

## تقرير تقييم مستودعات

بمدينة جدة - حي الوادي

٣ فبراير ٢٠٢٦ م

الجزيرة كابيتال  
aljazeera capital

مقدم إلى: الجزيرة ريت



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند  
We support you



## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي



## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال 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.
طبيعة ومصدر المعلومات		<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صكوك الملكية.</li> <li>كروكي تنظيمي.</li> <li>رخصة البناء.</li> <li>عقود الإيجار.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصالات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul>
	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> <li>نظرا لما هو مشار إليه ضمن القيود المتعلقة بأعمال المعاينة، فقد تم بناء رأي القيمة بافتراض خلو العقار من أي عيوب إنشائية، وأن الحالة الداخلية للعقار مطابقة للحالة الخارجية.</li> </ul>
	الافتراضات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> <li>يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف البراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.</li> <li>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.</li> </ul>
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)</li> </ul>

## الملخص التنفيذي

حقائق وامفراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

رقما	٨٩,٤٦٣,٠٠٠
رأي القيمة	فقط تسعة وثمانون مليوناً وأربعمائة وثلاثة وستون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ر.س

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	أمين المحمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦ ممتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحصايات واعمال الضبط وتحليل الدخل	حسام بن فيصل الزهراني		١٢١٠٠٣٨٢٧ ممتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باصر		١٢٢٠٠١٩٥٤ أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٩٣٤ أساسي MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494

## بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -

رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٩٣٤
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 يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي يعكس 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



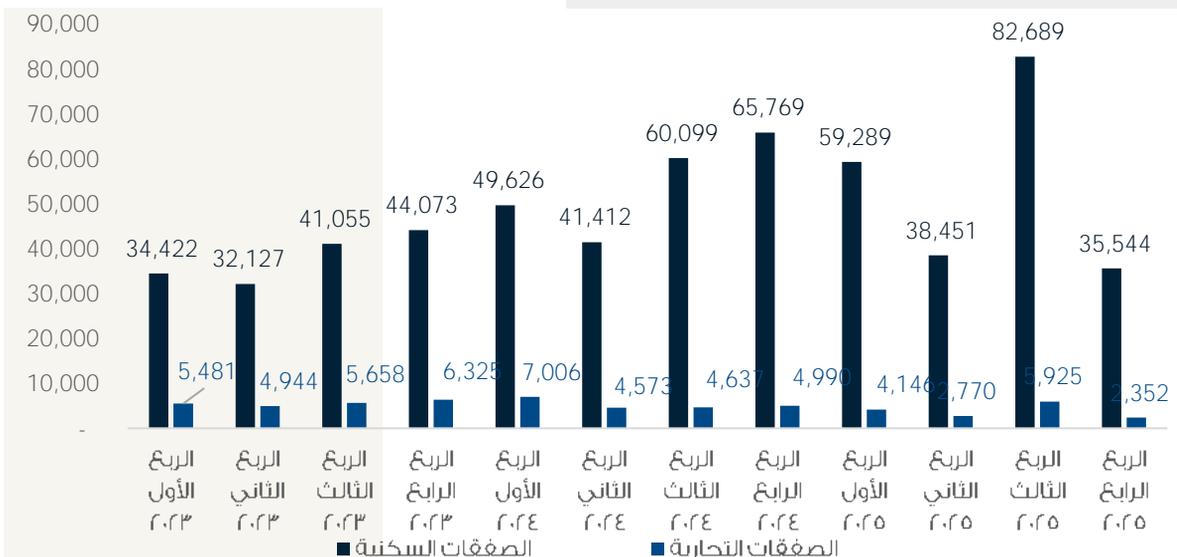
تجاري



صناعي



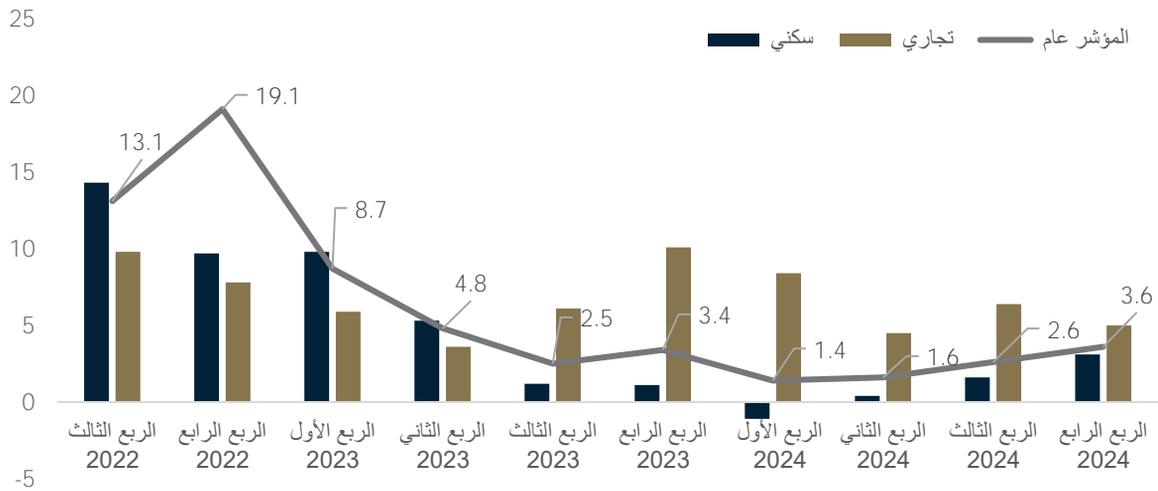
### الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



## 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 نسبنا 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.

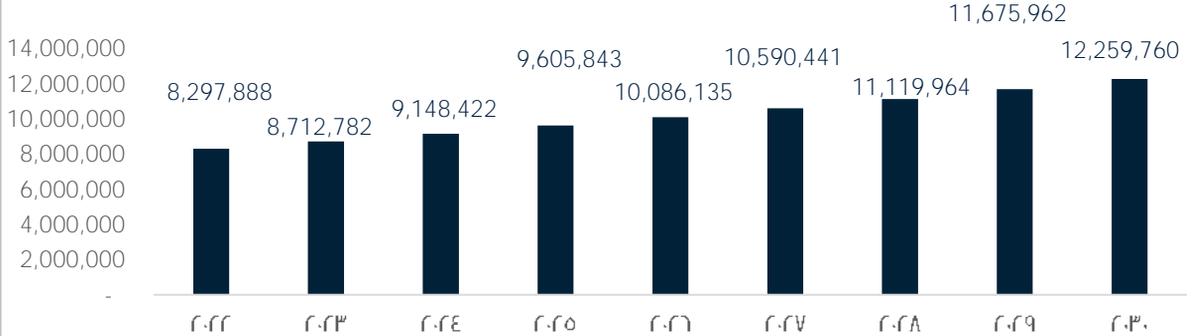


## ٢.٢ القطاع الصناعي

### 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%، وفقاً 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 المستأجرين العالميين ويعزز الطلب على القطاع الصناعي بينما يظل المخزون القديم منخفض الجودة.
- **الإيجارات ونسبة الإشغال**  
يظل سوق المستودعات في جدة قوياً، 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

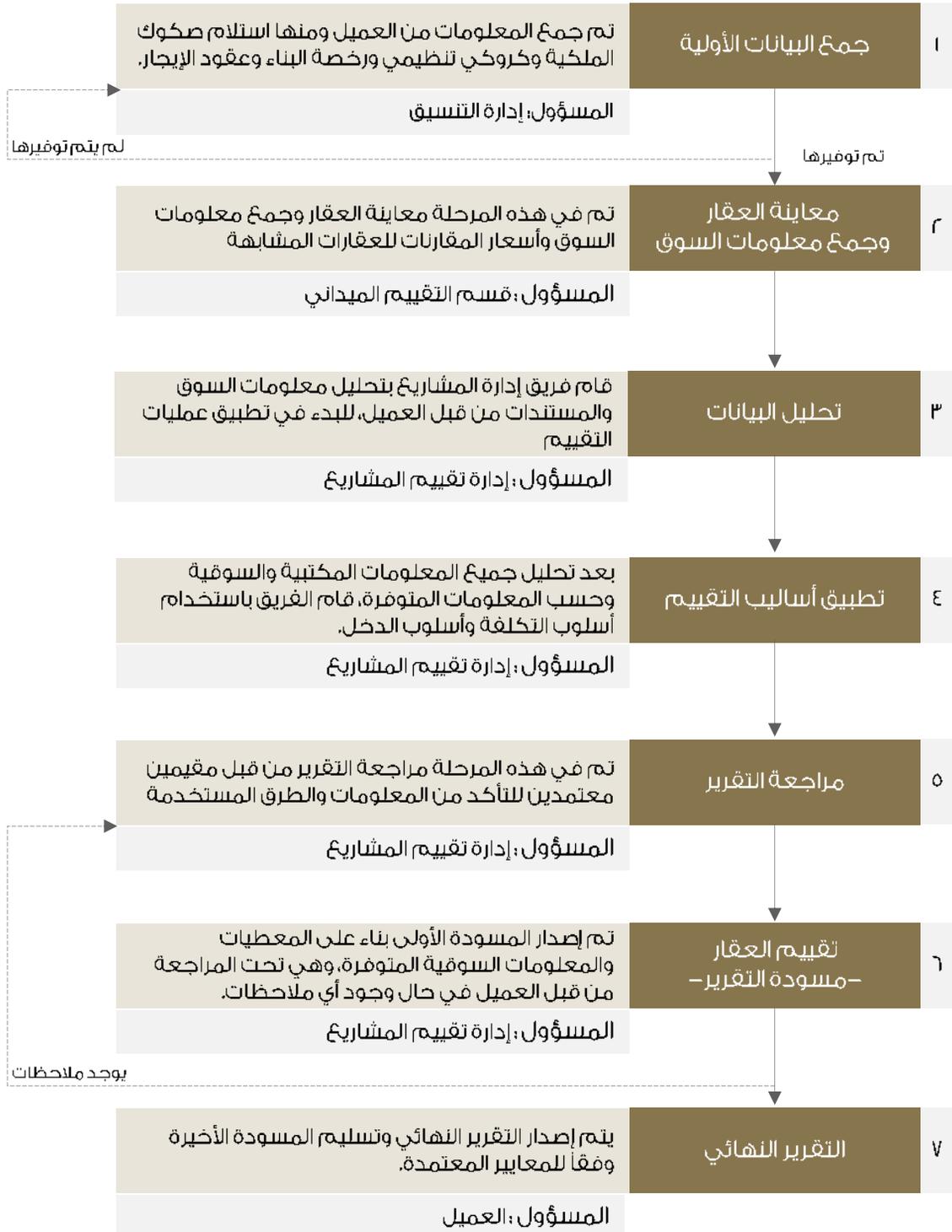


## الفصل الثالث

# 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 للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

### نبذة عن مدينة جدة



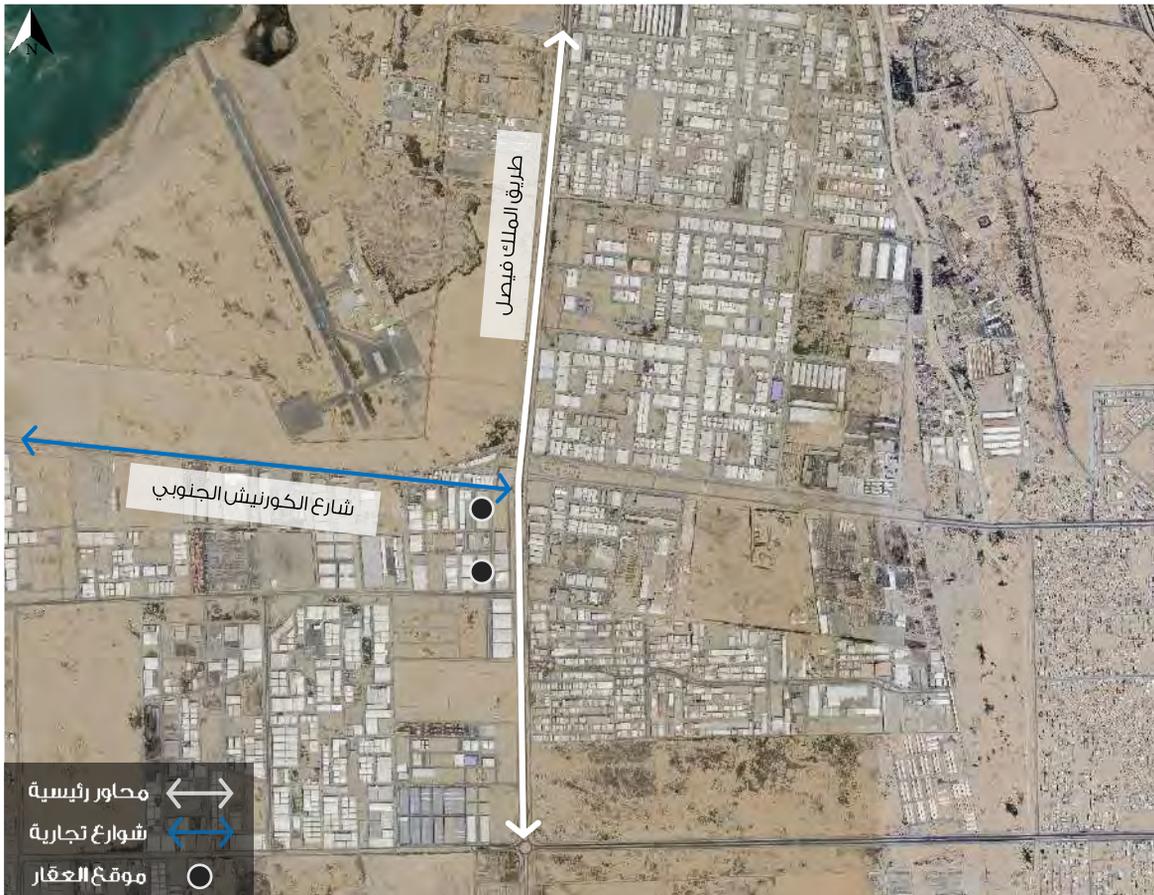
### صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

## ٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل.</p> <p>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.</p>	نيزه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الوادي في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.</p>	نيزه عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

## ٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

### ٤.٣.١ وصف العقار وموصافاته

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
	٤٠		
	٤١		
	٤٢		
٤٣	٤٤	٤٥	٤٦
٤٧	٤٨	٤٩	٥٠
٥١	٥٢	٥٣	٥٤
نوع العقار	٣ مستودعات	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٢٨٤٣٨° شمال ٣٩.١٨٨٦٦٦° شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/aB5QixjRfRgWBbyW6">https://maps.app.goo.gl/aB5QixjRfRgWBbyW6</a>		

موصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٣٣,٥٩١.٦٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

## ٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

### ٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

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

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الوادي	الشارع	-
رقم القطعة	١٢٩	رقم المخطط	١٣/٥٠٣ ج/ص
	١٣٠		
	١٣١		
	١٣٢		
١٣٣	١٣٤	١٣٥	١٣٦
١٣٧	١٣٨	١٣٩	١٤٠
	١٤١	١٤٢	
نوع العقار	٣ مستودعات	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٣٩.٣٢٩١٢° شمال ٣٩.١٨٨٨٠٧° شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/g3H5CkYzy9dyoGtxZ">https://maps.app.goo.gl/g3H5CkYzy9dyoGtxZ</a>		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٦٥ ٣١,٧٩٦.٠٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

## ٤.٤ | حدود وأطوال العقار

### أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك رقم ٢٦٥٣١-٢٠٥٠٢٠٤٢ )

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
٢م ١٥,١٤.٦٩ (حسب رخصة البناء) ٢م ٢٦,٩٥٠ (حسب المصورات الفضائية)		
عدد الأدوار	دور أرضي	
عمر المبنى	١١ سنة	
عدد المباني	٣	
نوع التكييف	-	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
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
-	✓	✓	✓	✓



## ٤.٦ | صور العقار للسك رقم ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١



## ٤.٦ | صور العقار للصك رقم ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠



## ٤.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل.</li> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ميناء جدة.</li> </ul>	<b>نقاط القوة</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>	<b>نقاط الضعف</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• أما جدة؛ مشروع سيحول منطقة أبحر الشمالية إلى "فينيسيا الإيطالية"، يعد مشروع أما 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 مائتان تبني عليهما المشاريع.</li> </ul>	<b>الفرص</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>• مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>• المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>	<b>المخاطر</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>	<b>المخاطر الخاصة بالعقار</b>

## 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

<p>"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.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب، تحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحها هامًا في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"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، سواء 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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"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</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

## ٥.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> <b>طريقة رسمة الدخل</b> <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصصة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> <b>طريقة تكلفة الإحلال</b>
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> 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 المشارك 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".

#### فائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٣,٨٢٤,١٨٤ ريال	٢٣٥,٦٧٨	١,٤٢٨ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٥,٨٣٨ ريال	٢٣٥,٩٠٨.١٩	١,٨٨٩ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٣,٩٨٢,٧٥٧ ريال	٢٣٥,٦٧٩	١,٤٢٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث



## 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		٢٣٥	٣٣,٥٩١,٦٣
المسطحات البنائية (مستودعات)		٢٣٥	٢٦,٩٥٠
العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / ٢٣٥	١٨,٨٦٥,٠٠٠
الرسوم الغنية	% ٣,٠٠٠	%	٥٦٥,٩٥٠,٠٠٠
أرباح المطور	% ١,٠٠٠	%	١,٩٤٣,٠٩٥,٠٠٠
إجمالي التكاليف			٢١,٣٧٤,٠٤٥,٠٠٠
العمر الحالي	السنة		
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 تقدير قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

## ٥.٢ التقييم

### ٥.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (المستودع الشمالي)

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

#### ٥.٢.١.١ بيانات العقود:

البيانات	عقد موقع الرئيس	عقد شركة سقالة	عقد حمد الرقيب
اسم المؤجر	شركة الانماء المالية	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	شركة الانماء للاستثمار
اسم المستأجر	شركة المومع المحدد العاصمة	شركة سقالة للبحرين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية مساهمة مغلقة
مدة العقد	٥ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٢٨,٤٨٦	١,٢٤٥,٥٤٠	١,٥٠,٨٤٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٥-٠٣-٢٠	٢٠٢٣-١١-٢٠	٢٠٢٤-٠٩-٠١
نهاية مدة الإيجار	٢٠٣٠-٠٣-١٩	٢٠٢٦-١١-١٩	٢٠٢٧-٠٨-٣١
تاريخ إبرام العقد	٢٠٢٥-٠٤-٣٠	٢٠٢٣-١٠-٠١	٢٠٢٤-٠٩-٠٢

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناء على العقود المقدمة من العميل الموضح بياناتها أعلاه تقدر بـ ٣,٩٢٦,٨٦٦ ريال سعودي سنوياً.



## ٥.٢ | التقييم

### ٥.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

#### ٥.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٠٠/١١/١١		٢٥٠٠٠/١١/١١		٢٥٠٠٠/١١/١١		-	تاريخ العملية
٢٥٠ / رس / ٢٥٠		٢٥٠ / رس / ٢٥٠		٢٥٠ / رس / ٢٥٠		-	قيمة المتر التأجيري
عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	-	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
٧.٥-		٧.٥٥-		٧.٠٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠ / رس / ١٤٣		٢٥٠ / رس / ١٤٣		٢٥٠ / رس / ١٣٣			قيمه المتر بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠.٠%	جيد جدا	٥٠.٠%	جيد جدا	٥٠.٠%	جيد	الموقع
٨ سنوات	٥.٠%	١٤ سنة	٠.٠%	١٢ سنة	٥.٠%	١٠ سنوات	عمر العقار
جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب نسبيا	٠.٠%	قريب	٥٠.٠%	قريب	٥٠.٠%	قريب نسبيا	القرب من ميناء جدة الإسلامي
٢٥٠ / رس / ١-	٥.٠%	٢٥٠ / رس / ١-	٩.٠%	٢٥٠ / رس / ١٣-	٩.٥%	-	قيمه التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ / رس / ١٤٢		٢٥٠ / رس / ١٣١		٢٥٠ / رس / ١٢٠		-	قيمه المتر بعد التسوية
٤٠%		٣٥%		٢٥%		-	نسب الترخيح
		١٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظرا لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخضم قيمة %٥٠.

٣٣,٥٩١,٦٣	إجمالي المساحة التأجيرية ( ٢٥٠ )
١٣٠	قيمة التأجير للمتر المربع ( ريال / ٢٥٠ )
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ٠% نظرا لأن عقود الإيجار ممتدة لمدة سنة على الأقل أو أكثر.</li> </ul>			

- تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخبير ريت	مستودعات أكون	حده	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤١ %	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	حده	صناعي	٥١٣,٨٦٢,٠٠٩ ر.س.	٤٤٣,٤٥٣,٢٠٥ ر.س.	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
صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %	٠
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 التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
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 توزيع 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 المشارك 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".

#### فائمة العقارات المقارنة - مقارنات الأرض

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٣,٨٢٤,١٨٤ ريال	٢٣٥,٦٧٨	١,٤٢٨ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٥,٨٣٥,٨٣٨ ريال	٢٣٥,٩٠٨.١٩	١,٨٨٩ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٣,٩٨٢,٧٥٧ ريال	٢٣٥,٦٧٩	١,٤٢٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث



## 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		٢٣٥	٣١,٧٩٦,٠٠٨
المسطحات البنائية (مستودعات)		٢٣٥	٢٥,٢٠٠
العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / ٢٣٥	١٧,٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	% ٣,٠٠٠	%	٥٢٩,٢٠٠,٠٠٠
أرباح المطور	% ١,٠٠٠	%	١,٨١٦,٩٢٠,٠٠٠
إجمالي التكاليف			١٩,٩٨٦,١٢٠,٠٠٠
العمر الحالي	السنة		
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 تقدير 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 رسمة الدخل (المستودع الجنوبي)

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

#### ٥.٢.٥.١ بيانات العقود:

عقد حمد الرقيب	عقد شركة بترومين	شركة حسن علي الطوري للتجارة	البيانات
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 المؤجر
شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية	شركة بترومين	شركة حسن علي الطوري للتجارة	اسم المستأجر
٥ سنوات	٥ سنوات	اسنة واحدة	مدة العقد
٨٩٨,٣٢٠	٨٥٠,٠٠٠	١,٤٨١,٨٢٠	قيمة العقد سنوياً
٢٠٢١-٠٧-٠١	٢٠٢١-٠٥-٠١	٢٠٢٥-٠٩-٠١	بداية مدة العقد
٢٠٢٦-٠٦-٣٠	٢٠٢٦-٠٤-٣٠	٢٠٢٦-٠٨-٣١	نهاية مدة الإيجار
٢٠٢١-٠٥-٠٩	٢٠٢١-٠٤-٢٧	٢٠٢٥-١٢-٠٤	تاريخ إبرام العقد

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناء على العقود المقدمة من العميل الموضع بياناتها أعلاه تقدر بـ ٣,٢٣٠,١٤٠ ريال سعودي سنوياً.



## ٥.٢ | التقييم

## ٥.٢.٥ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

## ٥.٢.٥.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١١/٢٠٢٥		٢٥/١١/٢٠٢٥		٢٥/١١/٢٠٢٥		-	تاريخ العملية
١٥٠ رس / ٢م		١٥١ رس / ٢م		١٤٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر التأجيري
عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.	متشابهة	%٠.	متشابهة	%٠.	-	ظروف السوق
٧.٥-		٧.٥٥-		٧.٠٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٤٣ رس / ٢م		١٤٣ رس / ٢م		١٣٣ رس / ٢م			قيمه المتر بعد التسوية
سهل	%٠.	سهل	%٠.	سهل	%٠.	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.	جيد جدا	%٥٠.-	جيد جدا	%٥٠.-	جيد	الموقع
٨ سنوات	%٥.-	١٤ سنة	%٠.	١٢ سنة	%٥.-	١٠ سنوات	عمر العقار
جيد جدا	%٠.	جيد جدا	%٠.	جيد جدا	%٠.	جيد جدا	مستوى التشطيب
قريب نسبيا	%٠.	قريب	%٥٠.-	قريب	%٥٠.-	قريب نسبيا	القرب من ميناء جدة الإسلامي
١- رس / ٢م	%٥.-	١٣- رس / ٢م	%٩٠.-	١٣- رس / ٢م	%٩٠.-	-	قيمه التسوية / نسبة الضبط
١٤٢ رس / ٢م		١٣١ رس / ٢م		١٢٠ رس / ٢م		-	قيمه المتر بعد التسوية
%٤٠		%٣٥		%٢٥		-	نسب الترخيح
		١٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظرا لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخضم قيمة %٥.

٣١,٧٩٦.٨	إجمالي المساحة التأجيرية ( 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	الفرق	
		بيانات السوق	ريال %
إجمالي قيمة الإيجار	٣,٢٣٠,١٤٠	٤,١٣٣,٤٩٠.٤	٢٧.٩ %
معدلات الشواغر	-	١٠ %	-
مصروفات التشغيل والصيانة	-	١٠ %	-
صافي الدخل	٣,٢٣٠,١٤٠	٣,٣٤٨,١٢٧.٢٢	٣.٦٥ %
النتيجة	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% نظرا لأن عقود الإيجار ممتدة لمدة سنة على الأقل أو أكثر</li> </ul>		

#### • تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخبير ريت	مستودعات أكون	حده	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤١ %	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	حده	صناعي	٥١٣,٨٦٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٤٣٢,٤٥٣.٢٥ ر.س.	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	نسبة الشواغر ٠ %
٣,٢٣٠,١٤٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	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 التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
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 توزيع 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	
٤٩,٨٥,٨٢٥	قيمة المستودع الشمالي (ريال سعودي)
٤,٣٧٦,٧٥٠	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
- ٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر

## ٦.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٦  
 التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الأولى 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 ٥٠٢ / 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

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

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٩٧٦٤ 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.

كتابة العدل

رشيد بن شهيد بن جابر الحارثي

الختم الرسمي للعدل  
 كتابة العدل الأولى محافظة جدة  
 كاتب العدل رقم ١٥

صفحة ١ من ١

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينبغي تطبيقه )

صفحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٦٦

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

هذا المستند وحده استخلاصه - وتوقيع أو تلفت جملة هذه يوجب إلزامه بتسليمه لسلطة المحكمة

## ٦.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الرقم: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠  
التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

كتابة العدل الأولى بجدة

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كماالتالي:

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

ومساحتها: (٣١,٧٩٦,٠٨) واحد و ثلاثون ألفاً و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط والمستند في افرانها 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 / ١٤٣٠ هـ ، بثمن قدره ٥٧٢٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل  
رشيد بن شبيب بن جابر الحاربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-٠٤-١)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه )

صفحة تطابع الحكومة - ٢٥٢٧٧٦

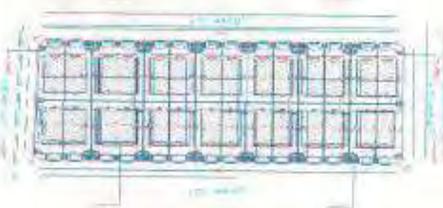
هذا المستند وحده منوطاً له - وصحاح أولئك صفحاته منه - يفي إلى غير صلاحية المستند

## ٦.١ صور من المستندات

**الإدارة المركزية لرخص البناء**  
رخصة بناء مفعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	الجواب
رخصة بناء:	مستوع	صالحة إلى	24- رجب- 1437		
اسم المالك:	شركة برطن العقارية	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع شوية:	تجاري	رقمها	1010241193	مصدرها	كتابة عدل جدة
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	حي	الوادي
رقم المبنى:	غير مرئم	شارع	غير متسمى	تصرفات	شماليات
رقم القطعة:	129 الي 142	المحطط	503/م	رقم الكروكي	300521910
دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإيرادات و البروزات					
قد رخص للمالك بناء عدد	1				
المحتويات	سكني	تجاري	وحدات أخرى	مساحة الدور	
المدروم		مجلات			
طابق المواقف		مكاتب			
الطابق الأرضي		مواقف السيارات		14837.79	14837.79
طابق الميراثين			1515		
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
المنحني 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	رقم الايصال	تاريخ الايصال			
15180.38	3412041445	20- رجب- 1434			
* تم احصاء العمود المطلوبة حسب النظام					
خدمة الصلاء					
المدقق الإداري					
المدقق القانوني والعبي					
المدبر					
بسم الراجحي					
ملاحظة هامة					
يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة					
الحجم					





إدارة الترخيص - أمانة جدة  
رقم الإصدار: ٢٠١٦/١٤٤٠

جدة أمانة  
مفوض الأمانة

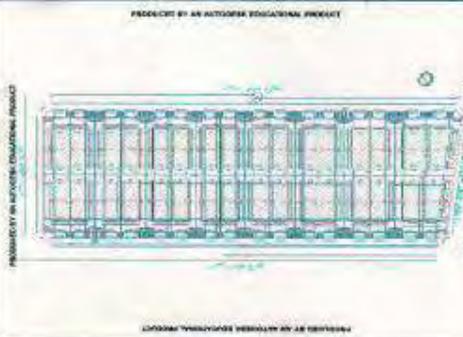
## ٦.١ صور من المستندات



أمانة محافظة جدة

**الإدارة المركزية لرخص البناء**  
 رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27- جمادى الثانية- 1434	البلدية	الجانب
رخصة بناء:	مستودع	صالحة إلى	27- جمادى الثانية- 1437		
اسم المالك:	شركة موزن العقارية				
نوع هوية:	ذات مسئولية محد	رقمها	1010241193	تاريخها	مصدرها
صك ملكية رقم:	172 / 2928 / 11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	الرياض
رقم المبنى:	غير مرقم	شارع	بحر ميسي	حجى	الوادي
رقم القطعة:	من: 39 إلى: 54	المحطظ	503 / ج / ح	رقم الكروكي	300521903
رقم القطعة:	19819.92	شرفيات	شماليات	18750.82	
قد رخص للمالك بناء عدد	1	دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإيرادات و البرورات			
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	محللات	مواقف السيارات
المدرور					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي					15104.69
طابق الميراثين					15104.69
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
مساحة الدور					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021		
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المكتب المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإصدار	تاريخ الإصدار			
13025.23	3412034350	25- جمادى الثانية- 1434			
* بر إحصاء العمود المطلوب حسب النظام					
المدقق الإداري	خدمة العملاء				
المدقق القانوني والمعي	صالح العربي				
المدير	بسام الراحمي				
ملاحظة هامة	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة				
الحجم					



هذا الرسم والمعلومات الواردة فيه هي لأغراض إعلامية فقط ولا تشكل أي التزام من قبل الأمانة العامة للمحافظة، ولا يمكن الاعتماد عليها في أي إجراء قانوني أو مالي. الأمانة العامة للمحافظة، جدة، المملكة العربية السعودية.


 جدة أمانة  
 مَنوؤد الأمانة





## 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 للعامه 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 الرسومات والخرائط (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 خيرة 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 للزروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة 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 ودراسة 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 بمطالباته، 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 وتفسر هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسقى أو يمكن أن تتسقى مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يشار إلى الحقائق المفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات 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 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار (إن وجد)
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

### 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 نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

### ٦.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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 مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

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

### ٦.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

### ٦.٣.٩ الامتثال لللائحة صناديق الاستثمار العقاري

استناداً إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقاً لأخر إصدار صادر عن هيئة السوق المالية.

وقد تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري، وهي شركة معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام الكامل بما يلي:

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلًا على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشتمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على التالي:
  - أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بني عليها.
  - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
  - تفاصيل العقار وأوصافه.
  - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

## ٦.٣ | معايير التقييم

### ٦.٣.١٤ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسوم المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

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 والرسوم، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسسوقين ومطوريين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ٦.٣.١٥ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

### ٦.٣.١٠ طبيعة عمل المقيم 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) (ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعايير 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 (١-٥) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

### ٦.٣.١١ 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".

### ٦.٣.١٢ 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 امتثالاً لما ورد في المعيار رقم - ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

### ٦.٣.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير 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 المقيمة. 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.

## ٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم ( للمستودع الشمالي )

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٣٧%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيبحث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

## ٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم ( للمستودع الجنوبي )

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٣٥,٣١%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المدبرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيبحث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإصلاح والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

شكراً جزيلاً

نحن لك سند  
We support you

مستودع تقرير تقييم:

صندوق الجزيرة ريت مقدم إلى:

مستودع - 33,591.63

رقم التقرير: DC25078515

تاريخ التقرير: 2026-01-29 م

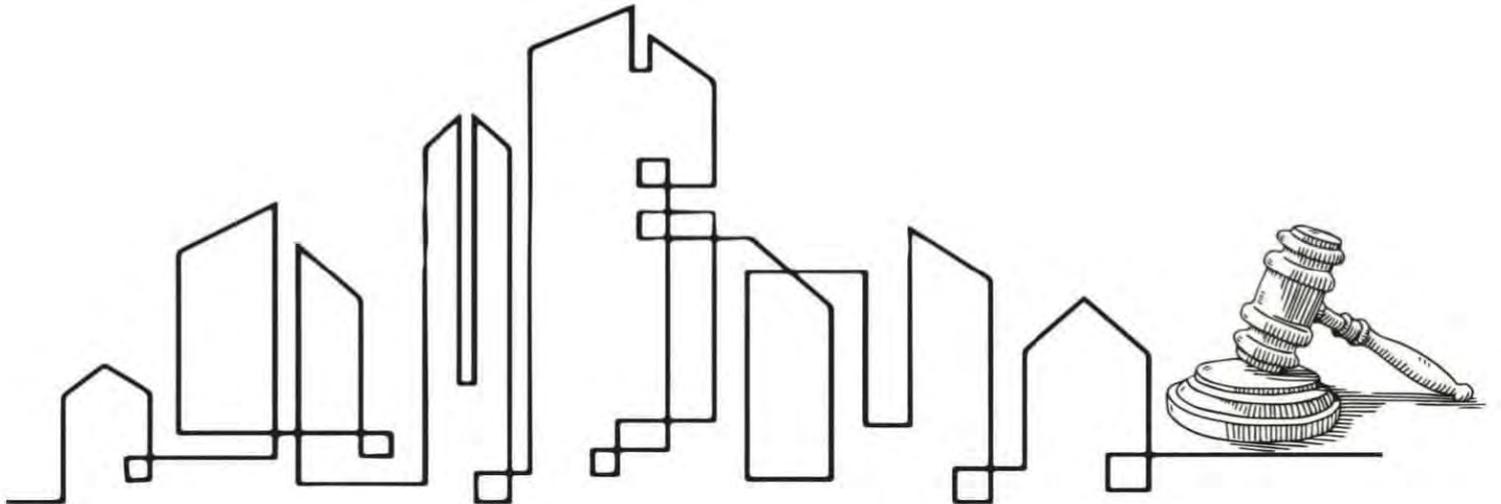




#	العنصر
01	المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية
1.1	تمهيد
1.2	بيانات المقيم والعميل
1.3	المبادئ الفنية والقانونية
1.4	أعضاء فريق العمل
02	الملخص التنفيذي
2.1	الملخص التنفيذي
2.2	فرضيات ومحددات التقرير
03	بيانات وموقع العقار
3.1	موقع العقار
3.2	بيانات الملكية
3.3	بيانات الأرض والحدود والأطوال
3.4	بيانات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



## المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية





السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على تعميديكم لشركة باركود للتقييم بتاريخ 19-11-2025 م لتقييم مستودع في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول للصك رقم 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 20-11-2025

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

عبد الكريم أباني

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

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





## بيانات شركة التقييم

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

2025/11/19 م

## 2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

## 3- المستخدم (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

## 4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين

## 5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول

## 6 - القدرة على تقييم الأصل :

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

## 7 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

## 8- أساس القيمة :

القيمة العادلة : هو السعر الذي يتم إستلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل إلزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس





## 9- فرضية القيمة :

اعلى و افضل استخدام

## 10- تاريخ نفاذ القيمة:

2025/12/31 م

## 11 - تاريخ المعاينة:

2025/11/20 م

## 12 - حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء :

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

## 13- عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير الريال السعودي

## 14 - نطاق بحث المقيم :

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

## 15- أسلوب التقييم :

اعتمدنا في تقييم العقار على أسلوب التكلفة:- أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة ماثلة ، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم 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 إلى قيمة رأسمالية حالية .

## 16- مصادر المعلومات وطبيعتها :

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات تم ذكرها في ملحق قائمة مصادر المعلومات والبيانات 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 بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .





## أعضاء فريق العمل

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

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

## الاعتماد



## الختم

1438/05/15 هـ

1010468077

رقم وتاريخ السجل التجاري

1437/03/02 هـ

1301

رقم وتاريخ ترخيص تقييم عقارات

1441/07/24 هـ

4308

رقم وتاريخ ترخيص تقييم الات

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



## الملخص التنفيذي





صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)
صندوق الجزيرة ريت	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم	فرضية القيمة
تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول	اعلى وافضل استخدام
عنوان العقار	نوع العقار
جدة - حي الوادي	مستودع
مساحة الأرض حسب الصك	اسم المالك
33,591.63 م <sup>2</sup>	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	تاريخ الصك
420205026531	1438-05-12 هـ
نوع الملكية	أساس القيمة
مطلقة	القيمة العادلة

## 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
2025/12/31 م.	2025/11/20 م.	2025/11/19 م.
قيمة العقار كتابة	قيمة العقار رقماً	قيمة العقار
ستة و خمسون مليون و ثمانية و تسعون ألف و واحد و سبعون ريال سعودي فقط لا غير	56,098,071 ريال سعودي	





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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

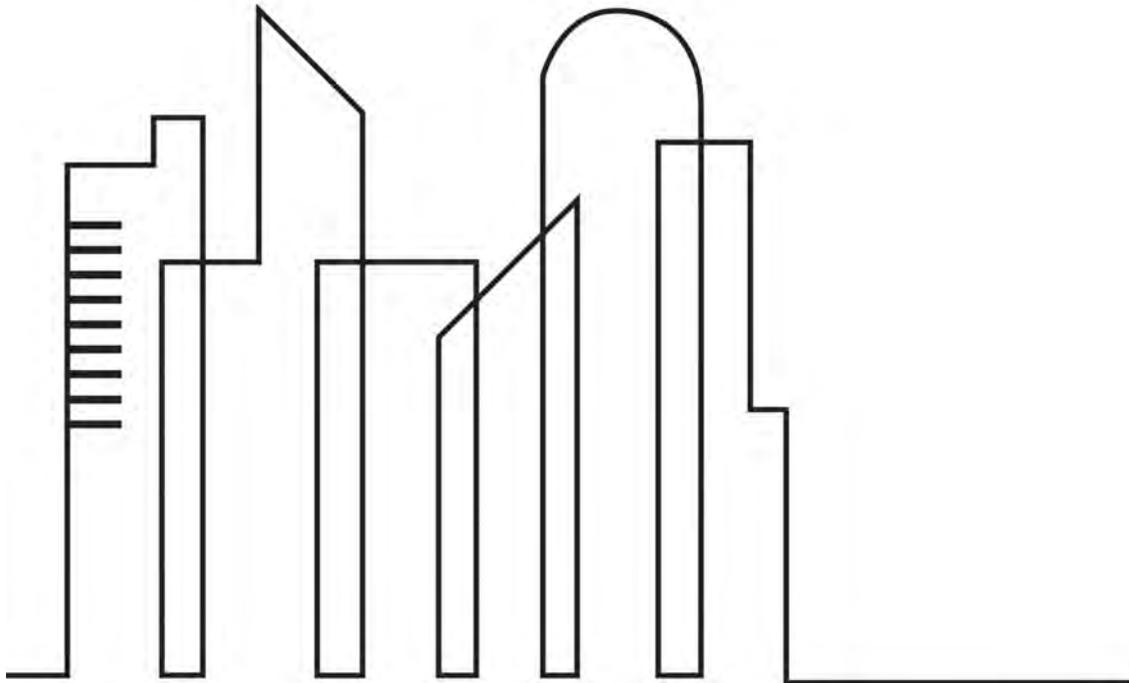
1	المساحة البنائية حسب رخصة البناء = 15,104.69م <sup>2</sup> و حسب الطبيعة = 26,050م <sup>2</sup> وقد تم اعتماد المساحة البنائية حسب الطبيعة
2	التحليلات و الاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل
ملاحظة: الافتراض المشار عليه بعلامة النجمة (*) هو افتراض خاص، والقيمة المقدرة في هذا التقرير مشروطة بتحقق الافتراض الخاص.	





Assets Valuation تقييم الأصول

## بيانات موقع العقار





## 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 إلى قطعة رقم 54	-
أقرب شارع تجاري	رقم الوحدة
-	-

## إحداثيات الموقع

[21.328656687652227 39.18873373657084](https://www.google.com/maps/place/21.328656687652227,39.18873373657084)

## ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من قبل العميل

## بيانات الملكية

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



استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعاينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات		تخزين ومستودعات		33,591.63 م <sup>2</sup>	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
غير مبني <input type="checkbox"/>	مبني <input checked="" type="checkbox"/>	غير مستوي <input type="checkbox"/>	مستوي <input checked="" type="checkbox"/>	غير منتظم <input type="checkbox"/>	منتظم <input checked="" type="checkbox"/>
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
الجهة	الحد	عرض الشارع	طول الضلع		
شمال	شارع	42 م	107.42 م منكسر		
جنوب	شارع	32 م	107.07 م منكسر		
شرق	شارع	32 م	296.78 م منكسر		
غرب	شارع	25 م	309.43 م منكسر		
ملاحظات	--				



## صور جوية لموقع العقار



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة





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

## الخدمات المتوفرة في العقار

الكهرباء	✓	هاتف	✓
الصرف الصحي	✓	المياه	✓

## وصف العقار

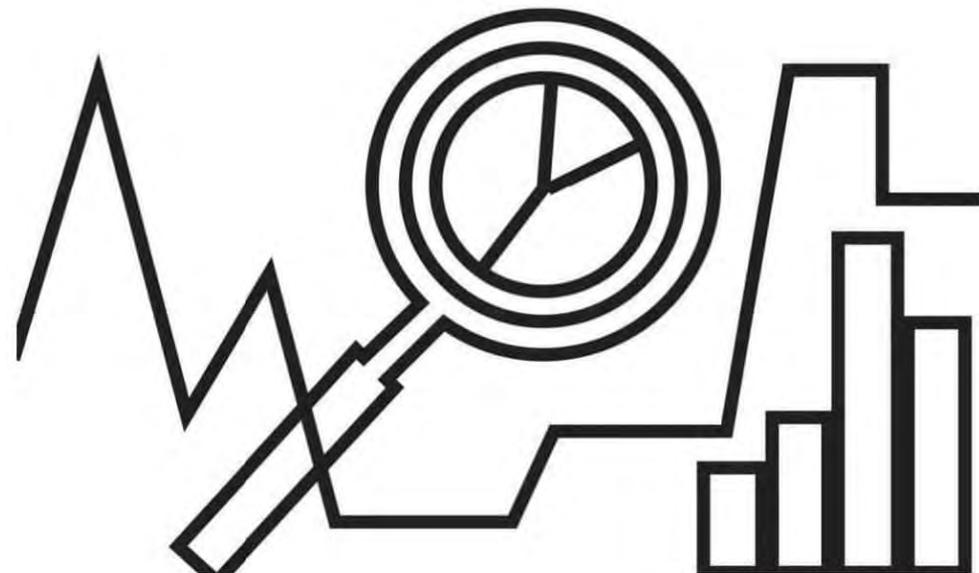
--
----







## دراسة وتحليل السوق





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

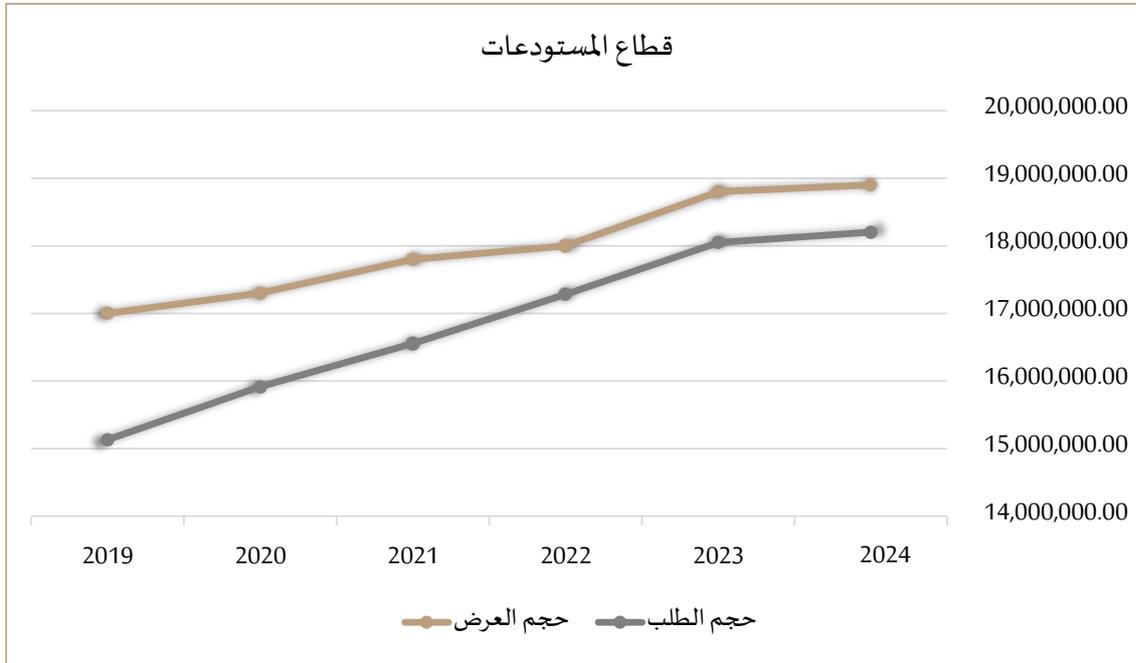


بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

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



## العرض والطلب



97%  
نسبة التشغيل في قطاع المستودعات

19.8 م<sup>2</sup> 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 التشغيل للمستودعات بجدة بنسبة 8% بحلول عام 2025. تعزز 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

# تقدير القيمة



## تقدير القيمة - أسلوب التكلفة (تكلفة الإستهلال) (الإحلال))

تم تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة بطريقة 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 إجراء مسح وتحليل عينات لأسعار السوق الحالية لأراضي مبيعة وأراضي معروضة مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من المستحيل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التسويات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض موضع التقييم

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

مقارنة رقم (3)		مقارنة رقم (2)		مقارنة رقم (1)		العقار محل التقييم	العوامل
مبايع		مبايع		مبايع		--	نوع العينة
ريال 1,385		ريال 1,031		ريال 1,379		0	سعر المتر المقارن/ريال قبل التسوية
% 0	2025-11-20	% 0	2025-11-20	% 0	2025-11-20		تاريخ المقارنة
% 0	0	% 0	0	% 0	0	0	حالة وظروف السوق
% 0	لا يوجد	% 0	لا يوجد	% 0	لا يوجد		شروط التمويل
0		0		0			سعر المتر المربع بعد ضبط شروط التمويل وحالة وظروف السوق
ريال 1,385		ريال 1,031		ريال 1,379			سعر المتر المربع بعد ضبط عامل الوقت وشروط التمويل وحالة وظروف السوق
% 10-	م <sup>2</sup> 21,657	% 10-	م <sup>2</sup> 24,233	% 15-	م <sup>2</sup> 10,510	م <sup>2</sup> 33591.63	مساحة الأرض
% 5-	ممتاز	% 0	جيد جدا	% 0	جيد جدا	جيد جدا	أفضلية الموقع
% 0	غير قابل للتفاوض	% 0	غير قابل للتفاوض	% 0	غير قابل للتفاوض		وضع السوق و المفاوضات
% 15-		% 10-		% 15-		--	مجموع نسب التسويات
ريال 1,177.25		ريال 927.9		ريال 1,172.15		--	سعر المتر المقارن بعد ضبط عوامل الاختلاف/ريال
% 20		% 60		%20		--	الوزن النسبي للمشاركة في القيمة
ريال 1,026.62						القيمة السوقية للمتر محل التقييم /ريال	
ريال سعودي 34,485,839						رقماً	
اربعة و ثلاثون مليون وأربعمائة و خمسة و ثمانون الف وثمانمائة و تسعة و ثلاثون ريال سعودي فقط لا غير						كتابة	



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

## تقييم العقار بطريقة التكلفة

## تكاليف البناء المباشرة

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

ثالثاً: تقدير التكاليف غير المباشرة :

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

## التكاليف غير مباشرة

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

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

28.6%	العمر المتبقي (25)/(35) العمر الافتراضي	معدل الإهلاك	35	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
4,680,518.35	معدل الإهلاك (28.6%) * (16,365,448.78) إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك	قيمة الإهلاك	10	عمر العقار الفعال (سنة)
11,684,930.43	إجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك (16,365,448.78) - (4,680,518.35) قيمة الاهلاك	قيمة المباني بعد الإهلاك	25	العمر المتبقي (سنة)
34,485,839	مساحة الأرض (33591.63) * (1,026.62) سعر المتر			قيمة الأرض (ريال سعودي)
46,170,769	قيمة الأرض (34,485,839) + (11,684,930.43) قيمة المباني بعد الإهلاك			إجمالي قيمة العقار



تقدير القيمة - أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)

طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

لم يتم 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

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





- الرأي حول القيمة:

مع الاخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للتقييم الكائن في مدينة جدة ، حي الوادي وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير ، بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للعقار محل التقييم ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل الى أن قيمة العقار تقدر بـ

56,098,071 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

ستة و خمسون مليون و ثمانية و تسعون ألف و واحد و سبعون ريال سعودي فقط لا غير

كتابة



## الملحقات



## المخاطر العامة على الصندوق

## مخاطر الاقتصاد المحلي



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

## التغير في أسعار الفائدة



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

## مخاطر السوق العقاري



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

## مخاطر السيولة وانخفاض قيمة الأصول



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

## مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل



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

## عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً



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



## المخاطر الخاصة على العقار

## مخاطر التقادم وعدم الصيانة



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

## مخاطر جودة وإدارة التطوير



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

## مخاطر المنافسين



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





امانة محافظة جدة

## الإدارة المركزية لرخص البناء رخصة بناء مفعلة

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



عدم الإحتراز بالتجاوزين عند تنفيذ الأعمال واستخدام مرفق الحطب الموقفة على الشدات والمنازل للمحافظة على نظافة وسلامة المرأة وتحقيق جوسمية المداخل المعمورة والإلتزام بمعدلات الجواز مرفق رقم السجل

جدة أمانة  
فلنؤد الأمانة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بخلدة

الرقم: ٤٤٠٦٠٠٠٢٦٥٣١  
التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

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 كماالتالي:

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 سنتمتر 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 سنتمتر مربعاً فقط والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٢٠٢٠٤٠١٨٤٢٠ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

فقد 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 ريالاً و أربعة عشر هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، واصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل الأولى  
رشيدي بن سعيد بن جابر الحويبي

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

صفحة ١ من ١  
نموذج رقم (١٢-١٠٣)

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الآلي ويمنع تغليفه )

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٥٢٧٦

هذا الصك مستند و يجب حفظه بحسن تدبير في كل حين بحسب الأصول الشرعية



## ملحق ب (مصادر المعلومات)

- اعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل والمعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:
1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٤٣) بتاريخ ١٤٣٣/٧/٩ هـ.
  2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
  3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  4. معايير التقييم الدولية 2025م.
  5. أسس الإستنتاجات للتعبير عن 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 2022م.
  8. دليل تقييم الإيجار السوقي لواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  9. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمتفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات والتحسينات والغرس والمشتملات لأغراض نزع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  11. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م.
  12. مؤشرات وزارة العدل.
  13. المؤشرات العقارية الخاصة 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 المتظمة لتقديم خدمات التقييم العقاري للجهات التمويلية.
  21. نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات.
  22. بيانات هيئة الإحصاء السعودية.
  23. مناهج دورات التقييم المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - تقييم - 001 حتى 116
  24. المعلومات الشفهية المقدمة من ممثلي العميل وقت المعاينة.
  25. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات .
  26. بيانات الهيئة السعودية للمقاولين
  27. مؤشرات الأسعار المعلنة من الهيئة السعودية للمقاولين



## ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

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

• الأصل أو الأصول: الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.

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

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

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

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

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

• البيانات: المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.

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

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

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

• المدخلات: البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيم بأنها ذات صلة وقدرها 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 تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة: 1. معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية. 2. معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.

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

• الإيجار السوقي: يقصد بالإيجار السوقي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف فيه كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.



## ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

- القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية IFRS): يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة" بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- 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 وفقاً لما حددته المحاكم في القضايا السابقة.
- يوضح الملحق فرضية القيمة، ويجب اتباع هذا الملحق عند استخدام فرضية القيمة الواردة حسب مقتضى الحال.
- يجب: تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.
- المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما. • بيانات ملحوظة:
- السعر: المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل التزام والذي قد يختلف عن القيمة.
- الحكم المهني: استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرار صائب.
- الشك المهني: هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقصية وتقييماً نقدياً للحصول على أدلة التقييم.
- مؤسسة خدمات: • جهة (أو قطاع في إحدى الجهات) تقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المثال لا الحصر: بيانات الأسواق أو التصنيف الائتماني أو غيره لدعم عمليات التقييم.
- ينبغي: من المتوقع 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 وفقاً للحكم المهني للمقيم تأثيراً كبيراً.
- 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 داخلياً أو خارجياً.
- القيمة التكاملية: تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصلين أو حصتين أو أكثر معاً بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث ان القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون له قيمة إلى بالنسبة لمشتري معين. وكثيراً ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة الزوجية".
- الأصل الملموس: أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات. على سبيل المثال لا الحصر.
- التقييم: إجراء أو عملية التوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم الذي ينفذ امتثالاً لمعايير التقييم الدولية.
- أسلوب التقييم: مصطلح عام يشير إلى استخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.
- تاريخ التقييم: التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.
- طريقة التقييم: طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- نموذج التقييم: التنفيذ الكمي لطريقة ما، كلياً أو جزئياً، تحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.
- مراجعة عملية التقييم: تحليل يجريه المقيم 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 او فرد في جهة ما، سواء كان موظفاً (داخلياً) او متعاقدأ (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 لمقيي 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 البيهسي)	شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 11 4000 111	920005564	(966) 12 6544 363
 Assets Valuation تقييم الأصول Rfp@barcode-sa.com www.barcode-sa.com الرقم الموحد: 920005564		



مستودع تقرير تقييم:

صندوق الجزيرة ريت مقدم إلى:

مستودع - 31,796.08

رقم التقرير: DC25078518

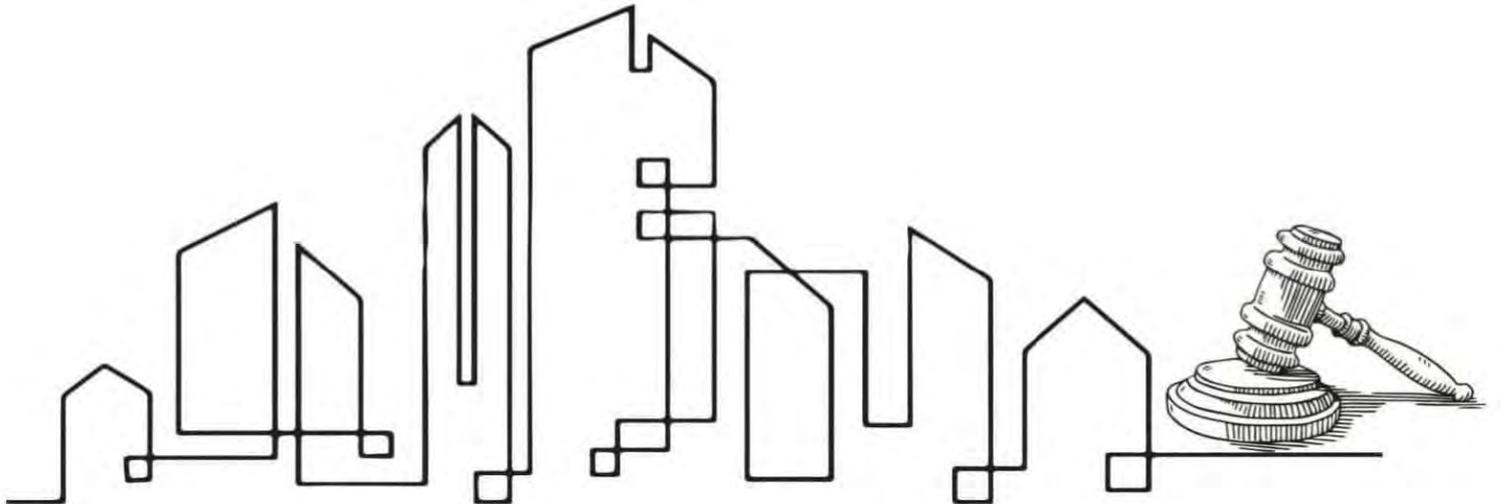
تاريخ التقرير: 2026-01-29 م



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



## المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية





السادة/ صندوق الجزيرة ريت

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

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

عبد الكريم أباني

الرئيس التنفيذي

شركة باركود للتقييم

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





## بيانات شركة التقييم

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

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



## 1- تاريخ التعميد :

2025/11/19 م

## 2- صاحب الطلب (العميل):

صندوق الجزيرة ريت

## 3- المستخدم (مستخدم التقرير):

صندوق الجزيرة ريت

## 4- المستخدمين الآخرين للتقرير:

المراجعين الخارجيين للصندوق – المستثمرين

## 5- الغرض من التقييم :

تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول

## 6 - القدرة على تقييم الأصل :

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

## 7 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

## 8- أساس القيمة :

القيمة العادلة : هو السعر الذي يتم إستلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل إلتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس





## المبادئ الفنية والقانونية

### 9- فرضية القيمة :

اعلى و افضل استخدام

### 10- تاريخ نفاذ القيمة:

2025/12/31 م

### 11 - تاريخ المعاينة:

2025/11/20 م

### 12 - حدود المعاينة والفحص والبحث والاستقصاء :

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

### 13- عملة التقييم :

العملة المستخدمة في التقرير الريال السعودي

### 14 - نطاق بحث المقيم :

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

### 15- أسلوب التقييم :

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

### 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 افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

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





## أعضاء فريق العمل

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

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

## الاعتماد



## الختم

1438/05/15 هـ

1010468077

رقم وتاريخ السجل التجاري

1441/07/24 هـ

4308

رقم وتاريخ ترخيص تقييم الات

1437/03/02 هـ

1301

رقم وتاريخ ترخيص تقييم عقارات

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



## الملخص التنفيذي





صاحب الطلب (العميل)	المستفيد (مستخدم التقرير)
صندوق الجزيرة ريت	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم	فرضية القيمة
تقييم دوري للصندوق العقاري المتداول	اعلى وافضل استخدام
عنوان العقار	نوع العقار
جدة - حي الوادي	مستودع
مساحة الأرض حسب الصك	اسم المالك
31,796.08 م <sup>2</sup>	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	تاريخ الصك
920205026530	1438-05-12 هـ
نوع الملكية	أساس القيمة
مطلقة	القيمة العادلة

## أسلوب و طريقة التقييم

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

## معايير التقييم

معايير التقييم الدولية IVS-2025

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





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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي:

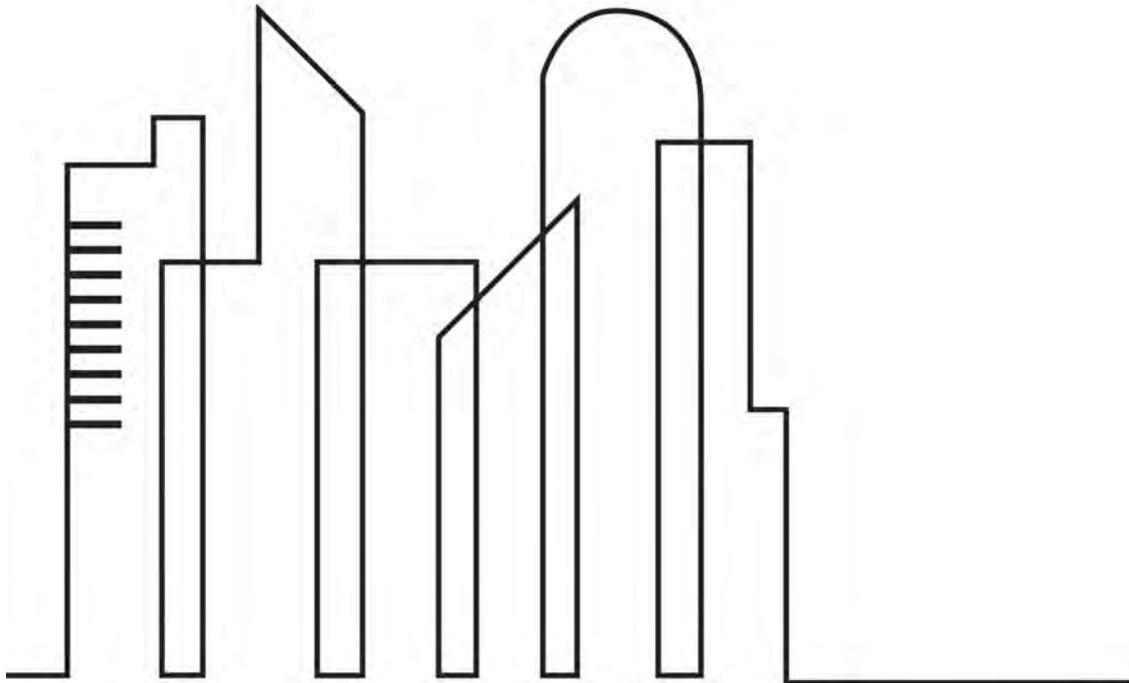
1	المساحة البنائية حسب رخصة البناء = 14,837.79م <sup>2</sup> و حسب الطبيعة = 25,940م <sup>2</sup> و قد تم اعتماد المساحة البنائية حسب الطبيعة
2	التحليلات و الاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل
ملاحظة: الافتراض المشار عليه بعلامة النجمة (*) هو افتراض خاص، والقيمة المقدرة في هذا التقرير مشروطة بتحقق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





Assets Valuation تقييم الأصول

## بيانات موقع العقار





## موقع العقار

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

## إحداثيات الموقع

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

## ملاحظات الموقع

تم الوقوف على العقار حسب الموقع المرفق من قبل العميل

## بيانات الملكية

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



استعمال الأرض حسب الطبيعة (المعاينة)		استعمال الأرض حسب النظام		مساحة الأرض (حسب الصك)	
تخزين ومستودعات		تخزين ومستودعات		31,796.08 م <sup>2</sup>	
بناء القطعة المجاورة		منسوب الأرض		شكل الأرض	
غير مبني <input type="checkbox"/>	مبني <input checked="" type="checkbox"/>	غير مستوي <input type="checkbox"/>	مستوي <input checked="" type="checkbox"/>	غير منتظم <input type="checkbox"/>	منتظم <input checked="" type="checkbox"/>
الحدود والأطوال حسب (الصك)					
طول الضلع	عرض الشارع	الحد		الجهة	
107.07 م منكسر	32 م	شارع		شمال	
107.02 م منكسر	60 م	شارع		جنوب	
288.25 م منكسر	32 م	شارع		شرق	
285.02 م منكسر	25 م	شارع		غرب	
--					
ملاحظات					



## صور جوية لموقع العقار



صورة جوية توضح موقع العقار على مستوى المدينة



صورة جوية توضح موقع العقار بالنسبة للمواقع المحيطة





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

## الخدمات المتوفرة في العقار

الكهرباء	✓	هاتف	✓
الصرف الصحي	✓	المياه	✓

## وصف العقار

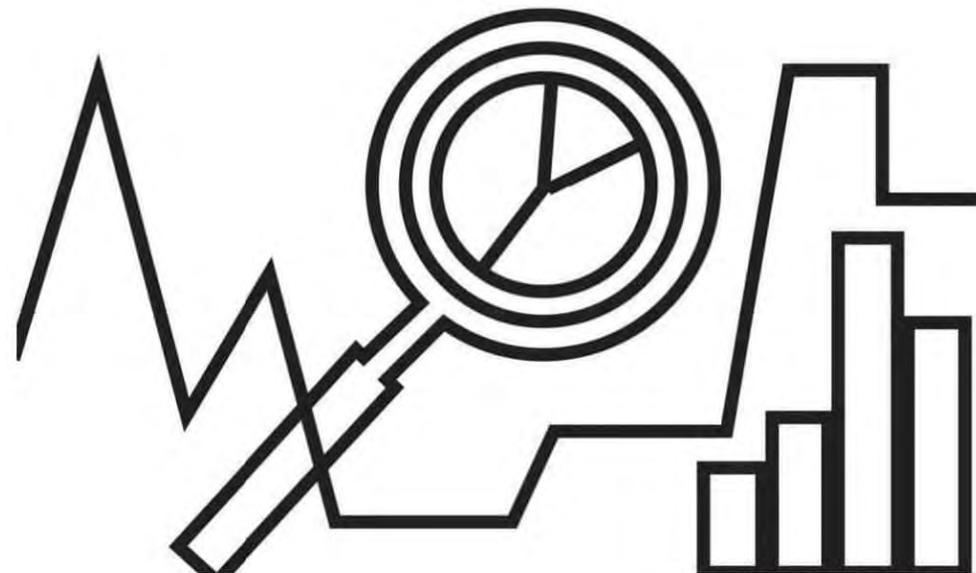
--
----







## دراسة وتحليل السوق





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

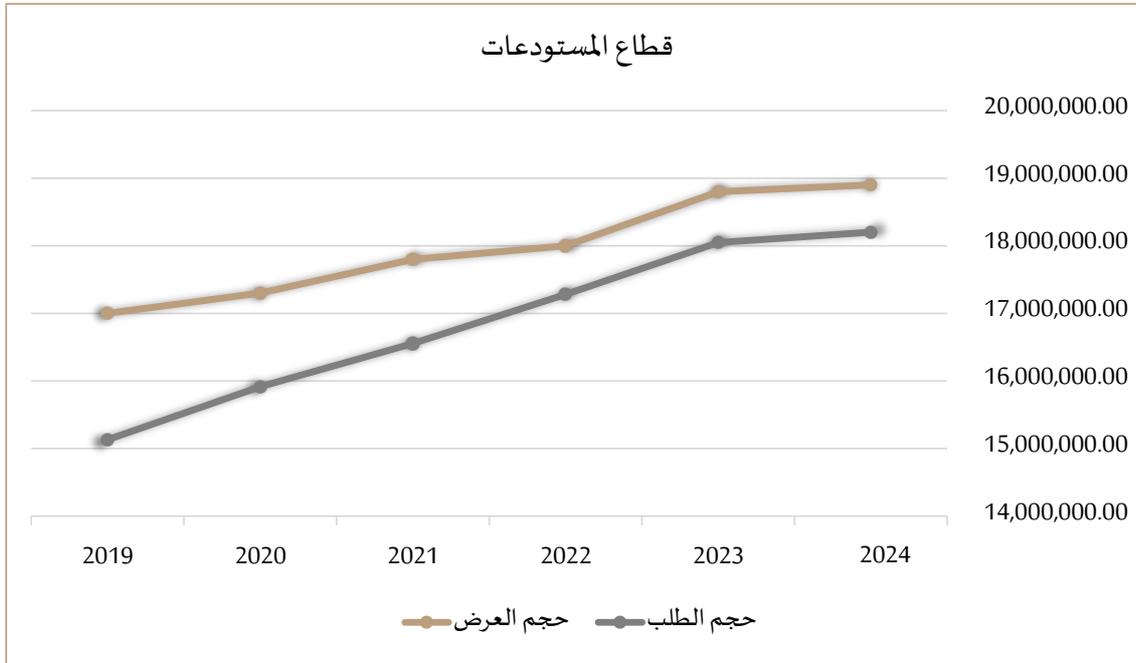


بعد اجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للعقارات الواقعة في منطقة العقار محل التقييم ومعرفة أسعار العقارات للاستخدامات المشابهة تجدون ادناه عينات المسح الميداني والمكتبي:

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



## العرض والطلب



97%  
نسبة الاشغال في قطاع المستودعات

19.8 م<sup>2</sup> 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





## تقدير القيمة - أسلوب التكلفة (تكلفة الإستهلال) (الإحلال))

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

1- إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2- تقدير التكاليف المباشرة

3- تقدير التكاليف غير مباشرة

4- حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة :

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

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

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



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

ثانياً: تقدير التكاليف المباشرة :

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

## تقييم العقار بطريقة التكلفة

## تكاليف البناء المباشرة

التوصيف	المساحة	سعر المتر المربع	العملية الحسابية	الإجمالي
الدور الأرضي	25,500 م <sup>2</sup>	500 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر (500) * (25,500) المساحة	12,750,000
الملاحق	440 م <sup>2</sup>	500 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر (500) * (440) المساحة	220,000
الأسوار	787.3621 م <sup>2</sup>	450 ريال/م <sup>2</sup>	سعر المتر (450) * (787.3621) المساحة	354,312.945
		إجمالي مساحة المباني م <sup>2</sup>		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 - الأتعاب المهنية - التصميم والاستشارات المعمارية والقانونية - الضرائب - تكاليف التمويل النفقات الأخرى مثل العمولات - النفقات العامة والرسوم والتصاريح - هامش الربح أو الربح التجاري مثل العائد للمستثمر)

## التكاليف غير مباشرة

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

رابعاً: حساب الإهلاك للمبنى :

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

## الاهلاك بطريقة العمر الممتد

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



تقدير القيمة - أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشرة)

طريقة الرسملة المباشرة

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

الشواغر المستديمة:

تم إفتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 0 %

مصاريف الصيانة والتشغيل:

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

معدل الرسملة:

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

طريقة الرسملة المباشرة

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





- الرأي حول القيمة:

مع الاخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للتقييم الكائن في مدينة جدة ، حي الوادي وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير ، بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للعقار محل التقييم ووفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل الى أن قيمة العقار تقدر بـ

46,144,857 ريال سعودي

رقما

القيمة المرجحة

ستة و أربعون مليون و مائة و أربعة و أربعون ألف و ثمانمائة و سبعة و خمسون ريال سعودي فقط لا غير

كتابة



## الملحقات





## المخاطر العامة على الصندوق

## مخاطر الاقتصاد المحلي



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

## التغير في أسعار الفائدة



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

## مخاطر السوق العقاري



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

## مخاطر السيولة وانخفاض قيمة الأصول



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

## مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل



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

## عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات مستقبلاً



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





## المخاطر الخاصة على العقار

## مخاطر التقادم وعدم الصيانة



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

## مخاطر جودة وإدارة التطوير



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

## مخاطر المنافسين



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

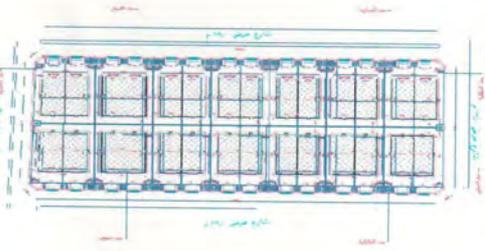




أمانة محافظة جدة

## 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	مصدرها	الرياض
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	كتابه عدل جدة
رقم المبني:	غير مرتم	شارع	غير مسمى	جى	الوادي
رقم القطعة:	129 الي 142	المحطط	503/ح/اص	رقم الكروكي	300521910
دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البرورات					
عدد رخص للمالك بناء عدد	1				
المحتويات	سكني	تجاري	مواقف السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
البدروم		مكاتب			
طابق المواقف		محللات	1515	14837.79	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 المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
15180.38	3412041445	20- رجب- 1434			
* نم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام					
المدقق الإداري					
خدمة العملاء					
المدقق القانوني والفني					
بسم الأراجي					
المدير					
ملاحظة هامة					
يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة					
الختم					



عدم الإسراع بالممارين عدد تنفيذ الأعمال واستخدام سرفر الخيش الموقفة على اللغات والتنسيق للمحافظة على المنطقة وسلامة المرأة وتحقيق خصوصية المنازل المجاورة والإلتزام بعدم كلف الحواز

جدة أمانة  
فنون الأمانة




**وزارة العدل**  
[٢٧٧]

**كتابة العدل الأولى بجدة**

الرقم : ٩٢٠٢٠٥٠٦٦٥٣٠  
التاريخ : ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

**صك**

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

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

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

ومساحتها: (٣١,٧٩٦,١٠٨) 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 برقم ٢٥ / ٥ / ١٤٣٥ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٠ هـ . بتمن وقدره  
 ٥٧٢٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.




مكاتب العدل  
 رشيد بن شفيق بن جابر الحاربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-١٠٠٣)

(٨٨) النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة التي ويمنح لتعليقه

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٦٦



## ملحق ب (مصادر المعلومات)

- اعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل والمعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:
1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٤٣) بتاريخ ١٤٣٣/٧/٩ هـ.
  2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
  3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  4. معايير التقييم الدولية 2025م.
  5. أسس الإستنتاجات للتعبير عن التغييرات المدخلة على معايير التقييم الدولية 2025.
  6. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
  7. دليل الممارسة المهنية لمقبي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فبراير 2022م.
  8. دليل تقييم الإيجار السوقي لواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  9. الدليل المهي لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمتفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  10. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات والتحسينات والغرس والمشتملات لأغراض نزع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  11. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مايو 2022م.
  12. مؤشرات وزارة العدل.
  13. المؤشرات العقارية الخاصة 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 المتظمة لتقديم خدمات التقييم العقاري للجهات التمويلية.
  21. نموذج التقرير المعتمد المتضمن الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في تقرير تقييم العقارات.
  22. بيانات هيئة الإحصاء السعودية.
  23. مناهج دورات التقييم المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - تقييم - 001 حتى 116
  24. المعلومات الشفهية المقدمة من ممثلي العميل وقت المعاينة.
  25. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات .
  26. بيانات الهيئة السعودية للمقاولين
  27. مؤشرات الأسعار المعلنة من الهيئة السعودية للمقاولين



## ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

تُعرف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة. وتطبيق قائمة المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط.  
• الأصل أو الأصول: الحق في الحصول على منفعة اقتصادية.

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

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

• فرضية القيمة: تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام أو كلاهما. وقد تتطلب أسس القيمة المختلفة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في فرضيات قيمة متعددة. ولعل أكثر فرضيات القيمة المستخدمة شيوعاً في المعايير تتمثل في ما يلي: أ- أعلى وأفضل استخدام. ب- الاستخدام الحالي. ج- التصفية المنظمة. د- البيع القسري.  
• العميل (العملاء): الشخص الذي يعين المقيم لإجراء عملية تقييم معينة. وقد يكون "العملاء" داخليين (أي لعمليات التقييم التي تنفذ لصالح صاحب العمل) أو خارجيين (أي عندما يعين المقيم طرف خارجي)

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

• البيانات: المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيم.

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

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

• القيمة المنصرفة: السعر المقدر لنقل ملكية أصل أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة 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 تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة: 1. معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية. 2. معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.

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

• الإيجار السوقي: يقصد بالإيجار السوقي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف فيه كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.



## ملحق ج (المصطلحات الفنية والمهنية)

- القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدولية IFRS): يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة" بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.
- 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 وفقاً لما حددته المحاكم في القضايا السابقة.
- يوضح الملحق فرضية القيمة، ويجب اتباع هذا الملحق عند استخدام فرضية القيمة الواردة حسب مقتضى الحال.
- يجب: تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.
- المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما. • بيانات ملحوظة:
- السعر: المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل الأصل أو لتحويل التزام والذي قد يختلف عن القيمة.
- الحكم المهني: استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرار صائب.
- الشك المهني: هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقصية وتقييماً نقدياً للحصول على أدلة التقييم.
- مؤسسة خدمات: • جهة (أو قطاع في إحدى الجهات) تقدم معلومات أو تقارير أو آراء، منها على سبيل المثال لا الحصر: بيانات الأسواق أو التصنيف الائتماني أو غيره لدعم عمليات التقييم.
- ينبغي: من المتوقع 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 وفقاً للحكم المهني للمقيم تأثيراً كبيراً.
- 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 داخلياً أو خارجياً.
- القيمة التكاملية: تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصولين أو حصتين أو أكثر معاً بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيمة التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث ان القيمة التكاملية تعكس سمات معينة للأصل لا تكون له قيمة إلى بالنسبة لمشتري معين. وكثيراً ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة الزوجية".
- الأصل الملموس: أصل مادي قابل للقياس، مثل الآلات والمصانع والمعدات. على سبيل المثال لا الحصر.
- التقييم: إجراء أو عملية التوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم الذي ينفذ امتثالاً لمعايير التقييم الدولية.
- أسلوب التقييم: مصطلح عام يشير إلى استخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.
- تاريخ التقييم: التاريخ الذي يسري فيه التحليل والرأي الخاص بعملية التقييم.
- طريقة التقييم: طريقة فرعية ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- نموذج التقييم: التنفيذ الكمي لطريقة ما، كلياً أو جزئياً، تحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في صنع قيمة ما.
- مراجعة عملية التقييم: تحليل يجريه المقيم 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 او فرد في جهة ما، سواء كان موظفاً (داخلياً) او 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 لمقيي 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 البيهسي)	شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
(966) 11 4000 111	920005564	(966) 12 6544 363
 Assets Valuation تقييم الأصول Rfp@barcode-sa.com www.barcode-sa.com الرقم الموحد: 920005564		

