

تقرير تقييم مستودعات

بمدينة جدة - حي الوادي

٢٣ يوليو ٢٠٢٥ م



مقدم إلى: الجزيرة ريت



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: بيانات دراسة السوق	٢
١١	الفصل الثالث: منهجية عمل إعداد التقرير	٣
١٣	الفصل الرابع: بيانات الأصل محل التقييم	٤
١٤	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٤.١
١٥	وصف العقار على مستوى الأحياء	٤.٢
١٦	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٤.٣
١٨	حدود وأطوال العقار	٤.٤
١٩	طبيعة ومصدر المعلومات	٤.٥
٢٠	صور العقار	٤.٦
٢٢	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٤.٧
٢٣	الفصل الخامس: التقييم	٥
٢٤	أساليب التقييم	٥.١
٢٦	التقييم	٥.٢
٤٢	النتائج الأولية	٥.٣
٤٢	القيمة النهائية للعقار	٥.٤
٤٢	صلاحية المراجعة والتوضيح	٥.٥
٤٣	الفصل السادس: الملاحق	٦
٤٤	صور من المستندات	٦.١
٥٠	الشروط والأحكام الخاصة	٦.٢
٥١	معايير التقييم	٦.٣

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ 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
		المستودعات الشمالية		https://maps.app.goo.gl/9GRr7m6NomLm1Es6A
		المستودعات الجنوبية		https://maps.app.goo.gl/YshpfM1YXFPZgD819
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	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 ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق الجزيرة ريت المتداول حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعايير	٢٠٢٥/٠٦/٢٩ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥٠٦٦٠١١٣	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٧/٢٣ 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 ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	نطاق البحث والاستقصاء
القيود على أعمال التحليل	-	
القيود على أعمال المعاينة	تمت معاينة العقار من الخارج فقط، وتم افتراض أن حالة العقار من الداخل مطابقة لحالته الخارجية.	
- 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": - صكوك الملكية - كروكي تنظيمي - رخصة البناء - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.		طبيعة ومصدر المعلومات
- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)		التطبيقات في هذا التقرير
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)		التطبيقات في هذا التقرير

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٨٩,٤٦٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط تسعة وثمانون مليوناً وأربعمائة وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	أمين المحمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	أحمد عبدالمحسن النشيد		١٢٢٠٠٣٣٨٠	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
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 للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق 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



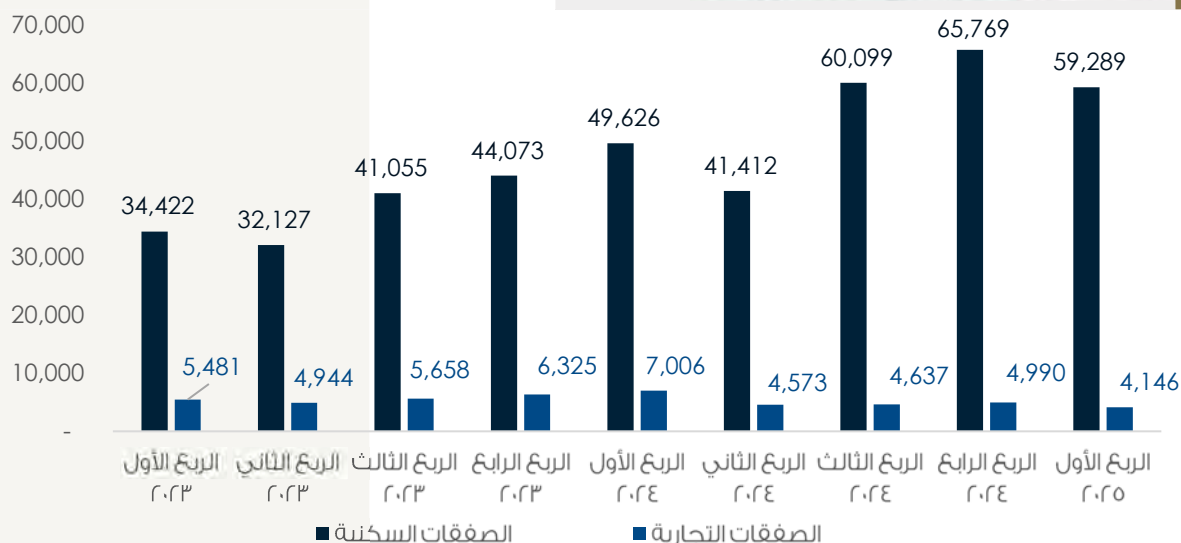
تجاري



صناعي



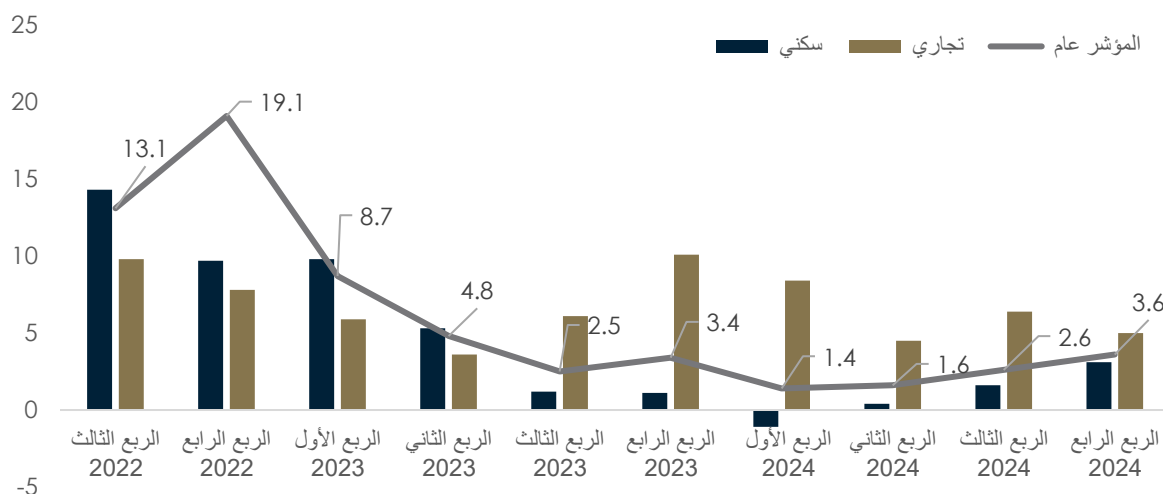
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



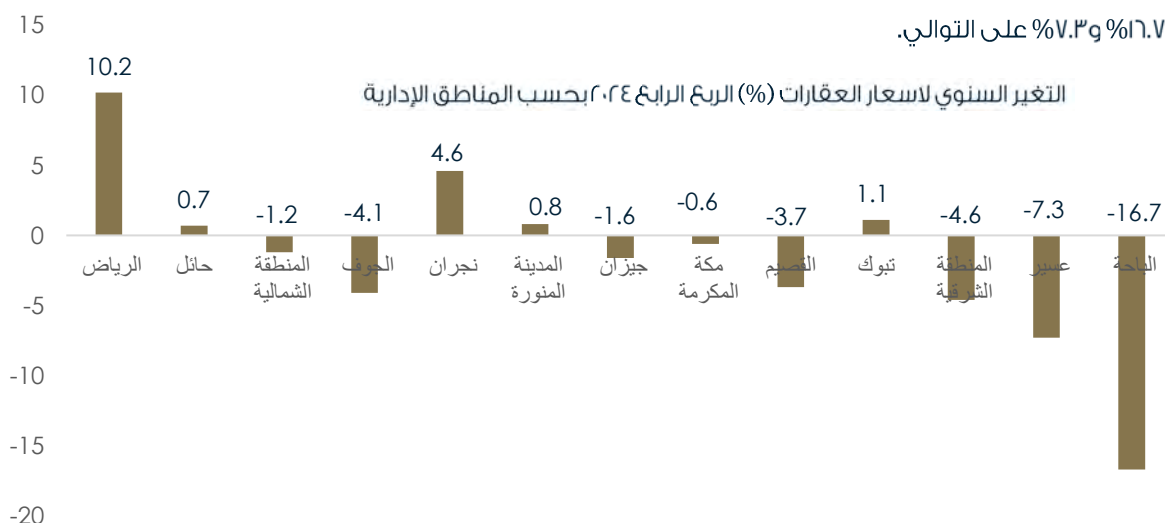
٢.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، ويشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع. وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.

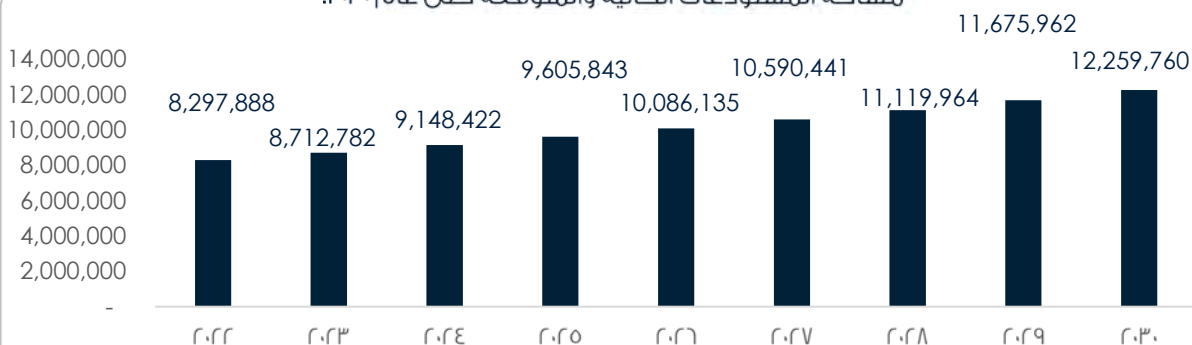


٢.٢ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

- تظهر استراتيجيات وخطط الحكومة للقطاع الصناعي واللوجستي حجم القطاع وقوته، مما يعزز نموه وأهميته المتزايدة.
- تهدف الحكومة إلى رفع نسب الإشغال في الهيئة السعودية للموانئ إلى ٧٠% من إجمالي طاقتها الاستيعابية. تبلغ طاقة ميناء جدة الإسلامي ١٣٠ مليون طن. يبلغ معدل النمو السنوي لحجم البضائع في ميناء جدة الإسلامي ١١.٢٩%، وفقًا لهدف عام ٢٠٣٠.

مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة جدة

- **نمو العرض**
بلغت مساحة المخزون الصناعي واللوجستي في جدة ١٩.٦ مليون متر مربع، مدفوعة بمشاريع كبيرة مثل حديقة مايرسك اللوجستية، ومستودع أرامكس.
- **تطور القطاع**
تقدم التطورات الجديدة في جدة مرافق عالية الجودة بمعايير دولية، مما يجذب المستثمرين العالميين ويعزز الطلب على القطاع الصناعي بينما يظل المخزون القديم منخفض الجودة.
- **الإيجارات ونسبة الإشغال**
يظل سوق المستودعات في جدة قويًا، حيث يبلغ متوسط إيجار المستودعات الصناعية الخفيفة والفئة ب ٢٠٨ ريال للمتر المربع، مع نسبة إشغال تصل إلى ٩٧%.

نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بجدة

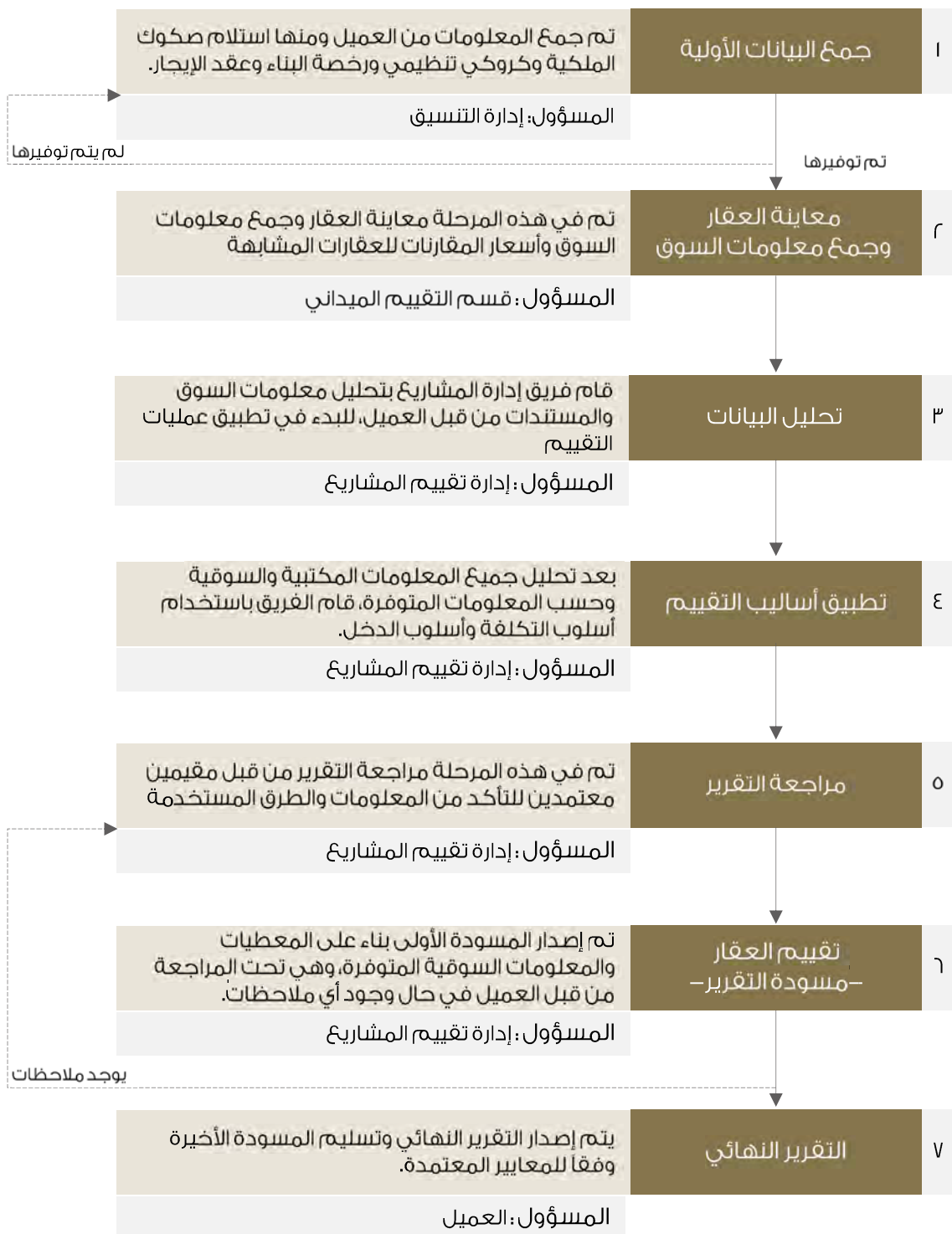


الفصل الثالث

منهجية عمل إعداد التقرير

٣ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) 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 لل الحرمين 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	٣٨°٣٢' شمال ٦٦°١٨' شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/aB5QixjRfRgWBbyW6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٣٣,٥٩١.٦٣ م٢	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	١٢٣
	١٣٠		
	١٣١		
	١٣٢		
رقم القطعة	١٣٣	رقم المخطط	١٣٦
	١٣٤		
	١٣٥		
	١٣٦		
رقم القطعة	١٣٧	رقم المخطط	١٣٩
	١٣٨		
	١٣٩		
	١٤٠		
رقم القطعة	١٤١	رقم المخطط	١٤٢
	١٤٢		
	١٤٣		
	١٤٤		
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	٢٣١,٧٩٦.٠٨	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	١٥,١٤.٦٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٦,٩٥٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١١ سنة
	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 ٩٢٠٢٠٥٠٢٥٣٠)					
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

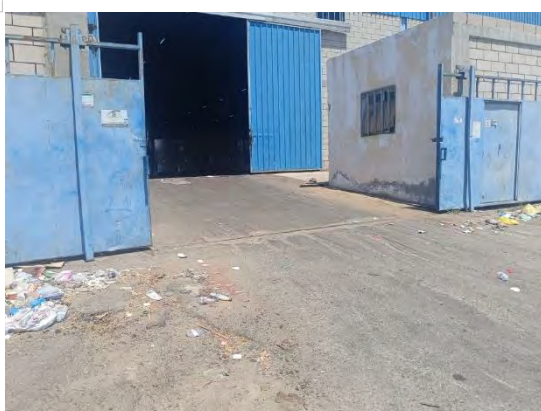
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٤,٨٣٧.٧٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٥,٢٠٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	—
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	—
	مصاعد	—
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات 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
-	✓	✓	✓	✓

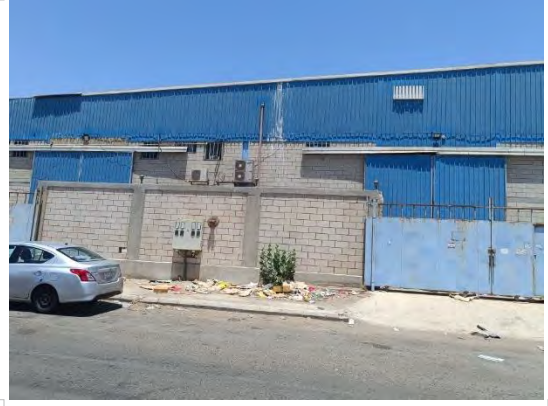
٤.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥ / ٠٦ / ٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥ / ٠٦ / ٢٩.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.

٤.٦ صور العقار للصك رقم ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١



٤.٦ صور العقار للصك رقم ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠



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 ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحًا هامًا في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع 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	
• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
□ طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
✓ طريقة رسملة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
✓ طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
□ طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال | (المستودعات الشمالية)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "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 ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٣,٢٣٤ ريال	٢٥٤,٩٠٦	١,٨٩٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٨,٧٠١	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٥,٦٥٢,٠٠٠ ريال	٢٥٣,٦٠٠	١,٥٧٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.١.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٥٠٢٤/٩/٤		٢٥٠٢٤/٨/٢٧		٢٥٠٢٥/٦/٢٢	
قيمة المتر للعقار	-	١,١٨٩ رس / رس		١,٠٠٠ رس / رس		١,٥٧٠ رس / رس	
نوع العملية	-	صفقة منفذة	٠.٠%	صفقة منفذة	٠.٠%	عرض	٠.٠%
ظروف السوق	متشابهة	منخفضة	١.٦%	منخفضة	٨.١%	متشابهة	٠.٠%
استخدام العقار	مستودعات	مستودعات	٠.٠%	مستودعات	٠.٠%	مستودعات	٠.٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		١٩.٢٤		١٨		١٥٧-	
قيمة المتر بعد التسوية		١,٢٠٨ رس / رس		١,٠١٨ رس / رس		١,٤١٣ رس / رس	
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	٠.٠%	منتظم	٠.٠%	منتظم	٠.٠%
عدد الواجهات	٤	١	٤.٥%	١	٤.٥%	٢	٣.٠%
عرض الشارع (م)	٤٢	٣٠	٢.٥%	٣٠	٢.٥%	٣٠	٢.٥%
المساحة (م²)	٣٣,٥٩١.٦٣	٤,٩٠٦.٠٠	٤.٠%	٨,٧٠١.٠٠	٧.٠%	٣,٦٠٠.٠٠	٢.٠%
قيمة النسبة / نسبة الضبط	-	١.٥- رس / رس	٧.٠%	٠٠ رس / رس	٠.٠%	٢.٥- رس / رس	٤.٥%
قيمة المتر بعد التسوية	-	١,١٢٣ رس / رس		١,٠١٨ رس / رس		١,٢٠٨ رس / رس	
نسب الترخيص	-	٣.٠%		٦.٠%		٠.٠%	
قيمة المتوسط الموزون	-			١.٧٠ رس			

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارن رقم ٣ هو عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم نسبة ١٠%، ولم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونهم صفقات منفذة.

٣٣,٥٩١,٦٣	إجمالي مساحة الأرض (م²)
١,٠٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م²)
٣٥,٩٤٣,٠٤٤.١	إجمالي قيمة الأرض (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 الفضائية عبر "جوجل إيرث".

مكونات العقار		الوحدة	القيمة
مساحة الأرض		م ^٢	٣٣,٥٩١.٦٣
المسطحات البنائية (مستودعات)		م ^٢	٢٦,٩٥٠
العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / م ^٢	١٨,٨٦٥,٠٠٠
الرسوم الفنية	٣.٠٠ %	%	٥٦٥,٩٥٠,٠٠٠
أرباح المطور	١٠.٠٠ %	%	١,٩٤٣,٠٩٥,٠٠٠
إجمالي التكاليف			٢١,٣٧٤,٠٤٥,٠٠٠
العمر الحالي	١١ سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة		
العمر المتبقي	١٩ سنة		
العمر الفعال	١١ سنة		
الإهلاك المادي	٣٦.٧ %		
الإهلاك الوظيفي	٠ %		
الإهلاك الاقتصادي	٠ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٣,٥٣٦,٨٩٥.١٧
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض			٣٥,٩٤٣,٠٤٤.١
قيمة المباني			١٣,٥٣٦,٨٩٥
الإجمالي			٤٩,٤٧٩,٩٣٩.٢٧

- 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 رسمة الدخل (المستودع الشمالي)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥، "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسمة الدخل»". نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسمة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل

٥.٢.١.١ بيانات العقود:

البيانات	عقد موقع الرئيس	عقد شركة سوالة	عقد حمد الرقيب
اسم المؤجر	شركة الانماء المالية	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	شركة الانماء للاستثمار
اسم المستأجر	شركة الموقع المتحد القابضة	شركة سوالة للتخزين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية مساهمة مغلقة
مدة العقد	٥ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٢٨٠,٤٨٦	١,٤٥٠,٥٤٠	١,٥٠٠,٨٤٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٥-٣-٢٠	٢٠٢٣-١١-٢٠	٢٠٢٤-٠٩-٠١
المدة المتبقية	٥ سنوات	سنة	سنتين ونصف
تاريخ إبرام العقد	٢٠٢٥-٠٤-٣٠	٢٠٢٣-١٠-٠١	٢٠٢٤-٠٩-٠٢

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناءً على العقود المقدمة من العميل الموضح بياناتها أعلاه تُقدر بـ ٣,٩٢٦,٨٦٦ 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 يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – مستودعات				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٦٥ ريال	٢٣,٠٠٠ م²
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٦٠ ريال	٢٢,٠٠٠ م²
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٥٥ ريال	٣١,١٤١ م²



٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٥.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٥/٦/٢٢	٢٥/٦/٢٢	٢٥/٦/٢٢	-	تاريخ العملية
١٥٥ رس / ٢٢	١٦٠ رس / ٢٢	١٦٥ رس / ٢٢	-	قيمة المتر التجاري
عرض	عرض	عرض	-	نوع العملية
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	-	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٧.٧٥-	٨.٠٠-	٨.٢٥-	-	قيمة المتر بعد التسوية
١٤٧ رس / ٢٢	١٥٢ رس / ٢٢	١٥٧ رس / ٢٢	-	سهولة الوصول
سهل	سهل جداً	سهل جداً	-	الموقع
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	-	عمر العقار
جيد	جيد جداً	جيد جداً	-	مستوى التشطيب
٥ سنوات	جديد	٥ سنوات	-	القرب من ميناء جدة الإسلامي
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
قريب نسبياً	قريب	قريب	-	قيمة المتر بعد التسوية
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	-	نسب الترخيص
٢٧ رس / ٢٢	٣٠ رس / ٢٢	٣٥ رس / ٢٢	-	قيمة المتوسط الموزون
١٤٥ رس / ٢٢	١٢٢ رس / ٢٢	١٢٩ رس / ٢٢	-	
٣٥%	٤٠%	٢٥%	-	
١٣٠ رس			-	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري 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 ٥٠%.

٣٣,٥٩١.٦٣	إجمالي المساحة التجارية (م)
١٣٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٤,٣٦٦,٩١١.٩	إجمالي دخل المستودعات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٢.٣ 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	٣,٩٢٦,٨٦٦	٤,٣٦٦,٩١١.٩	٤٤٠,٠٤٥.٩	% ١١.٢
معدلات الشواغر	–	% ١٠	–	–
مصروفات التشغيل والصيانة	% ٠	% ١٠	–	–
صافي الدخل	٣,٩٢٦,٨٦٦	٣,٥٣٧,١٩٨.٦٣٩	٣٨٩,٦٦٧.٣٦١	% ٩.٩
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة 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 س.د.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ س.د.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	٣٨٦,٢٠٩ س.د.	٤٤٢,٤٥٣,٢٥ س.د.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ % ٨.٠٠ بناءً على المتوسطات العامة لعوائد العقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتلاءم مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٥.٢.٢.٤ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل (البلك رقم ٣)	
إجمالي الدخل الفعلي	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة الشواغر % ٠	٠,٠٠
صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة الصيانة والتشغيل % ٠	٠,٠٠
صافي الدخل للعقار	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة العائد السنوي على رأس المال % ٨	% ٨
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)	٤٩,٠٨٥,٨٢٥

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	٤٩,٤٧٩,٩٣٩.٢٧ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٩,٠٨٥,٨٢٥ ريال	١٠٠ %	٤٩,٠٨٥,٨٢٥ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٩,٠٨٥,٨٢٥ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظراً لاستخدام العقار كأصل استثماري لتوليد دخل للصندوق، فقد تم تقييمه استناداً إلى الدخل المتولد منه.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودعات الجنوبية)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "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 ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٣,٢٣٤ ريال	٢٥٤,٩٠٦	١,٨٩٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٨,٧٠١,٠٠٠ ريال	٢٥٨,٧٠١	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٥,٦٥٢,٠٠٠ ريال	٢٥٣,٦٠٠	١,٥٧٠ 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 الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٥/١٢/٢٢	٢٠٢٤/٨/٢٧	٢٠٢٤/٩/٤	-	تاريخ العملية
١,٥٧٠ رس / ٢٠٢	١,٠٠٠ رس / ٢٠٢	١,١٨٩ رس / ٢٠٢	-	قيمة المتر للعقار
عرض	صفقة منفذة	صفقة منفذة	-	نوع العملية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	ظروف السوق
متشابهة	منخفضة	منخفضة	متشابهة	استخدام العقار
مستودعات	مستودعات	مستودعات	مستودعات	قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٥٧-	١٨	١٩.٢٤	-	قيمة المتر بعد التنسوية
١,٤١٣ رس / ٢٠٢	١,٠١٨ رس / ٢٠٢	١,٢٠٨ رس / ٢٠٢	-	سهولة الوصول
سهل	سهل	سهل	سهل	الموقع
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	شكل الأرض
منتظم	منتظم	منتظم	منتظم	عدد الواجهات
٢	١	١	٤	عرض الشارع (م)
٣٠	٣٠	٣٠	٣٠	المساحة (م)
٣,٦٠٠,٠٠٠	٨,٧٠٠,٠٠٠	٤,٩٠٦,٠٠٠	٣١,٧٩٦.٠٨	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
١٥٥- رس / ٢٠٢	٣٠ رس / ٢٠٢	٥١- رس / ٢٠٢	-	قيمة المتر بعد التنسوية
١,٢٥٨ رس / ٢٠٢	١,٠٤٨ رس / ٢٠٢	١,١٥٧ رس / ٢٠٢	-	نسب الترخيص
٠.٠%	٠.٠%	٣.٠%	-	قيمة المتوسط الموزون
١,١٠٠ رس	١,١٠٠ رس	١,١٠٠ رس	-	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ 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 ١٠%، ولم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونهم صفقات منفذة.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي مساحة الأرض (م)
١,١٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م)
٣٤,٩٧٥,٦٨٨	إجمالي قيمة الأرض (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 الفضائية 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	١٧,٦٤٠,٠٠٠.٠٠
الرسوم الفنية	٣.٠٠ %	%	٥٢٩,٢٠٠.٠٠
أرباح المطور	١٠.٠٠ %	%	١,٨١٦,٩٢٠.٠٠
إجمالي التكاليف			١٩,٩٨٦,١٢٠.٠٠
العمر الحالي	١١ سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة		
العمر المتبقي	١٩ سنة		
العمر الفعال	١١ سنة		
الإهلاك المادي	٣٦.٧ %		
الإهلاك الوظيفي	٠ %		
الإهلاك الاقتصادي	٠ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٢,٦٥٧,٨٧٦
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض	٣٤,٩٧٥,٦٨٨		
قيمة المباني	١٢,٦٥٧,٨٧٦		
الإجمالي			٤٧,٦٣٣,٥٦٤

- 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	١٤٨١,٨٢٠	٨٥٠,٠٠٠	٨٩٨,٣٢٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٣-٠٩-٠١	٢٠٢١-٠٥-٠١	٢٠٢١-٠٧-٠١
المدة المتبقية	سنة	أقل من سنة	سنة ونصف
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 مؤشراً 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	٢٠٢٥	١٦٥ ريال	٢٥٣,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٦٠ ريال	٢٥٢,٠٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٥٥ ريال	٢٥٣,١٤١



٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٥.٢.٥.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٥/٦/٢٢م		٢٥/٦/٢٢م		٢٥/٦/٢٢م	
قيمة المتر التجاري	-	١٦٥ رس / م		١٦٠ رس / م		١٥٥ رس / م	
نوع العملية	-	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%
ظروف السوق	-	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف		٨.٢٥-		٨.٠٠-		٧.٧٥-	
قيمة المتر بعد النسبة		١٥٧ رس / م		١٥٢ رس / م		١٤٧ رس / م	
سهولة الوصول	سهل	سهل جداً	٥٠.٠%	سهل جداً	٥٠.٠%	سهل	٠.٠%
الموقع	جيد	جيد جداً	٥٠.٠%	جيد جداً	٥٠.٠%	جيد	٠.٠%
عمر العقار	١٠ سنة	٥ سنوات	٢٠.٥%	جديد	٥٠.٠%	٧ سنوات	٥٠.٠%
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%
القرب من ميناء جدة الإسلامي	قريب نسبياً	قريب	٥٠.٠%	قريب	٥٠.٠%	قريب نسبياً	٠.٠%
قيمة النسبة / نسبة الضبط	-	٢٧ رس / م	٧.٥%	٣٠ رس / م	٤٠.٠%	٢٠ رس / م	٥٠.٠%
قيمة المتر بعد النسبة	-	١٢٩ رس / م		١٢٢ رس / م		١٤٥ رس / م	
نسب الترخيص	-	٥٠%		٤٠%		٥٠%	
قيمة المتوسط الموزون	-						

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري 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 ٥٠%.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي المساحة التجارية (م)
١٣٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٤,١٣٣,٤٩٠.٤	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	٤,١٣٣,٤٩٠.٤	٩٠٣,٣٥٠.٤	% ٢٧.٩
معدلات الشواغر	–	% ١٠	–	–
مصروفات التشغيل والصيانة	–	% ١٠	–	–
صافي الدخل	٣,٢٣٠,١٤٠	٣,٣٤٨,١٢٧.٢٢	١١٧,٩٨٧.٢٢	% ٣.٦٥
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة 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 س.د.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ س.د.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	٥١,٣٨٦,٢٠٩ س.د.	٤,٤٣٢,٤٥٣,٢٥ س.د.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٠٠% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد العقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتلاءم مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٥.٢.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

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

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	٤٧,٦٣٣,٥٦٤ 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 لاستخدام العقار كأصل استثماري لتوليد دخل للصندوق، فقد تم تقييمه استناداً إلى الدخل المتولد منه.

٥.٣ النتائج الأولية

النتائج الأولية لحساب قيمة العقار	
٤٩,٠٨٥,٨٢٥	قيمة المستودع الشمالي (ريال سعودي)
٤٠,٣٧٦,٧٥٠	قيمة المستودع الجنوبي (ريال سعودي)
٨٩,٤٦٢,٥٧٥	إجمالي قيمة العقار (ريال)

٥.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٩,٤٦٣,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط تسعة وثمانون مليوناً وأربعمائة وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) 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

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١
التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الأولى بخدة

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٢ م بطول: (١٠٠,٧٨) بطول مائة متر و ثمانية و سبعون 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 / ١٤٣٨ 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 و عليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتاب العدل
رشيد بن سعيد بن جابر الحري

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

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-١٠٣)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
٣٥٢٥٧٦ - مطابع الحكومة

هذا المستند وحده معتبر ، ومضاعف أو ثلثت صحته فهو يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

٦.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٢ هـ

كتابة العدل الأولى بجلدة

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 أفرانها 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 ريالاً و ستة و ثمانون هللة

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

كتابة العدل
رشيد بن شبيب بن جابر الحربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنحاس الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة تطابع الحكومة - ٣٥٢٧٧٦

هذا المستند وحده مستخدم - وطباع أو ثلثه نسخة من بولي في عدم صحة المستند

٦.١ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مقعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	الجانب
رخصة بناء:	مستوعب	صالحة إلى	24- رجب- 1437		
اسم المالك:	شركة مرطن العقارية	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	مصدر	كتابه عدل جدة
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	حي	الوادي
رقم المبنى:	غير مرقم	شارع	غير منسى	شرفيات	19830.46
رقم المقعلة:	129 إلى 142	المحيط	503/م	رقم الكروكي	300521910

دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البروزات

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

عدد الوحدات السكنية: 28

طول الأسوار: 787.3621

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المسرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 15180.38

رقم الإيصال: 3412041445

تاريخ الإيصال: 20- رجب- 1434

تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

خدمة العملاء

المدقق الإداري

المدقق القانوني والعبي

المدير

بسم الأراجي

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الختم



هذا الرخصة هي من إصدار أمانة محافظة جدة، ولا يمكن استخدامها إلا في نطاق صلاحيتها، ولا يمكن استخدامها في أي مكان آخر.

جدة أمانة
محافظة جدة

٦.١ صور من المستندات



الجنة والحديقة

الإدارة المركزية لرخص البناء

خاصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27- جمادى الثانية-1434	البلدية	الجنوب
رخصة بناء:	مستودع	صالحه الى	27- جمادى الثانية-1437		
اسم المالك:	شركة مومنين العقارية				
نوع هوية:	ذات مسئولية محد	رقمها	1010241193	تاريخها	الرياض
صك ملكية رقم:	172 / 2928 / 11	تاريخ	02- رجب-1433	مصدر	كتابة عدل
رقم المبنى:	غير مرقم	بشارع	غير مسمى	حي	الوادي
رقم القطعة:	من 39 لى 54	المخطط	503 / ج / ص	رقم الكروكي	300521903
		شرفيات	1981.92	شماليات	8750.82
قد رخص للمالك بناء عدد 1 دور بموجوب الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروزات					
المستويات	سكني	تجاري	موافق السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
الديورم		مطابخ	مكاتب		
طابق المواقف					
الطابق الأرضي				15104.69	15104.69
طابق الميراسين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021	PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATION PRODUCT	
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المكتب المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
13025.23	3412034350	25- جمادى الثانية-1434			
* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام					
المصدق الإداري	خدمة العملاء				
المصدق القانوني والفني	عمار الحربي				
المدير	بنام الراجحي				
ملاحظة هامة	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة				
الحجم					



د. الامير خالد بن سعود بن عبدالعزيز آل سعود، وزير الثقافة، ورئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للثقافة، في استقباله في مكتبه في الرياض.

جدة أمانة
غرفة الأمانة

٦.١ صور من المستندات

الخريطة الجوية
الجوية

تم إعداد هذا الخريطة بناءً على الخريطة الجوية المساحية ووفقاً بواسطة المكتب الهندسي وعلى مسئولية
المساحة الجيوديسية التنظيمية ختمت سبوتك في تاريخ إعدادها

الملاحظات

1- تم إعداد الخريطة الجوية بناءً على الخريطة الجوية المساحية ووفقاً بواسطة المكتب الهندسي وعلى مسئولية
المساحة الجيوديسية التنظيمية ختمت سبوتك في تاريخ إعدادها

2- تم إعداد الخريطة الجوية بناءً على الخريطة الجوية المساحية ووفقاً بواسطة المكتب الهندسي وعلى مسئولية
المساحة الجيوديسية التنظيمية ختمت سبوتك في تاريخ إعدادها

الملاحظات

1- تم إعداد الخريطة الجوية بناءً على الخريطة الجوية المساحية ووفقاً بواسطة المكتب الهندسي وعلى مسئولية
المساحة الجيوديسية التنظيمية ختمت سبوتك في تاريخ إعدادها

2- تم إعداد الخريطة الجوية بناءً على الخريطة الجوية المساحية ووفقاً بواسطة المكتب الهندسي وعلى مسئولية
المساحة الجيوديسية التنظيمية ختمت سبوتك في تاريخ إعدادها

1.

[illegible]

٦.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد 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 ٢٠٢٥**، 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 ٢٠٢٥، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

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.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- 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 نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٦.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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 والمسئولية 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 معايير التقييم

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.

٦.٣.٩ طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديداً الفقرة (١-٢-٢) المتعلقة بطبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات ١-٥٠) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٦.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة". فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٦.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك أمثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٦.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

• تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المُقيّمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

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

تقرير تقييم:

مستودع

مقدم إلى:

صندوق الجزيرة ريت

مستودع - 33,591.63

رقم التقرير:

DC25051974

تاريخ التقرير:

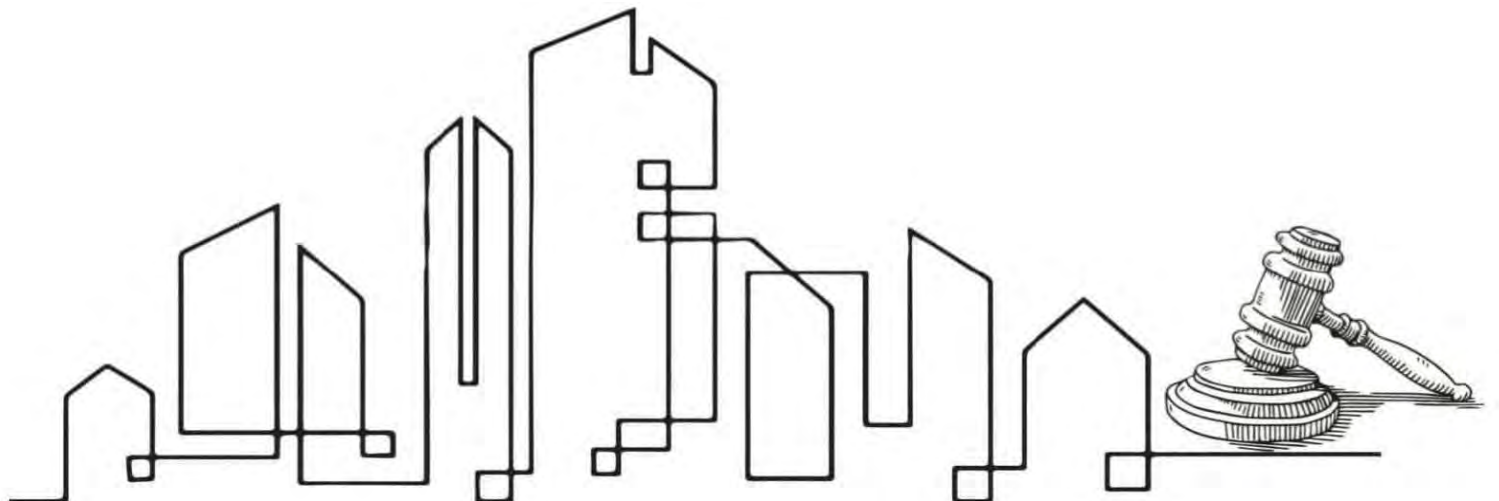
2025-07-24 م



#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعمل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات المبنى والتشطيبات
3.5	وصف العقار
3.6	الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار
3.7	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - طريقة الاستبدال (الاحلال)
5.1	تقدير القيمة بأسلوب 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 للتقييم بتاريخ 24-06-2025 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية لغرض تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول للصك رقم 420205026531 ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم)-2025 ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل أصل ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

عبد الكريم أباني

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

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.



1- تاريخ التعميد :

2025/06/24 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 (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم)-2025 ، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل أصل ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

8- أساس القيمة :

القيمة 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:

2025/06/30 م

11- تاريخ المعاينة:

2025/06/24 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 الدخل:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية أسلوب التكلفة:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواء عن طريق الشراء أو البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

16- مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

17- الأخصائي :

لم يتم الإستعانة بأخصائي

18- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة :

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



19 - وثائق الملكية :

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

20 - حرية التصرف في الملكية :

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

21 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

22 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

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

23 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

24. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

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

25. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

26 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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
أحمد بالبيد	1220001204	عقارات	أساسي زميل	
عبدالكريم شيخ	1210001409	عقارات	أساسي زميل	
عبدالكريم أبانمي	1210000001	عقارات	معتمد زميل	

الاعتماد

الختم	اعتماد التقييم	رقم وتاريخ السجل التجاري
	1010468077	رقم وتاريخ السجل التجاري
	1210000001	رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار
	4114000016	رقم وتاريخ ترخيص الآلات والمعدات



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

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية IVS-2025

تاريخ التعميد	تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2025/06/24 م.	2025/06/24 م.	2025/06/30 م.
قيمة العقار	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار كتابة
	50,488,267 ريال سعودي	خمسون مليون و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ألف و مئتان و سبعة و ستون 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:

التحليلات والاستنتاجات حسب المصنف عنه من قبل العميل

1

المساحات المبنية حسب الطبيعة لعدم تطابق رخصة البناء مع الطبيعة

2

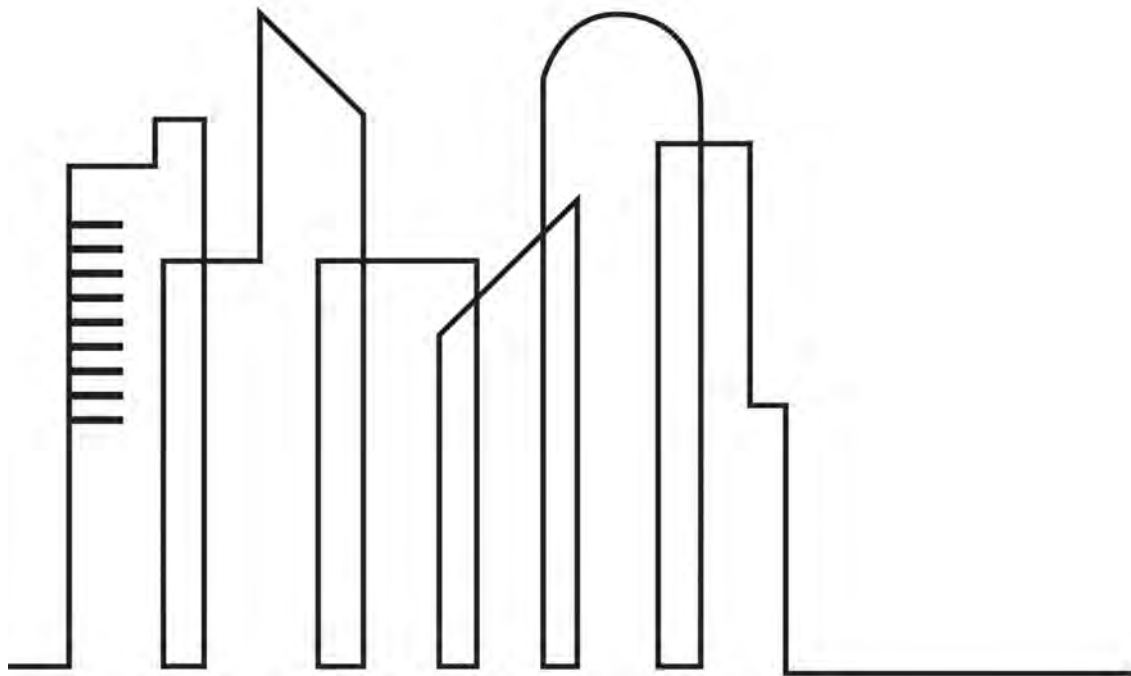
الحدود و الأطوال حسب صك الملكية

3

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



بيانات موقع العقار





تقييم الأصول Assets Valuation

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

[21.328521446785345 39.18872815359907](https://www.google.com/maps/place/21.328521446785345,39.18872815359907)

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 م ²	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
☐ غير مبني	☒ مبني	☐ غير مستوي	☒ مستوي	☐ غير منتظم	☒ منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
طول الضلع	عرض الشارع		الحد		الجهة
100.78 م ينكسر جنوب غرب بطول 6.64 م	42 م		شارع		شمال
100 م ينكسر شمال شرق بطول 7.07 م	32 م		شارع		جنوب
289.3 م ينكسر شمال غرب بطول 7.48 م	32 م		شارع		شرق
302.36 م 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	11 سنة
عدد الطوابق	القبو
1	0
استخدام المبنى	مساحة المباني
تخزين ومستودعات	26890.7021م ²
حالة البناء	مستوى التشطيب
جيد	تشطيب متوسط
نوع التكييف	لم تتم المعاينة
تشطيب الأرضيات	- لم تتم المعاينة
تشطيب الجدران	لم تتم المعاينة
تشطيب الأسقف	لم تتم المعاينة
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	--

الخدمات المتوفرة في العقار

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	✓	الصرف الصحي

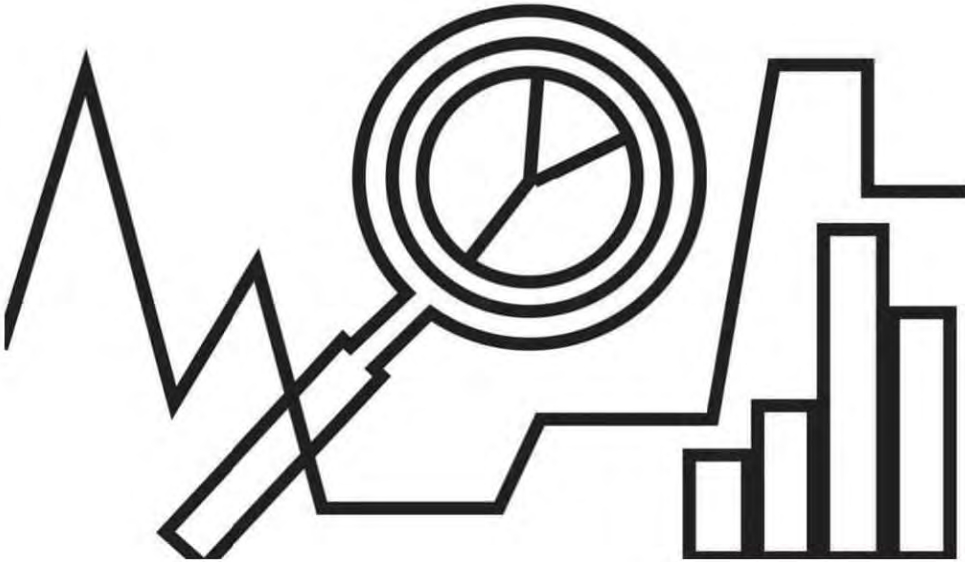
وصف العقار

العقار عبارة عن مستودع على أرض بمساحة 33,591.63م² 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



مسح العقارات المجاورة

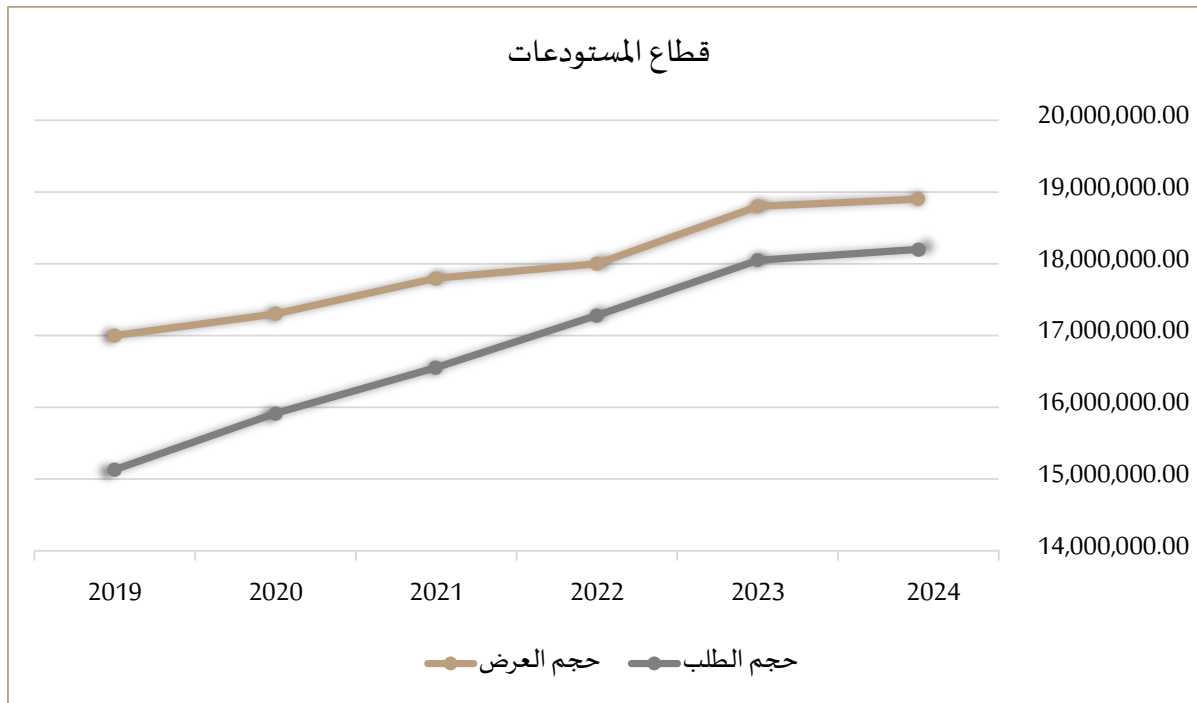
بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

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



العرض والطلب

قطاع المستودعات



97%



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

19.8 م² مليون

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل العرض والطلب في القطاع الصناعي



01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

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

شركة باركود للتقييم

ترخيص تقييم العقار

تاريخ الترخيص

ترخيص تقييم الآلات والمعدات

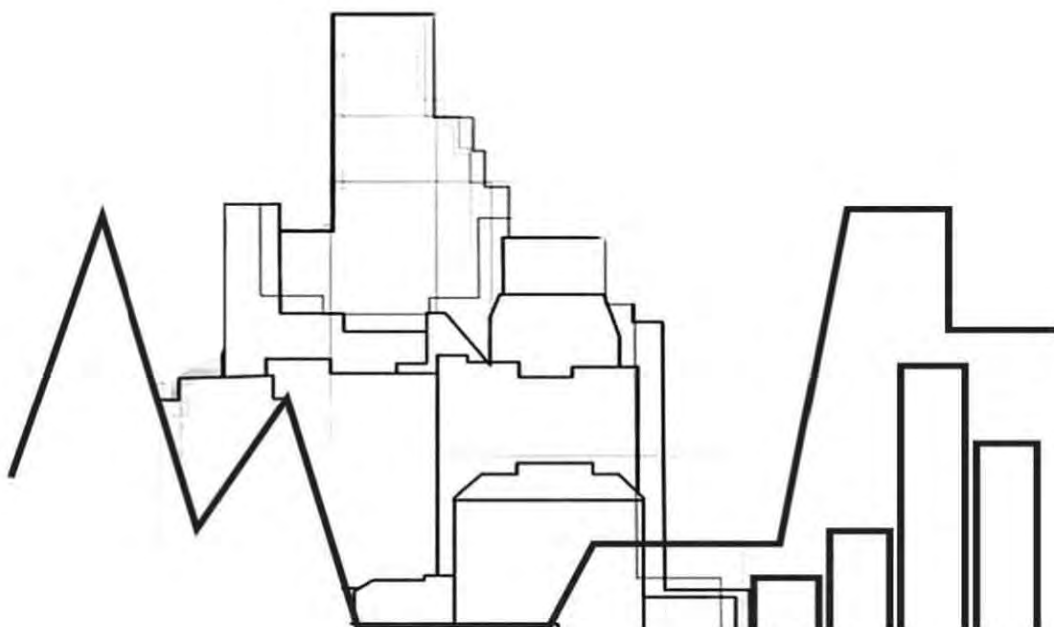
تاريخ الترخيص

تاريخ الترخيص



Assets Valuation تقييم الأصول

تقدير القيمة



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

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

1- إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير مباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

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

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

العوامل	العقار محل التقييم	مقارنة رقم (1)	مقارنة رقم (2)	مقارنة رقم (3)
نوع العينة	--	مباع	مباع	مباع
سعر المتر المقارن/ريال قبل التسوية	0	ريال 1,031	ريال 1,379	ريال 1,385
تاريخ المقارنة		2025-06-25	2025-06-25	2025-06-25
حالة وظروف السوق	0	0	0	0
شروط التمويل		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق	0		0	0
سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق		ريال 1,031	ريال 1,379	ريال 1,385
مساحة الأرض	33591.63 م ²	24,233 م ²	10,510 م ²	21,657 م ²
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	ممتاز
وضع السوق والمفاوضات	-	غير قابل للتفاوض	غير قابل للتفاوض	غير قابل للتفاوض
مجموع نسب التسويات	--	10-%	15-%	15-%
سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ريال	--	ريال 927.9	ريال 1,172.15	ريال 1,177.25
الوزن النسبي للمشاركة في القيمة	--	60-%	20-%	20-%
القيمة السوقية للمتر محل التقييم / ريال				ريال 1,026.62
اجمالي قيمة الأرض	رقماً	34,485,839 ريال سعودي		
	كتابة	اربعة و ثلاثون مليون وأربعمائة و خمسة و ثمانون الف وثمانمائة و تسعة و ثلاثون ريال ريال سعودي فقط لا غير		



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

تقيم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء المباشرة

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

ثالثاً: تقدير التكاليف غير المباشرة :

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

التكاليف غير مباشرة

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

رابعاً: حساب الإهلاك للمبنى :

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

الاهلاك بطريقة العمر الممتد

العمر الافتراضي للعقار (سنة)	35	معدل الإهلاك	العمر المتبقي (25)/(35) العمر الافتراضي	28.6 %
عمر العقار الفعال (سنة)	10	قيمة الإهلاك	معدل الإهلاك (28.6 %) * (16,365,448.78) إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	4,680,518.35
العمر المتبقي (سنة)	25	قيمة المباني بعد الإهلاك	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك (16,365,448.78) - (4,680,518.35) قيمة الإهلاك	11,684,930.43

قيمة الأرض (ريال سعودي)	مساحة الأرض (33591.63) * (1,026.62) سعر المتر	34,485,839
إجمالي قيمة العقار	قيمة الأرض (34,485,839) + (11,684,930.43) قيمة المباني بعد الإهلاك	46,170,769



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 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

3,926,865.2 ريال سعودي

الدخل الإجمالي

0 %

نسبة الشواغر

0 ريال سعودي

قيمة نسبة الشواغر

3,926,865.2 ريال سعودي

الدخل الفعّال

10 %

نسبة المصروفات

392,686.52 ريال سعودي

قيمة نسبة المصروفات

3,534,178.68 ريال سعودي

صافي الدخل

7 %

معدل الرسملة

50,488,267 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل

50,488,267 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب





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

رقما	50,488,267 ريال سعودي	القيمة المرجحة
كتابة	خمسون مليون و أربعمئة وثمانية وثمانون ألف و مئتان و سبعة و ستون ريال سعودي فقط لا غير	





الملحقات





باركود
BARCODE

Assets Valuation (ملحق أ) (المرفقات)



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 المبني:	غير مرقم	شارع	غير ممسي	جي	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	مواقف السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
البدروم					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي				15104.69	15104.69
طابق الميزابين					
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	PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT	
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المكتب المنشر	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
13025.23	3412034350	25- جمادى الثانية-1434			
* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام					
المدقق الإداري					
المدقق القانوني والعني					
صار الحري					
بسمام الراجحي					
المدير					
ملحظة هامة					
يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة					
الختم					



عدم الإضرار بالمتجولين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سرائر الخيش المرفوعة على الشدائد والمستأيل للمحافظة على النظافة وسلامة المرأة وتحقيق خصوصية المتأهلين والسماح لهم بالإتيان بهمداكشف الجوارح مرفوق تعبد السوئي

جدة أمانة...
غالب 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.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل

كاتب العدل الأول بخلة

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 .

وحدهما وأطولها كالتالي:

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

جنوباً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٧,٢٧ 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 أفرانها 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.

كاتب العدل

الختم الرسمي للعدل

كاتب العدل الأول محافظة جدة

كاتب العدل مكتب رقم (٥)

رشيدي بن سعيد بن جابر الحارثي

صفحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الآلي ويمنع تغليفه)

مملكة متابع الحكومة - ٣٢٥٧٦

هذا التوقيع وحده مستطاباً - وصحيفاً أو يكتب مستطاباً حده بولي في كل عزم صلاحية التوقيع





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

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ١٤٣٣ / ٧ / ٩ هـ.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2025م.
5. أساس الاستنتاجات للتعبير عن التغييرات المدخلة على معايير التقييم الدولية 2025.
6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022 م.
8. دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشتلات لأغراض نزاع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
11. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م.
12. مؤشرات وزارة العدل.
13. المؤشرات العقارية الخاصة بهيئة العقار.
14. البيانات الجيومكانية الوطنية.
15. أمانات المدن والمحافظات السعودية.
16. مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية.
17. قاعدة بيانات باركود.
18. المسحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.
20. القواعد المتضمنة لتقديم خدمات التقييم العقاري للجهات التمويلية.
21. نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات.
22. بيانات هيئة الإحصاء السعودية.
23. مناهج دورات التقييم المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - تقييم - 001 حتى 116
24. المعلومات الشفهية المقدمة من ممثلي العميل وقت المعاينة.
25. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات.
26. بيانات الهيئة السعودية للمقاولين
27. مؤشرات الأسعار المعلنة من الهيئة السعودية للمقاولين



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

- الأصل أو الأصول: الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.
- نموذج التقييم الآلي (AVM): نوع من النماذج يقدم حساباً آلياً لأصلٍ محدد في تاريخٍ محدد، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يُطبّق حكم المقيم المهني على النموذج، ويشمل التقييم واختيار المدخلات أو مراجعة المخرجات.
- أساس (أسس) القيمة: تصف المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيمة. يمكن أن يُشار إليها أيضاً بمصطلح "التقديرات المبنية على المبادئ الأساسية". تعتمد أسس القيمة على معايير تقييم محددة (انظر المعيار 102: أسس القيمة).
- فرضية القيمة: تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل في ما يلي: أ- أعلى وأفضل استخدام. ب- الاستخدام الحالي. ج- التصفية المنظمة. د- البيع القسري.
- العميل (العملاء): الشخص الذي يعين المقيم لإجراء عملية تقييم معينة. وقد يكون "العملاء" داخليين (أي لعمليات التقييم التي تنفذ لصالح صاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يعين المقيم طرف خارجي).
- التكلفة (التكاليف): الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.
- البيانات: المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.
- معدل الخصم: معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمته الحالية.
- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG): المعايير التي تحدد مجتمعة إطار تقييم الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام، وتتألف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من ثلاث ركائز: العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحوكمة، وجميعها قد تؤثر تأثيراً جماعياً على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع.
- القيمة المنصرفة: السعر المقدّر لنقل ملكية أصل أو الالتزامات بين أطراف محددة و رغبة وعلى معرفة بذلك، بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.
- المدخلات: البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيم بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.
- الأصل غير الملموس: أصل غير نقدي يظهر من خلاله خصائصه الاقتصادية، وليس له جوهر مادي ملموس لكنه يمنح صاحبه حقوقاً ومنافع اقتصادية.
- الاستخدام المقصود: السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويطلق عليه أيضاً لفظ الغرض المقصود.
- المستخدم المقصود: أي طرف يحدده العميل والمقيم في نطاق العمل بوصفه مستخدماً للتقييم.
- القيمة الاستثمارية: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو مالك محتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتُعرف أيضاً بلفظ "الاستحقاق".
- المناطق الخاضعة للأنظمة: البيئة القانونية والتنظيمية التي تُنفذ فيها عملية التقييم.
- الالتزام: التقيد الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين: 1. أنه التزام حالي. 2. أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية للغير.
- قيمة التصفية: المبلغ الإجمالي الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول بموجب بيع تصفية، مع إجبار البائع على البيع بدءاً من تاريخٍ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة: 1. معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية. 2. معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.
- القيمة السوقية: المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتريٍ راغب وبائعٍ راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه.
- الأيجار السوقية: يقصد بالإيجار السوقية المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف فيه كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

- القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية (IFRS): يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة" بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- لأغراض المحاسبة، تشترط القوانين في أكثر من 130 دولة أو تسمح باستخدام المعايير المحاسبية الدولية التي ينشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية. وبالإضافة إلى ذلك، يستخدم مجلس معايير المحاسبة المالية في الولايات المتحدة التعريف ذاته للقيمة العادلة تحت عنوان رقم 820.
- القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) في المناطق المختلفة الخاضعة للأنظمة: تُستخدم العديد من الجهات الوطنية والحكومية والمحلية القيمة العادلة كأساس للقيمة وفقًا لما حددته المحاكم في القضايا السابقة.
- يوضح الملحق فرضية القيمة، ويجب اتباع هذا الملحق عند استخدام فرضية القيمة الواردة حسب مقتضى الحال.
- يجب: تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.
- بيانات ملحوظة: المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما.
- السعر: المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل التزام والذي قد يختلف عن القيمة.
- الحكم المهني: استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرار صائب.
- الشك المهني: هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقصية وتقييمًا نقديًا للحصول على أدلة التقييم.
- مؤسسة خدمات: جهة (أو قطاع في إحدى الجهات) تقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المثال لا الحصر: بيانات الأسواق أو التصنيف الائتماني أو غيره لدعم عمليات التقييم.
- ينبغي: من المتوقع ان يمثل المقيم للمتطلبات من هذا النوع مالم يستطع اثبات ان الإجراءات البديلة المتبعة كافية لتحقيق اهداف المعايير.
- هام: أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمقيم تأثرًا كبيرًا.
- أخصائي: فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بالمهارات التقنية والمهارات والمعرفة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف الأخصائي داخليًا أو خارجيًا.
- القيمة التكاملية: نتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصولين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث ان القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون له قيمة الى بالنسبة لمشتري معين. وكثيرا ما يشار الى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة الزوجية".
- الأصل الملموس: أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات، على سبيل المثال لا الحصر.
- التقييم: إجراء أو عملية التوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم الذي ينفذ امتثالًا لمعايير التقييم الدولية.
- أسلوب التقييم: مصطلح عام يشير إلى استخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.
- تاريخ التقييم: التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.
- طريقة التقييم: طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- نموذج التقييم: التنفيذ الكمي لطريقة ما، كليًا أو جزئيًا، تحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.
- مراجعة عملية التقييم: تحليل يجريه المقيم لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك ابداء الرأي بخصوص القيمة.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

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

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

الرياض	الخبر	جدة
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان	شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)	شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 11 4000 111	920005564	(966) 12 6544 363



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:

DC25051975

تاريخ التقرير:

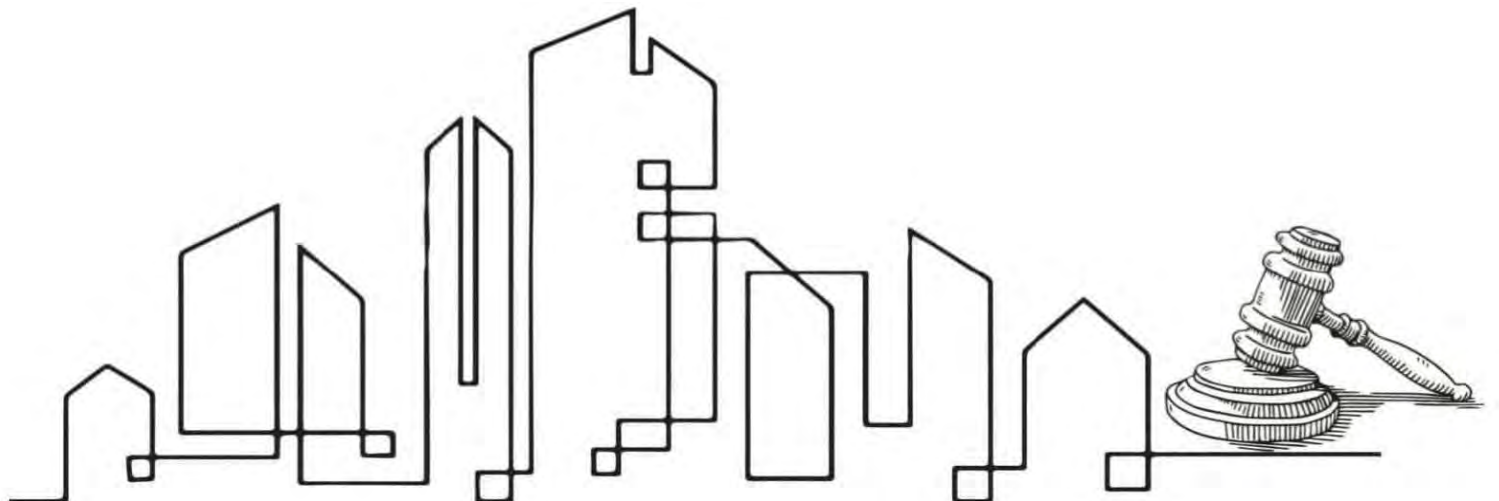
2025-07-24 م



#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعمل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات المبنى والتشطيبات
3.5	وصف العقار
3.6	الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار
3.7	صور العقار
04	دراسة وتحليل السوق
05	تقدير القيمة
5.1	تقدير القيمة بأسلوب التكلفة - طريقة الاستبدال (الاحلال)
5.1	تقدير القيمة بأسلوب 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 للتقييم بتاريخ 24-06-2025 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية لغرض تقييم دوري لصندوق الجزيرة ريت المتداول للصك رقم 920205026530 ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وحيث تمت أعمال المعاينة بتاريخ

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم)-2025 ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل أصل ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

عبد الكريم أباني

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

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.



1- تاريخ التعميد :

2025/06/24 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 (IVS2025) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم)-2025 ، ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل أصل ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

8- أساس القيمة :

القيمة 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:

2025/06/30 م

11- تاريخ المعاينة:

2025/06/24 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 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 بأسلوب الدخل:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية .

16- مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

17- الأخصائي :

لم يتم الإستعانة بأخصائي

18- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة :

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



19 - وثائق الملكية :

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

20 - حرية التصرف في الملكية :

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

21 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين العقار محل التقييم.

22 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار :

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

23 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

24. نوع التقرير :

تقرير سردي (تفصيلي)

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

25. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

26 - السرية وحفظ المعلومات :

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير 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 يقررون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية.

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

الاعتماد

الختم	اعتماد التقييم	رقم وتاريخ السجل التجاري
	1010468077	رقم وتاريخ السجل التجاري
	1210000001	رقم وتاريخ ترخيص تقييم العقار
	4114000016	رقم وتاريخ ترخيص الآلات والمعدات



الملخص التنفيذي





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

أسلوب و طريقة التقييم

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

معايير التقييم

معايير التقييم الدولية IVS-2025

تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2025/06/30 م.	2025/06/24 م.	2025/06/24 م.
قيمة العقار كتابة	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار
أربعة و أربعون مليون و مئتان و ثمانية و خمسون ألف و خمسمائة و ثمانية و أربعون ريال سعودي فقط لا غير	44,258,548 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"

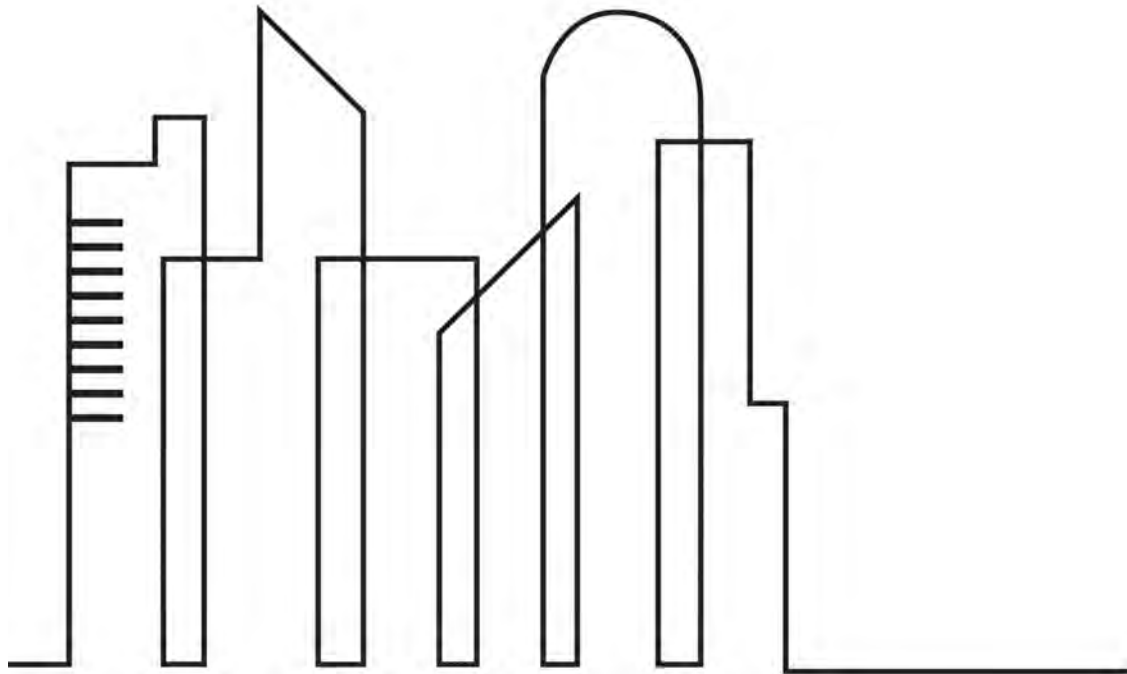
وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

الحدود و الأطوال حسب صك الملكية	1
التحليلات و الاستنتاجات حسب المصنف عنه من قبل العميل	2
تم اعتماد أسلوب التكلفة لأن الدخل لا يعكس قيمة العقار	3
المساحات 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

[21.323937298656418,39.18888246552058](https://www.google.com/maps/place/21.323937298656418,39.18888246552058)

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 م ²	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
☐ غير مبني	☒ مبني	☐ غير مستوي	☒ مستوي	☐ غير منتظم	☒ منتظم
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
طول الضلع	عرض الشارع	الحد	الجهة		
100 م ينكسر جنوب غرب بطول 7.07 م	32 م	شارع	شمال		
100.06 م ينكسر شمال شرق بطول 6.96 م	60 م	شارع	جنوب		
281.18 م ينكسر شمال غرب بطول 7.07 م	32 م	شارع	شرق		
277.84 م 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	11 سنة
عدد الطوابق	القبو
1	0
استخدام المبنى	مساحة المباني
تخزين ومستودعات	26727.3621 م ²
حالة البناء	مستوى التشطيب
جيد	تشطيب متوسط
نوع التكييف	لم تتم المعاينة
تشطيب الأرضيات	- لم تتم المعاينة
تشطيب الجدران	لم تتم المعاينة
تشطيب الأسقف	لم تتم المعاينة
نسبة انجاز اعمال البناء والتشطيبات	100 %
الأعمال المتبقية	--

الخدمات المتوفرة في العقار

✓	هاتف	✓	الكهرباء
✓	المياه	✓	الصرف الصحي

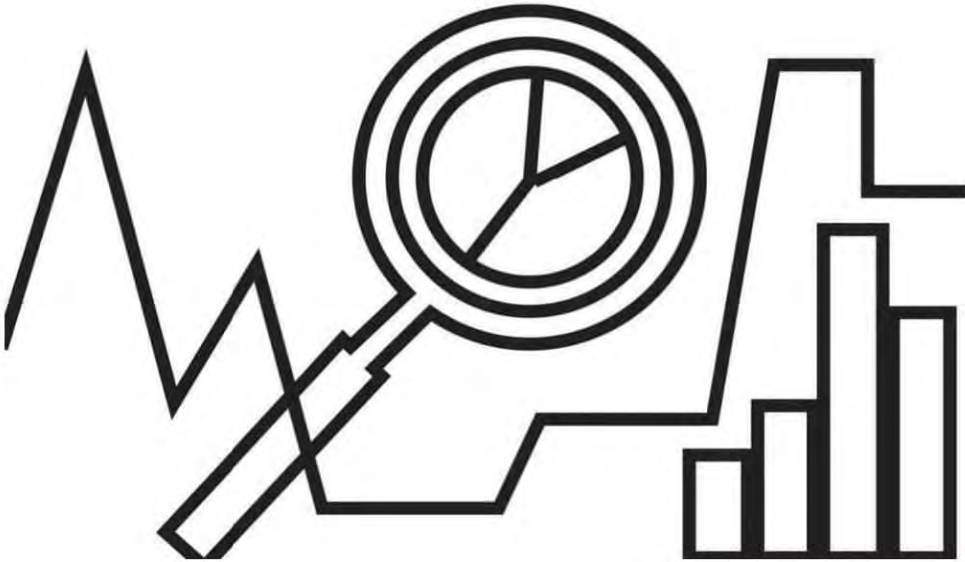
وصف العقار

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





دراسة وتحليل السوق





المرافق المتواجدة بالموقع

✓ دوائر حكومية

✓ بنوك

✓ مراكز طبية

✓ أسواق تجارية

✓ مطاعم

✓ محطات وقود

✓ شبكة الكهرباء

✗ شبكة صرف صحي

✓ شبكة المياه

✓ شبكة هاتف

✓ شبكة تصريف السيول

✓ مساجد

✗ حدائق

✗ خدمات تعليمية

✓ السفلة

✓ الرصف

✓ الإنارة

✗ التشجير

✓ ماء

✓ هاتف

✓ كهرباء

✓ الصرف الصحي

خدمات عامة

خدمات تجارية

خدمات البنية التحتية

المرافق العامة

المرافق المتواجدة بالموقع

ملاحظات



مسح العقارات المجاورة

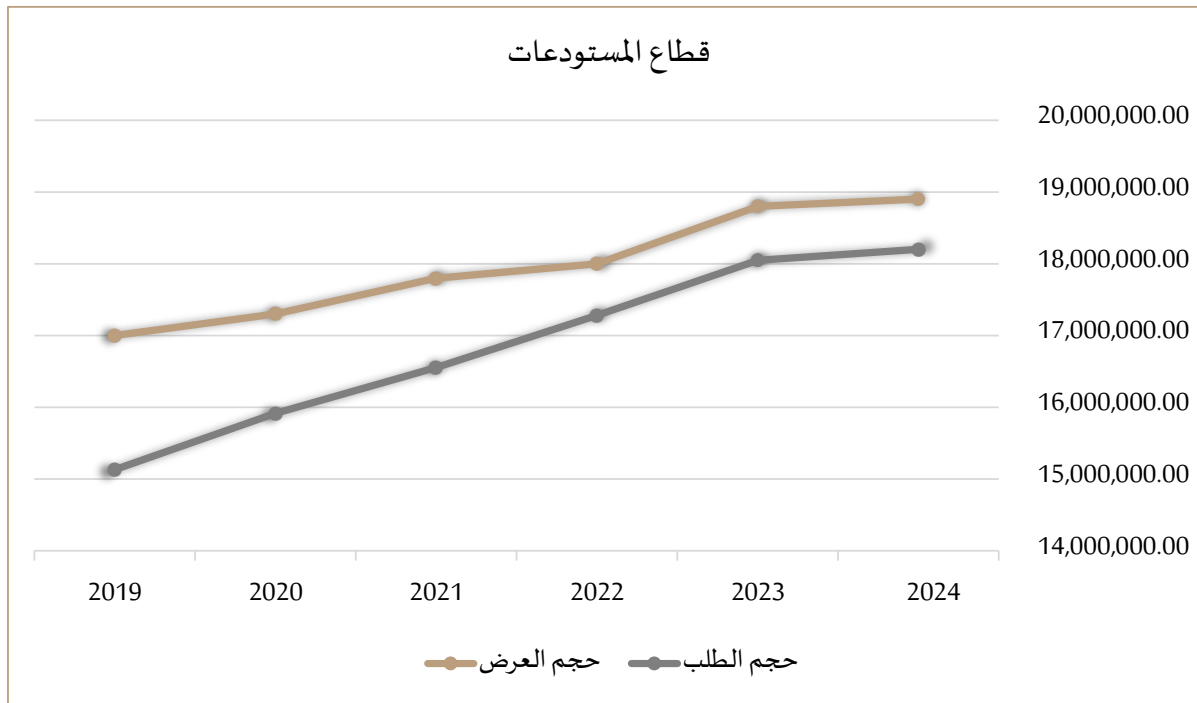
بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

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



العرض والطلب

قطاع المستودعات



97%



نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

19.8 م² مليون

اجمالي المخزون من مساحة المستودعات

تحليل العرض والطلب في القطاع الصناعي



01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

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

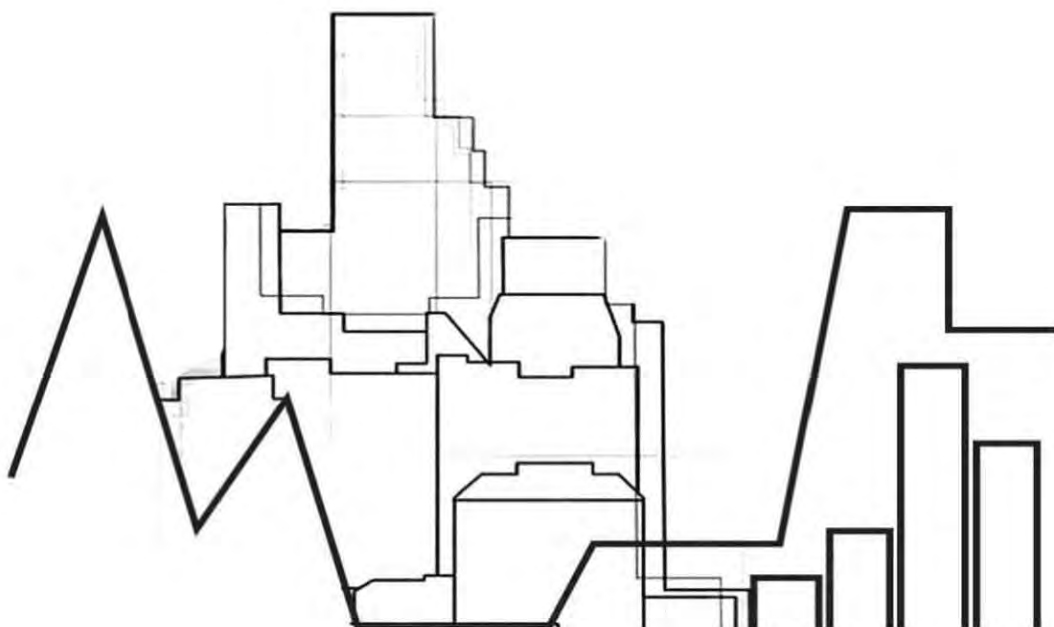
شركة باركود للتقييم

ترخيص تقييم العقار
١٢١٠٠٠٠٠٠١تاريخ الترخيص
١٤٣٣/٣/١ هـترخيص تقييم الآلات والمعدات
٤١٤٠٠٠٠٠١٦تاريخ الترخيص
١٤٤١/٧/٢٤ هـ



Assets Valuation تقييم الأصول

تقدير القيمة



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

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

1- إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير مباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

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

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

العوامل	العقار محل التقييم	مقارنة رقم (1)	مقارنة رقم (2)	مقارنة رقم (3)
نوع العينة	--	مباع	مباع	مباع
سعر المتر المقارن/ريال قبل التسوية	0	ريال 1,031	ريال 1,385	ريال 1,379
تاريخ المقارنة		2025-06-25 %0	2025-06-25 %0	2025-06-25 %0
حالة وظروف السوق	0	0 %0	0 %0	0 %0
شروط التمويل		لا يوجد %0	لا يوجد %0	لا يوجد %0
سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق	0		0	0
سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق		ريال 1,031	ريال 1,385	ريال 1,379
مساحة الأرض	31796.08 م ²	24,233 م ² 10-%	21,657 م ² 10-%	10,510 م ² 15-%
أفضلية الموقع	جيد جدا	جيد جدا %0	ممتاز 5-%	جيد جدا %0
وضع السوق والمفاوضات	-	غير قابل للتفاوض %0	غير قابل للتفاوض %0	غير قابل للتفاوض %0
مجموع نسب التسويات	--	10-%	15-%	15-%
سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ريال	--	ريال 927.9	ريال 1,177.25	ريال 1,172.15
الوزن النسبي للمشاركة في القيمة	--	60%	20%	20%
القيمة السوقية للمتر محل التقييم / ريال				ريال 1,026.62
اجمالي قيمة الأرض	رقماً	32,642,492 ريال سعودي		
	كتابة	اثنان و ثلاثون مليون وستمائة و اثنان و اربعون الف وأربعمائة و اثنان و تسعون ريال سعودي فقط لا غير		



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

تقيم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء المباشرة

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

ثالثاً: تقدير التكاليف غير المباشرة :

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

التكاليف غير مباشرة

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

رابعاً: حساب الإهلاك للبنى :

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

الاهلاك بطريقة العمر الممتد

العمر الافتراضي للعقار (سنة)	35	معدل الإهلاك	العمر المتبقي (25)/(35) العمر الافتراضي	28.6 %
عمر العقار الفعال (سنة)	10	قيمة الإهلاك	معدل الإهلاك (28.6 %) * (16,268,986.12) إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك	4,652,930.03
العمر المتبقي (سنة)	25	قيمة المباني بعد الإهلاك	إجمالي قيمة المباني قبل الإهلاك (16,268,986.12) - (4,652,930.03) قيمة الإهلاك	11,616,056.09

قيمة الأرض (ريال سعودي)	مساحة الأرض (31796.08) * (1,026.62) سعر المتر	32,642,492
إجمالي قيمة العقار	قيمة الأرض (32,642,492) + (11,616,056.09) قيمة المباني بعد الإهلاك	44,258,548



طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

تم إفتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 0 %

مصاريف الصيانة والتشغيل:

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

معدل الرسملة:

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

طريقة الرسملة المباشرة

3,230,140.2 ريال سعودي

الدخل الإجمالي

0 %

نسبة الشواغر

0 ريال سعودي

قيمة نسبة الشواغر

3,230,140.2 ريال سعودي

الدخل الفعّال

10 %

نسبة المصروفات

323,014.02 ريال سعودي

قيمة نسبة المصروفات

2,907,126.18 ريال سعودي

صافي الدخل

7 %

معدل الرسملة

41,530,374 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب الدخل

41,530,374 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار بعد التقريب





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

44,258,548 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

أربعة و أربعون مليون و مئتان و ثمانية و خمسون ألف و خمسمائة و ثمانية و أربعون
ريال سعودي فقط لا غير

كتابة





الملحقات





باركود
BARCODE

تقييم الأصول
Assets Valuation (ملحق 1) 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				
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	تاريخها	الرياض
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	كتابه عدل جدة
رقم المبني:	غير مرقم	شارع	غير مسمى	جى	الوادي
رقم القطعة:	129 الى 142	المخطط	503/ج/ص	رقم الكروكي	300521910
شماليات 19830.46 8248.18					
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					1515
طابق الميراثين					14837.79
الطابق الأول					14837.79
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 الحيلولة على التداخل والتسبيل للمحافظة على السلامة العامة وتحقيق خصوصية للمشاريع المجاورة والإلتزام بعدم كسب الجوار

جدة أمانة
فنون 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.






[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى جدة

صك

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

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

شمالاً: شارع عرض ٣٢ م	بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧٠,١٧ م
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م	بطول: (١٠٠,٠٦) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٦٠,٩٦ م
شرقاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٢٨١,١٨) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٧٠,٠٧ م
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٢٧٧,٨٤) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧٠,١٨ م

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

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ / ١٣ / ٦ هـ ١٤٣٠ هـ، بتمن وقدره ٥٧٣٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماد - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.




رشيده بن شبيب بن جابر الحربي

صفحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة التي ويمنح تعليمه)

نموذج رقم (١٠٠٣-١١٢)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٦٦



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

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ١٤٣٣ / ٧ / ٩ هـ.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2025م.
5. أساس الاستنتاجات للتعبير عن التغييرات المدخلة على معايير التقييم الدولية 2025.
6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
7. دليل الممارسة المهنية لمقيي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 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. المسحات الميدانية والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
19. بعض المصادر لم يتم ذكرها وتم ذكرها في ثنايا التقرير.
20. القواعد المتضمنة لتقديم خدمات التقييم العقاري للجهات التمويلية.
21. نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات.
22. بيانات هيئة الإحصاء السعودية.
23. مناهج دورات التقييم المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - تقييم - 001 حتى 116
24. المعلومات الشفهية المقدمة من ممثلي العميل وقت المعاينة.
25. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات.
26. بيانات الهيئة السعودية للمقاولين
27. مؤشرات الأسعار المعلنة من الهيئة السعودية للمقاولين



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

- الأصل أو الأصول: الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.
- نموذج التقييم الآلي (AVM): نوع من النماذج يقدم حساباً آلياً لأصلٍ محدد في تاريخٍ محدد، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يُطبّق حكم المقيم المهني على النموذج، ويشمل التقييم واختيار المدخلات أو مراجعة المخرجات.
- أساس (أسس) القيمة: تصف المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيمة. يمكن أن يُشار إليها أيضاً بمصطلح "التقديرات المبنية على المبادئ الأساسية". تعتمد أسس القيمة على معايير تقييم محددة (انظر المعيار 102: أسس القيمة).
- فرضية القيمة: تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل في ما يلي: أ- أعلى وأفضل استخدام. ب- الاستخدام الحالي. ج- التصفية المنظمة. د- البيع القسري.
- العميل (العملاء): الشخص الذي يعين المقيم لإجراء عملية تقييم معينة. وقد يكون "العملاء" داخليين (أي لعمليات التقييم التي تنفذ لصالح صاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يعين المقيم طرف خارجي).
- التكلفة (التكاليف): الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.
- البيانات: المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.
- معدل الخصم: معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي مستحق الدفع في المستقبل إلى قيمته الحالية.
- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG): المعايير التي تحدد مجتمعة إطار تقييم الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام، وتتألف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من ثلاث ركائز: العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحوكمة، وجميعها قد تؤثر تأثيراً جماعياً على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع.
- القيمة المنصرفة: السعر المقدّر لنقل ملكية أصل أو الالتزامات بين أطراف محددة و رغبة وعلى معرفة بذلك، بحيث يعكس مصالح تلك الأطراف.
- المدخلات: البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيم بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.
- الأصل غير الملموس: أصل غير نقدي يظهر من خلاله خصائصه الاقتصادية، وليس له جوهر مادي ملموس لكنه يمنح صاحبه حقوقاً ومنافع اقتصادية.
- الاستخدام المقصود: السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويطلق عليه أيضاً لفظ الغرض المقصود.
- المستخدم المقصود: أي طرف يحدده العميل والمقيم في نطاق العمل بوصفه مستخدماً للتقييم.
- القيمة الاستثمارية: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو مالك محتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتُعرف أيضاً بلفظ "الاستحقاق".
- المناطق الخاضعة للأنظمة: البيئة القانونية والتنظيمية التي تُنفذ فيها عملية التقييم.
- الالتزام: التقيد الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين: 1. أنه التزام حالي. 2. أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية للغير.
- قيمة التصفية: المبلغ الإجمالي الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول بموجب بيع تصفية، مع إجبار البائع على البيع بدءاً من تاريخٍ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة: 1. معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية. 2. معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.
- القيمة السوقية: المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتريٍ راغب وبائعٍ راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه.
- الأيجار السوقية: يقصد بالإيجار السوقية المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف فيه كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.



ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

- القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية IFRS): يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة" بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- لأغراض المحاسبية، تشترط القوانين في أكثر من 130 دولة أو تسمح باستخدام المعايير المحاسبية الدولية التي ينشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية. وبالإضافة إلى ذلك، يستخدم مجلس معايير المحاسبة المالية في الولايات المتحدة التعريف ذاته للقيمة العادلة تحت عنوان رقم 820.
- القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) في المناطق المختلفة الخاضعة للأنظمة: تُستخدم العديد من الجهات الوطنية والحكومية والمحلية القيمة العادلة كأساس للقيمة وفقًا لما حددته المحاكم في القضايا السابقة.
- يوضح الملحق فرضية القيمة، ويجب اتباع هذا الملحق عند استخدام فرضية القيمة الواردة حسب مقتضى الحال.
- يجب: تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.
- بيانات ملحوظة: المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما.
- السعر: المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل التزام والذي قد يختلف عن القيمة.
- الحكم المهني: استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرار صائب.
- الشك المهني: هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقصية وتقييمًا نقديًا للحصول على أدلة التقييم.
- مؤسسة خدمات: جهة (أو قطاع في إحدى الجهات) تقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المثال لا الحصر: بيانات الأسواق أو التصنيف الائتماني أو غيره لدعم عمليات التقييم.
- ينبغي: من المتوقع ان يمثل المقيم للمتطلبات من هذا النوع مالم يستطع اثبات ان الإجراءات البديلة المتبعة كافية لتحقيق اهداف المعايير.
- هام: أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمقيم تأثرًا كبيرًا.
- أخصائي: فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بالمهارات التقنية والمهارات والمعرفة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف الأخصائي داخليًا أو خارجيًا.
- القيمة التكاملية: نتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصولين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث ان القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون له قيمة الى بالنسبة لمشتري معين. وكثيرا ما يشار الى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة الزوجية".
- الأصل الملموس: أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات، على سبيل المثال لا الحصر.
- التقييم: إجراء أو عملية التوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم الذي ينفذ امتثالًا لمعايير التقييم الدولية.
- أسلوب التقييم: مصطلح عام يشير إلى استخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.
- تاريخ التقييم: التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.
- طريقة التقييم: طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- نموذج التقييم: التنفيذ الكمي لطريقة ما، كليًا أو جزئيًا، تحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.
- مراجعة عملية التقييم: تحليل يجريه المقيم لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك ابداء الرأي بخصوص القيمة.

ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

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

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

الرياض	الخير	جدة
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان	شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)	شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 11 4000 111	920005564	(966) 12 6544 363



Rfp@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد:

920005564

