥٠	سهل جداً %٥٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٥٠	جيد جداً %٥٠	جيد جداً %٥٠	جيد	الموقع
١٢ سنة %١٠٠	١٠ سنوات %٠	جديد %٥٠	١٠ سنة	عمر العقار
جيد جداً %٠	جيد جداً %٠	جيد جداً %٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب %٥٠	قريب %٥٠	قريب %٥٠	قريب نسبياً	القرب من ميناء جدة الإسلامي
٢٣ رس / م - %١٠	٢٢ رس / م - %٥٠	٣ رس / م - %٢٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٢١ رس / م	١٢٦ رس / م	١١٩ رس / م	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٥	%٤٠	%٢٥	-	نسب التوزيع
١٢٠ رس	١٢٠ رس	١٢٠ رس	-	قيمة المتوسط الموزون

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

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٥.٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

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

• تحليل معدل العائد

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

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

٥.٢.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٦ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

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

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

٥.٣ النتائج الأولية

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

٥.٤ القيمة النهائية للعقار

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

٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الفصل السادس

الملاحق

٦.١ صور من المستندات

٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة

٦.٣ معايير التقييم

٦.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل الأولى بخدة

صك

الرقم: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١

التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

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

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

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

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

كاتب العدل
رشيد بن سديد بن جابر الحري

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

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٧٦

هذا المستند وحدة متعلقات - ومضاع أو تكت صفحته تحت يدي في عدم صلاحية المستند

٦.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل

كاتب العدل الأولى بجدة

صك

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

فإن قطعة الأرض ١٢٩ و قطعة الأرض ١٣٠ و قطعة الأرض ١٣١ و قطعة الأرض ١٣٢ و قطعة الأرض ١٣٣ و قطعة الأرض ١٣٤ و قطعة الأرض ١٣٥ و قطعة الأرض ١٣٦ و قطعة الأرض ١٣٧ و قطعة الأرض ١٣٨ و قطعة الأرض ١٣٩ و قطعة الأرض ١٤٠ و قطعة الأرض ١٤١ و قطعة الأرض ١٤٢ من المخطط رقم ٥٠٣ / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

شرقاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (٢٨١,١٨) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٧,٠٧ م

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

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

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

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٥ هـ، بثمن وقدره ٥٧٢٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة

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

كاتب العدل

رشيد بن شلبيد بن جابر الحربي

صفحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنقاس الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

مصلحة تطابع الحكومة - ٣٥٢٧٦٦

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

٦.١ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مقفلة

أمانة محافظة جدة

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

1 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإيرادات و البروزات

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

عدد الوحدات السكنية: 28

طول الأسوار: 787.3621

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المسرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 15180.38

رقم الإيصال: 3412041445

تاريخ الإيصال: 20- رجب- 1434

تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

المدقق الإداري: خدمة العملاء

المدقق القانوني والعربي:

المدير: بسم الأراجي

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

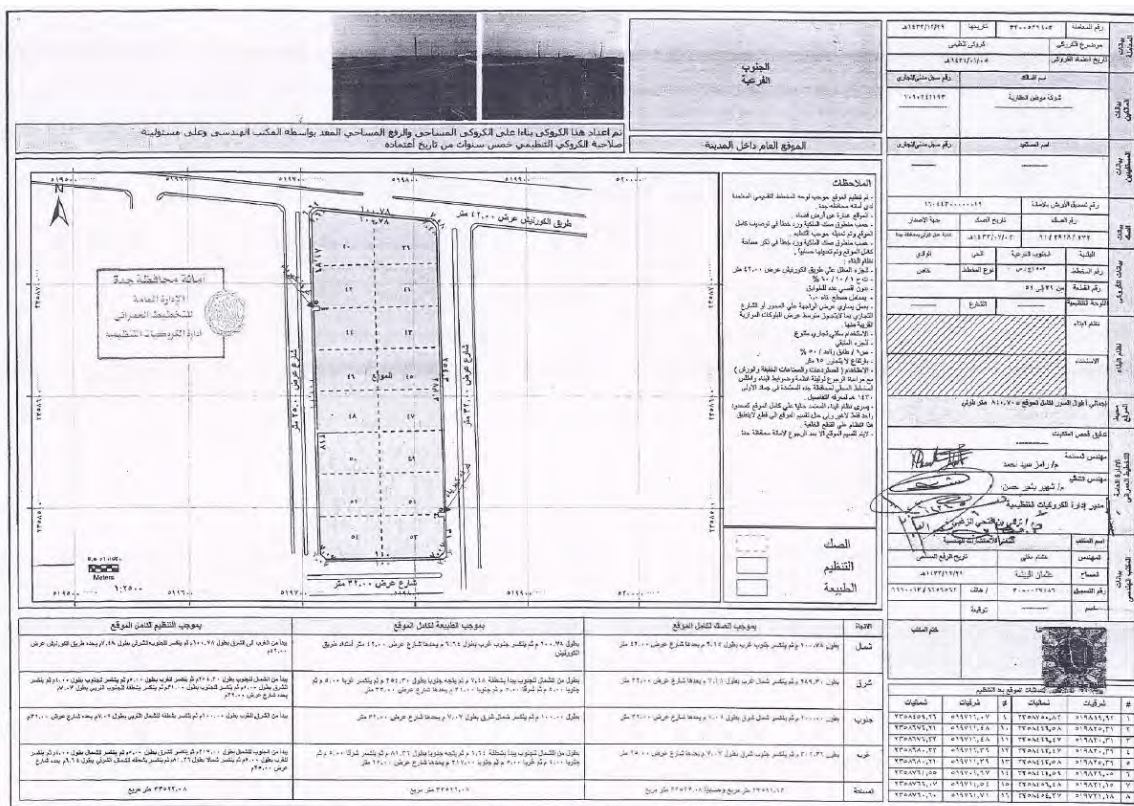
الختم



هذا الرخصة هي من إصدار أمانة محافظة جدة، وتحتفظ أمانة محافظة جدة بحقها في إلغاء أو تعليق أو سحب الرخصة في حالة عدم الالتزام بالشروط والبنود الواردة في اللائحة التنفيذية.

جدة أمانة
محافظة جدة

٦.١ | صور من المستندات



٦.١ | صور من المستندات





الموقع العام داخل المدينة

الملاحظات

تم تقسيم الموقع لعدد خمسة (5) قطع أرضية مسجلة لدى دائرة التسجيل العقاري.

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

الملاحظات

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

الملاحظات

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

الملاحظات

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

الملاحظات

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

الملاحظات

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

الملاحظات

المساحة الكلية للموقع: ١٠.٠٠٠ متر مربع.

المساحة المبنية: ١.٠٠٠ متر مربع.

المساحة الخالية: ٩.٠٠٠ متر مربع.

٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٦.٣ معايير التقييم

٦.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٦.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٦.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٦.٣.٤ مصادر المعلومات

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

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

٦.٣.٥ التلوث البيئي

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

٦.٣.٦ الالتزامات المعلنة

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

٦.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٦.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

شكراً جزيلاً

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

نحنُ لك سندٌ
We support you