



## تقرير التنقييم العقاري لصندوق الجزيرة ريت

مقدم الى



رقم صادر: 2023-A0484

2023/07/11

## مرفق لكم تقرير التقييم العقاري:

يقدم هذا التقرير كدليل على أنه تم زيارة العقار وتم تطبيق اجراءات التقييم اللازمة من قبلنا. حيث أن الغرض من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار المذكور. وقد تم التوصل بعد عمل الدراسات اللازمة المذكورة في وتم اسخدام اسلوب التكلفة وتوصل التقرير إلى أن قيمة العقار السوقية هي **88,797,096** ريال سعودي حيث أن قيمة العقار السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً أن يحققه قيمة العقار في سوق تنافسية ومفتوحة في كل الظروف اللازمة لعملية بيع عادلة.

قد استند التقييم لدينا في الاسترشاد لتفاصيل العقار من خلال البيانات الداعمة من قبل العميل ولقد اعتمدنا على هذه المعلومات والتي يفترض أن تكون المعلومات المقدمة صحيحة وكاملة.

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

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

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

### المدير العام

تركي بن براهيم الزغبى



2023/07/11



نطاق العمل			
صندوق الجزيرة ريت			اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	اغراض محاسبية	الغرض من التقييم
2023/06/29	تاريخ المعاينة	2023/06/30	تاريخ التقييم
ريال سعودي (ر.س)	عملة التقييم	تقرير مختصر	نوع التقرير

تم إعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	المعايير المهنية
يؤكد ويقر المقيم بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة			الأصل محل التقييم			
✓ أسلوب التكلفة	✓ أسلوب الدخل	أسلوب السوق	شقة سكنية	عمارة جاري	فيلا	✓ مستودع
✓ طريقة التكلفة (المقاول)	✓ طريقة التدفقات النقدية	طريقة البيع المقارنة	غير مبني	تحت الانشاء	✓ مستعمل	جديد

المساحة	الاحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
م <sup>2</sup> 33,591.63	N 21.328398°	E 39.188732°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

المساحة	الاحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
م <sup>2</sup> 31,796.08	N 21.323906°	E 39.188806°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

الحيط المؤثر للعقار			
سوق جاري	مرفق أمني	مرفق طبي	جامع
حديقة	مرفق تعليمي	مقر حكومي	✓ طريق محوري

العقار عبارة عن مستودعين	وصف العقار
-	الافتراضات الخاصة

الخدمات والمرافق			
✓ الكهرباء	✓ مياه	✓ صرف صحي	✓ هاتف

## تاريخ المعاينة والتقييم:

تم استخلاص رأي عن القيمة في 30 يونيو 2023 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 29 يونيو 2023 وتاريخ إصدار التقرير هو 11 يوليو 2023. يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق .

## طبيعة ومصدر المعلومات:

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

## نطاق التقدير:

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

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

## نطاق البحث :

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

## نوع التقرير :

تقرير مختصر يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه .

## قيود استخدام التقرير :

التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة أمام وشريكه للتقييم العقاري .

## المعايير المتبعة :

معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

## التضارب في المصالح:

نقر بأننا (أمام للتقييم العقاري وشريكة ) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار, ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل

## حدود المسؤولية والاستقلالية :

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم باستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. هذا التقرير صالح لمدة ثلاث أشهر من تاريخه ( من الممكن أن يكون هناك متغيرات تؤثر على قيمة العقار خلال الثلاث أشهر القادمة وتشمل الكوارث الطبيعية والتغير في التشريعات العمرانية في محيط العقار أو استحداث مشاريع كبرى جديدة في محيط العقار).

## تحديد العقار موضوع التقييم :

موضوع هذا التقييم هو العقار القائمة على مساحة 65,387.71 م<sup>2</sup> الواقعة في حي الوادي جنوب مدينة جدة.

## الغرض من التقييم:

الغرض من هذا التقييم هو تقدير القيمة السوقية لعقار صندوق الجزيرة ريت خلال تاريخ معاينة العقار 2023/06/29, ووفقاً لشروط تنفيذنا للعمل تم إجراء تقييم الممتلكات بشكل مفصل وأعد التقرير وفقاً للمعايير الموحدة للممارسة المهنية للتقييم.

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

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

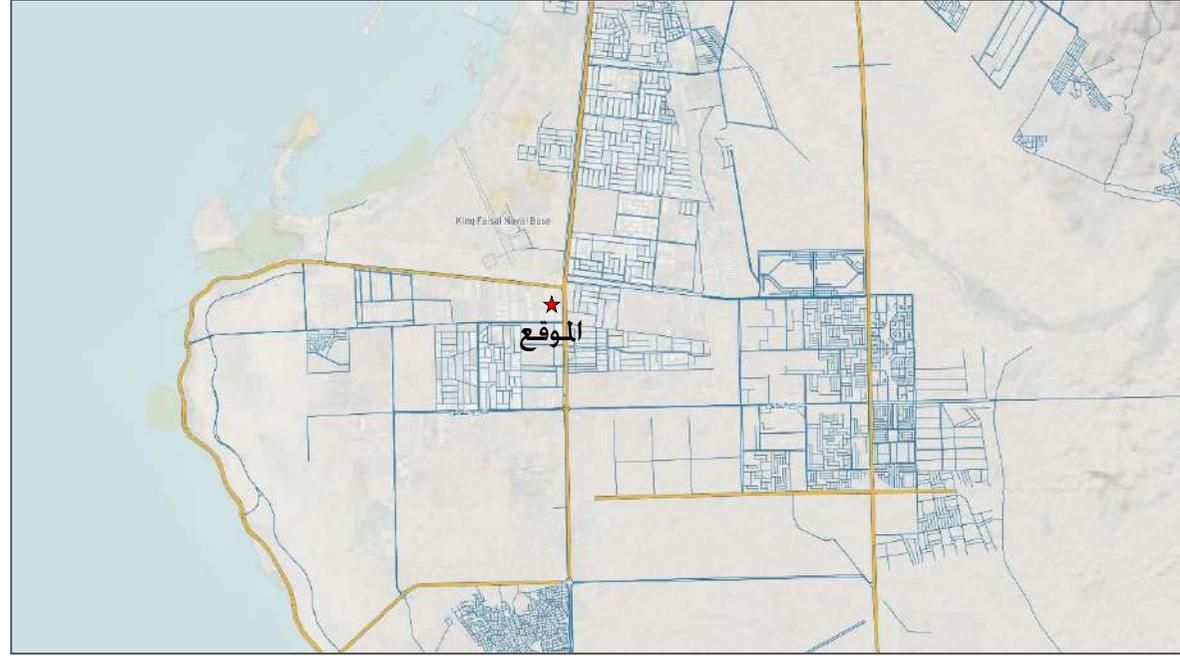
تعد المستودعات من أهم الأنشطة الاقتصادية الداعمة للصناعة والتجارة في المملكة وهي مهمة وضرورية لتشغيل ونجاح العديد من المشاريع الصناعية ومشاريع البيع بالجملة و قطاع التجزئة. أدت جائحة كورونا (كوفيد-19) إلى تسارع وتيرة تقدم تطبيقات التوصيل ، مع تزايد مستويات الاعتماد على وسائل التقنية وتطور شركات التسويق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

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

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

• الموقع :

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



الموقع الشمالي	21.328398° 39.188732°
الموقع الجنوبي	21.323906° 39.188806°

## صك ملكية المجمع الشمالي

## صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

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

صك

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

محرر: هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وبرأيها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
(نموذج رقم 11-1-10)

مساحة مطابق الحكومة - ٢٧١١٣١  
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الذي ويمنع نقله)

صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الإنماء للاستثمار
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ح/ص
رقم القطعة	39 - 54
مساحة القطعة	33,591.63 م <sup>2</sup>

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

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

## صك ملكية المجمع الجنوبي

## صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

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

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض 129 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 131 و قطعة الأرض 132 و قطعة الأرض 133 و قطعة الأرض 134 و قطعة الأرض 135 و قطعة الأرض 136 و قطعة الأرض 137 و قطعة الأرض 138 و قطعة الأرض 139 و قطعة الأرض 140 و قطعة الأرض 141 و قطعة الأرض 142 من المخطط رقم 503 / ح/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07م جنوباً: شارع عرض 60م بطول: (100.06) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96م شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (281.18) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07م غرباً: شارع عرض 25م بطول: (277.84) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18م ومساحتها: (31,796.08) واحد و ثلاثون ألفاً و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط  
والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 420204018426 في 25 / 5 / 1435 هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الإنماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بثمن وقدره 57379856.86 سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هلاله و عليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ . لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

سندرك هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وبرأيها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل (عنا للتفويض مخصص للاستخدام الخاص) التي ويضع عليها (نموذج رقم 11-1-10)

صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الإنماء للاستثمار
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ح/ص
رقم القطعة	129 - 142
مساحة القطعة	31,796.08 م <sup>2</sup>

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

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

مرفق لكم ادناه مستندات رخص البناء :

الإدارة المركزية لرخص البناء  
رخصة بناء مغلقة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27- جمادى الثانية- 1434	البلدية	الجنوب
رخصة بناء:	مستودع	صالحه الى	27- جمادى الثانية- 1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع هوية:	هوية مستقلة لها رقمها	1010241193		مصدرها	مكتبه عدل
صك ملكية رقم:	172 / 2928 / 11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	مكتبه عدل
رقم الصني:	مقر رقم	شارع	مقر محلي	حقي	الوادي
رقم القطعة:	من 39 الى 54	المحطظ	503 / ج / ص	رقم الكروكي	300521903
		شرفيات	19819.92	شماليات	8750.82
قد رخص للمالك لبناء عدد 1 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإردادات و البرورات					
المحيطيات	سكني	تجاري	مكاتب	مطاعم	
الديورم					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي					15104.89
طابق الميزانين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي قبلا السطح					
علوي قبلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021		
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المكتب المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	3412034350	تاريخ الإصدار	25- جمادى الثانية- 1434		
رقم إحصاء العمود المطلوب حسب النظام	13025.23				
المدقق الإداري	خدمة العملاء				
المدقق القانوني والمبني	صالح الحربي				
المدقق	بسام الراحبي				
ملاحظة عامة	وجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة				

الواجهات	
شمال	-
جنوب	-
شرق	-
غرب	-
الأبواب الخارجية	حديد

نوع الأرضيات	
الأحواش	-
الإستقبال	-
الغرف	-
المدخل	-
الأبواب الداخلية	-

حالة البناء	
التصميم المعماري	جيد
	حديث

حالة الإشغال	
لا يوجد سكان	لا يوجد سكان
داخل النطاق	داخل النطاق

العقار مطابق لرخصة البناء	
نسبة البناء	نعم %100
	لا

حدود المعاينة	
من الخارج	من الداخل
عدد الادوار	1 دور

اسم المالك	شركة موطن العقارية
رقم الرخصة	3400085081
تاريخ الرخصة	1434/06/27 هـ
تاريخ الإنتهاء	1437/06/27 هـ
مساحة البناء	15104.69 م <sup>2</sup>
مساحة الأرض	33,591.63 م <sup>2</sup>
مساحة الملاحق	- م <sup>2</sup>
القبو	- م <sup>2</sup>
الأسوار	840.7021 م <sup>2</sup>
وضع الجار	✓ مبني / غير مبني
سفلت الشارع	✓ مسفلت / غير مسفلت
إضاءة الشارع	✓ مضاءة / غير مضاءة



خدمة أمانة  
مُنوِّجة الأمانة

مرفق لكم ادناه مستندات رخص البناء :

الإدارة المركزية لرخص البناء  
رخصة بناء مفعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24-رجب-1434	البلدية	جدة	الجانب	
رخصة بناء	مستوعب	صالحه الى	24-رجب-1437				
اسم المالك	شركة موطن العقارية	رقمها	1010241193	مصدرها	الرياض		
نوع هوية	تجاري	تاريخ	02-رجب-1433	مصدرها	كتابه عدل جدة		
صك ملكية رقمها	172/2928/11	شارع	غير مسسى	رقم الرادى	جى		
رقم المبنى	142	رقم الكروكي	300521910	شرفيات	18830.46	شماليات	8248.18
رقم القطعة	129 الى 142	المخطط	503/راضى				
قد رخصي للمالك بناء عدد 1 دور بموجب الحدود والابعاد و الإرتدادات و السرورات							
المصنوعات	سكني	محلان	مكاتب	مواقف السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور	
المساحة				1515	14837.79	14837.79	
عدد الوحدات السكنية:	28	طول الأسوار	787.3621				
اسم المكتب الهندسي:	شركة الهرم للاستشارات الهندسية						
رقم رخصة المكتب الهندسي:	شركة الهرم للاستشارات الهندسية						
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال					
15180.38	3412041445	20-رجب-1434					
* يتم احتساب العقود المطلوبة حسب النظام خدمة العملاء							
المدقق الإداري							
المدقق المأمور والمعنى							
المدبر	بسام الأراجمي						
ملاحظة هامة	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة						
الحجم							

حد الإرتدادات: الحد الأدنى وارتفاعه يوافق النطاق الواسع من الطابق المسطحة من الطابق وارتفاعه يوافق النطاق الواسع من الطابق المسطحة من الطابق  
الارتفاع: يوافق الحد الأدنى

أمانة  
محافظة جدة

الواجهات	
-	شمال
-	جنوب
-	شرق
-	غرب
حديد	الأبواب الخارجية

نوع الأرضيات	
-	الأحواش
-	الإستقبال
-	الغرف
-	المدخل
-	الأبواب الداخلية

حالة البناء	
جيد	التصميم المعماري
حديث	

حالة الإشغال	
لا يوجد سكان	النطاق
داخل النطاق	

العقار مطابق لرخصة البناء	
لا	نسبة البناء
نعم ✓	
100%	

حدود المعاينة	
من الخارج ✓	عدد الادوار
من الداخل	1 ادوار

اسم المالك	رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	تاريخ الإنتهاء	مساحة البناء	مساحة الأرض	مساحة الملاحق	القبو	الأسوار	وضع الجار	سفلت الشارع	إضاءة الشارع
شركة موطن العقارية	3400089361	1434/07/24 هـ	1437/07/24 هـ	14837.79 م <sup>2</sup>	31,796.08 م <sup>2</sup>	- م <sup>2</sup>	- م <sup>2</sup>	787.3621 م <sup>2</sup>	✓ مبني / غير مبني	✓ مسفلت / غير مسفلت	✓ مضاءة / غير مضاءة

## آلية التقييم :

### الأسس و المعايير المستخدمة في التقييم العقاري:

#### أسلوب التكلفة:

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

المطلوب. المصدر : معايير التقييم الدولية

#### أسلوب الدخل :

يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة , و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل 1- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة. 2- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفرات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية. 3- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة. المصدر : معايير التقييم الدولية

أهم المتغيرات في السوق العقاري في جنوب مدينة جدة و بشكل خاص الاستخدام الصناعي والمستودعات تشهد المنطقة حركة عمرانية نتيجة الطلب على المستودعات ما لوحظ تشييد وبناء مستودعات حديثة مجاورة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي ذات الاستخدام التجاري.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- المخاطر المتعلقة بالعقار:
- انخفاض أسعار العقارات في جنوب جدة .
- عدم اكتمال البنية التحتية .
- ظهور منافسة سعرية في المناطق المحيطة .

تستند العروض و المقارنات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من قبل ملاك العقارات في المنطقة و العروض المتوفرة في السوق ولقد تم اختيار ثمانية امثلة هي الأقرب للعقار محل التقييم و الأكثر تشابه للعقار محل التقييم وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. تم تحليل ومقارنتها لكل من :

- **أربعة عروض المقارنة لسعر الأرض** ولقد تم استخدامها لبناء قاعدة سعرية للتحقق من القيمة السوقية للأرض ليتم تطبيقها في أسلوب التكلفة.
- **العروض المقارنة لتحديد الأسعار التجارية.** ولقد تم استخدامها لبناء قاعدة سعرية للتحقق من القيمة التجارية للعقار ليتم تطبيقها في أسلوب الدخل.

يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي خيط بالعقار، فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطة بالعقار .



الأول: احتساب قيمة الأرض و اجمالي تكاليف البناء باستخدام أسلوب التكلفة .  
المجموع الشمالي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-23	-	Jun-23	-	Jun-23	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,200	-	900	-	1,100	-
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	33,591.63	12,000	-13%	25,000	-5%	19,000	-9%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	3%	2	6%	3	3%
عرض الشارع	42	30	2%	30	2%	30	2%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	مستودع	10%	مستودع	10%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	0%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-151	-13%	74	8%	18	2%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	1,049		974		1,118	
سعر المتر المربع	-			1,047.2			
سعر المتر المربع بعد التقريب	-			1,050			

احتساب قيمة الأرض		
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	33,591.63	م <sup>2</sup>
سعر المتر المربع للأرض	1,050	ريال سعودي / م <sup>2</sup>
اجمالي قيمة الأرض	35,271,212	ريال سعودي
احتساب تكلفة البناء		
اجمالي المساحة المبنية للمستودع	27,000	م <sup>2</sup>
سعر المتر المربع للعقار	600	ريال سعودي / م <sup>2</sup>
اجمالي تكاليف وقيمة البناء	16,200,000	ريال سعودي
عمر العقار	11	عام
نسبة الاهلاك السنوي	3.33%	سنوي
اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك	10,260,000	ريال سعودي
اجمالي قيمة العقار	45,531,212	ريال سعودي

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل ( تحليل مقارن لتحديد سعر الأيجار السوقى الحالى).

المجمع الشمالى

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-23	-	Jun-23	-	Jun-23	-
سعر المتر المربع للأرض	***	180	-	150	-	130	-
مساحة م <sup>2</sup>	33,591.63	5,000	-16%	10,000	-13%	18,000	-9%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	2	6%	3	3%	2	6%
عرض الشارع	42	30	1%	30	1%	30	1%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	عالية	0%	عالية	0%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	0%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-25	-14%	-21	-14%	-9	-7%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	155		129		121	
سعر المتر المربع التاجيري	-			135			
سعر المتر المربع التاجيري بعد التقرب	-			135			

الأول: احتساب قيمة الأرض و إجمالي تكاليف البناء باستخدام أسلوب التكلفة

المجمع الجنوبي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-23	-	Jun-23	-	Jun-23	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,200	-	900	-	1,100	-
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	31,796.08	12,000	-13%	25,000	-4%	19,000	-8%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	3%	2	6%	3	3%
عرض الشارع	60	30	3%	30	3%	30	3%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	مستودع	10%	مستودع	10%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	0%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-145	-12%	83	9%	26	2%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	1,055		983		1,126	
سعر المتر المربع	-	1,055		1,055		1,050	
سعر المتر المربع بعد التقريب	-	1,050		1,050		1,050	

احتساب قيمة الأرض		
مساحة الأرض م <sup>2</sup>	31,796.08	م <sup>2</sup>
سعر المتر المربع للأرض	1,050	ريال سعودي / م <sup>2</sup>
إجمالي قيمة الأرض	33,385,884	ريال سعودي
احتساب تكلفة البناء		
إجمالي المساحة المبنية للمستودع	26,000	م <sup>2</sup>
سعر المتر المربع للعقار	600	ريال سعودي / م <sup>2</sup>
إجمالي تكاليف وقيمة البناء	15,600,000	ريال سعودي
عمر العقار	11	عام
نسبة الاهلاك السنوي	3.33%	سنوي
إجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك	9,880,000	ريال سعودي
إجمالي قيمة العقار	43,265,884	ريال سعودي

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل ( تحليل مقارن لتحديد سعر الأيجار السوقى الحالى).

المجمع الجنوبي

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jun-23	-	Jun-23	-	Jun-23	-
سعر المتر المربع للأرض	***	180	-	150	-	130	-
مساحة م <sup>2</sup>	31,796.08	5,000	-15%	10,000	-13%	18,000	-8%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	2	6%	3	3%	2	6%
عرض الشارع	42	30	1%	30	1%	30	1%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	عالية	0%	عالية	0%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	منخفض	0%	منخفض	-5%	منخفض	-5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-25	-14%	-21	-14%	-8	-6%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		155		129		122	
سعر المتر المربع التاجيري				135			
سعر المتر المربع التاجيري بعد التقرب				135			

ثانيا : قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

القيمة الاستردادية	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	إجمالي الإيجار للمتر المربع	المساحة الصافية للإيجار	التدفقات النقدية الداخلية
15	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
10%					10%					0%					نسبة زيادة الإيجار			
	5,487,193	5,487,193	5,487,193	5,487,193	5,487,193	4,988,357	4,988,357	4,988,357	4,988,357	4,988,357	4,534,870	4,534,870	4,534,870	4,534,870	4,534,870	135	33591.63	المستودع الشمالي
	5,193,890	5,193,890	5,193,890	5,193,890	5,193,890	4,721,718	4,721,718	4,721,718	4,721,718	4,721,718	4,292,471	4,292,471	4,292,471	4,292,471	4,292,471	135	31796.08	المستودع الجنوبي
	10,681,082	10,681,082	10,681,082	10,681,082	10,681,082	9,710,075	9,710,075	9,710,075	9,710,075	9,710,075	8,827,341	8,827,341	8,827,341	8,827,341	8,827,341	مجمل دخل الإيجار		
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	نسبة معدل الإشغال		
	534,054	534,054	534,054	534,054	534,054	485,504	485,504	485,504	485,504	485,504	441,367	441,367	441,367	441,367	441,367	قيمة معدل الخصم		
	10,147,028	10,147,028	10,147,028	10,147,028	10,147,028	9,224,571	9,224,571	9,224,571	9,224,571	9,224,571	8,385,974	8,385,974	8,385,974	8,385,974	8,385,974	إجمالي الدخل الفعلي		
	507,351	507,351	507,351	507,351	507,351	461,229	461,229	461,229	461,229	461,229	419,299	419,299	419,299	419,299	419,299	ناقص معدل المصاريف		
102,929,443	9,639,677	9,639,677	9,639,677	9,639,677	9,639,677	8,763,343	8,763,343	8,763,343	8,763,343	8,763,343	7,966,675	7,966,675	7,966,675	7,966,675	7,966,675	صافي الدخل التشغيلي للعقار NOI		
102,929,443	9,639,677	9,639,677	9,639,677	9,639,677	9,639,677	8,763,343	8,763,343	8,763,343	8,763,343	8,763,343	7,966,675	7,966,675	7,966,675	7,966,675	7,966,675	صافي التدفقات النقدية		
27%	27%	30%	33%	36%	39%	42%	46%	50%	55%	60%	65%	71%	77%	84%	92%	معامل الخصم		
28,258,048	2,646,458	2,884,639	3,144,257	3,427,240	3,735,691	3,701,731	4,034,886	4,398,026	4,793,849	5,225,295	5,177,792	5,643,794	6,151,735	6,705,391	7,308,876	القيمة الحالية للتدفقات النقدية		
97,237,707															صافي القيمة الحالية للعقارات			

الافتراضات - طريقة الاستثمار

5%	نسبة مصاريف التشغيل
5%	نسبة الإشغال
15	فترة التدفق النقدي
9%	معدل الخصم
10%	معدل النمو (كل 5 سنوات)

استناداً إلى التحليل الوارد في التقرير، هنا خلاصة القيمة السوقية للعقار على النحو التالي :

القيمة السوقية بأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة		
ريال سعودي	49,953,930	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	47,283,777	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	97,237,707	ثانياً : قيمة العقار باستخدام أسلوب التدفقات النقدية

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة طريقة الاحلال		
ريال سعودي	45,531,212	اجمالي القيمة للمجمع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	43,265,884	اجمالي القيمة للمجمع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	88,797,096	القيمة باستخدام أسلوب التكلفة

#### ترجيح النتائج وتسوية القيمة:

استناداً إلى غرض التقييم الاستخدام الداخلي للعميل تم اعتماد طريقة أسلوب التكلفة وبالتالي سيتم ترجيحها بوزن نسبي 100 % كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم وهي كما يلي :

العملة	القيمة	نوع القيمة المطبقة
ريال سعودي	88,797,096	اجمالي القيمة ( أسلوب التكلفة ) للمجمع كامل بالريال السعودي
قيمة العقار " ثمانية وثمانون مليوناً وسبعمائة وسبعة وتسعون ألفاً وستة وتسعون " ريال سعودي		

## الرأي النهائي حول القيمة:

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم الواقع في مدينة جدة حي الوادي والمملوك بملكية مطلقة للمالك. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل إلى أن القيمة للعقار تقدر **88,797,096** ريال سعودي.

مقيم عقاري	
احمد راجي	الاسم
	التوقيع
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
عضو منتسب	نوع العضوية
1210001682	رقم العضوية
2023/12/31	تاريخ انتهاء العضوية

مقيم عقاري معتمد	
فيصل الحربي	الاسم
	التوقيع
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
عضو منتسب	نوع العضوية
1210000547	رقم العضوية
2023/12/31	تاريخ انتهاء العضوية

المدير العام	
تركي بن إبراهيم الزغبى	الاسم
	التوقيع
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
عضو زميل	نوع العضوية
1210000030	رقم العضوية
2024/12/31	تاريخ انتهاء العضوية

الختم

تاريخ التقييم
2023/06/30

• يجب الأخذ في الحسبان أن قيمة العقار قد تتأثر بعدة عوامل منها:

- القرارات والتشريعات البلدية التي تحدد من مميزات العقار ومن سهولة الوصول للعقار.
- القرارات والتشريعات من وزارة العمل على التوظيف وسوق العمل.
- ظروف السوق المحلية مثل زيادة العرض وقلّة الطلب .
- ظهور منافسة في الأسعار في المنطقة المحيطة.
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية.

## الملاحظات والتوصيات:

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

- العقار يقع في منطقة قريبة من المنطقة الصناعية و ميناء جدة الإسلامي و هذا يعد نقطة قوة مميزة نوعية للعقار..
- جميع الخدمات الأساسية متوفرة في محيط الأرض

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



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





+966 599 322 422

✉ [contact@amamsaudi.com](mailto:contact@amamsaudi.com)

🌐 [www.amamsaudi.com](http://www.amamsaudi.com)

# تقرير تقييم

لصالح الجزيرة كابيتال



رقم التقرير

198899720231

تاريخ التقرير

12 / 07 / 2023

## محتوى التقرير

#	جدول المحتويات
01	المقدمة و المبادئ الفنية و القانونية
1.1	المقدمة
1.2	المبادئ الفنية و القانونية
1.3	أعضاء فريق العمل
1.4	المخاطر العامة على الصندوق
02	نظرة عامة على المملكة ومدينة جدة
2.1	نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية
2.2	نظرة عامة على اقتصاد مدينة جدة
2.3	الموقع العام للعقار
03	ملخص وتفاصيل بيانات العقار
3.1	الملخص التنفيذي
3.2	بيانات الملكية
3.3	وصف العقار
3.4	الحدود و اللطوال
3.5	بيانات المبنى والتشطيبات
3.6	أعمال البناء والتشطيبات
3.7	الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار
3.8	الخدمات المتوفرة بالعقار
3.9	صور العقار
3.10	مسح السوق ( المقارنات )
04	نتائج تقييم العقار
4.1	أسلوب السوق (طريق المقارنة)
4.2	أسلوب التكلفة
05	الخاتمة



01

# المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

## المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود، لتقييم مستودع في جدة، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة، وإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم، وسعيًا منا للوصول الى قيمة العقار للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم، ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ.

### رقم الصك

420205026531

### نبذة عن العميل

شركة سعودية مساهمة مغلقة، تعمل تحت اشراف وترخيص هيئة السوق المالية السعودية

### بيانات العميل

الجزيرة كابيتال

صاحب الطلب (العميل)

شركة الانماء للاستثمار

مالك الأرض والمنفعة

صندوق الجزيرة ريت

المستفيد (مستخدم التقرير)

### غرض التقييم

كلف العميل (الجزيرة كابيتال) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### تاريخ نفاذ القيمة

30 / 06 / 2023 م

## المبادئ الفنية والقانونية

### 1. القدرة على تقييم الأصل

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

### 2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

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

### 3. أسلوب التقييم

اعتمدنا أسلوب التكلفة - طريقة المقارنة و التكلفة أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة

### 4. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) : المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

### 5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

## 6. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

## 7. وثائق التملك

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.

## 8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)

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

## 9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

تخزين ومستودعات

## 10. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل.

## 11. 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.

## 12. الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً 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.

## 13. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

## 14. أعضاء فريق التقييم

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

## أعضاء فريق العمل

التوقيع	نوع العضوية	رقم العضوية	أسم المقيم
	معتمد زميل - فرع العقار	1210000001	عبدالكريم محمد أبانمي
	منتسب - فرع العقار	1210000054	حسان عتيق
	أساسي زميل - فرع العقار	1210001409	عبدالكريم شيخ
عنه : حسان عتيق 	منتسب - فرع العقار	1210003141	سالم الحربي

## الاعتماد

رقم الترخيص 1210000001

تاريخ الترخيص 01 / 03 / 1437



## المخاطر العامة على الصندوق

### أولاً. مخاطر الاقتصاد المحلي

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

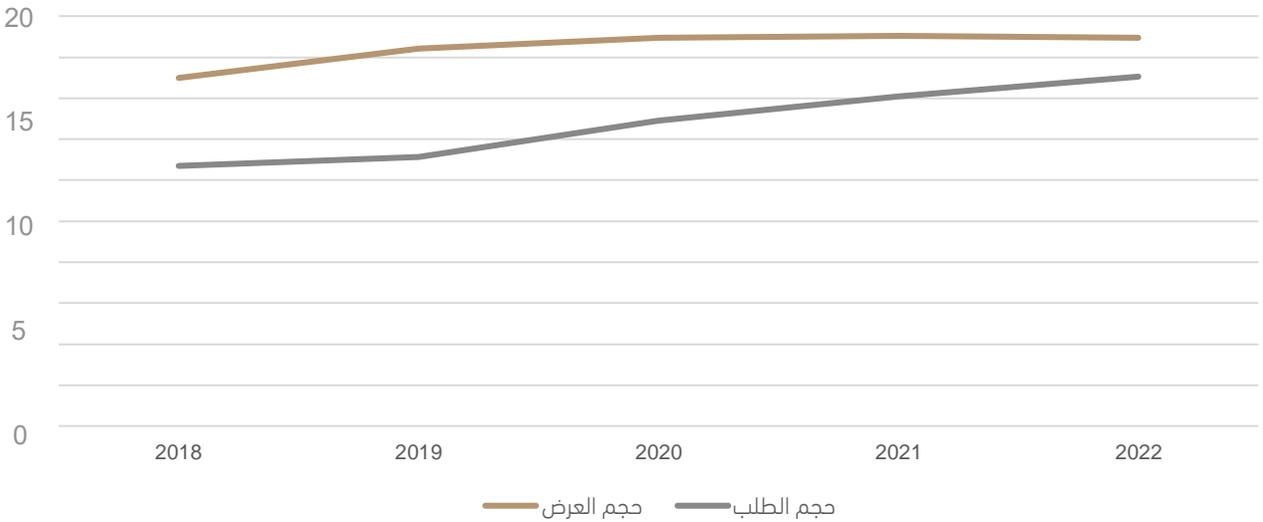
### ثانياً. مخاطر عدم وجود عقود حالية

يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على توقيع عقد الإيجار والتطوير، وهو ما قد يؤثر على قيمة الصندوق.

### ثالثاً. مخاطر السوق العقاري

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

## العرض والطلب لمدينة جدة



يشهد القطاع الصناعي بمدينة جدة نمو بحجم الطلب، وذلك بسبب نمو التجارة الإلكترونية ونشأة المتاجر الحديثة كما يتوقع زيادة الطلب على قطاع التخزين والمستودعات.



02

نظرة عامة عن المملكة ومدينة الرياض

## نظرة عامة على اقتصاد السعودية

### التوزيع السكاني على المناطق



### معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 2.8%



معدل البطالة 5.1%



### الناتج المحلي للمملكة

1,004,619 مليون ريال



نمو بمقدار 3.8%



### اجمالي عدد السكان

32,175,224 نسمة



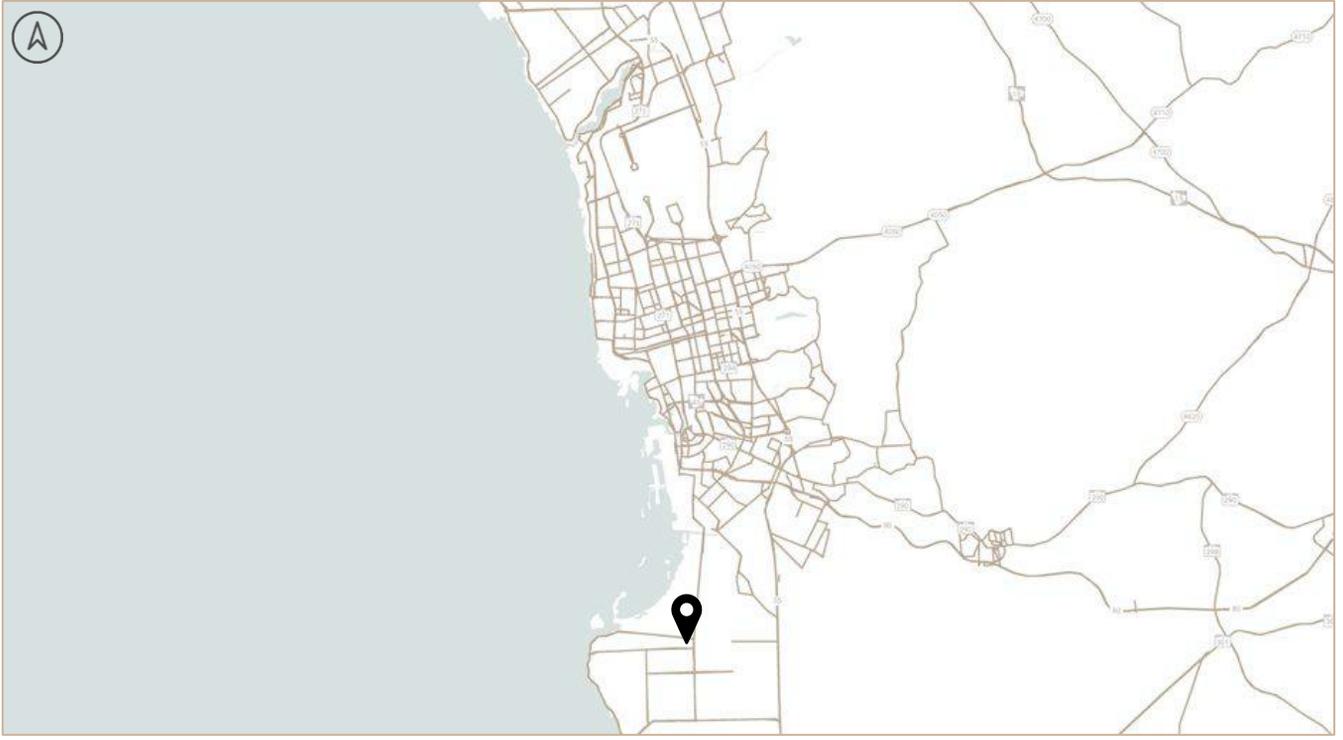
نسبة الإناث  
38.8%



نسبة الذكور  
61.2%



## نظرة عامة على مدينة جدة



### ارقام واحصائيات

مساحة المدينة  
4,656 كم<sup>2</sup>

عدد السكان  
5,031,820 نسمة

معدل النمو السكاني السنوي

3.2 %

الكثافة السكانية في المساحة المبنية

48 شخص / هكتار

### القاعدة الاقتصادية

المطار



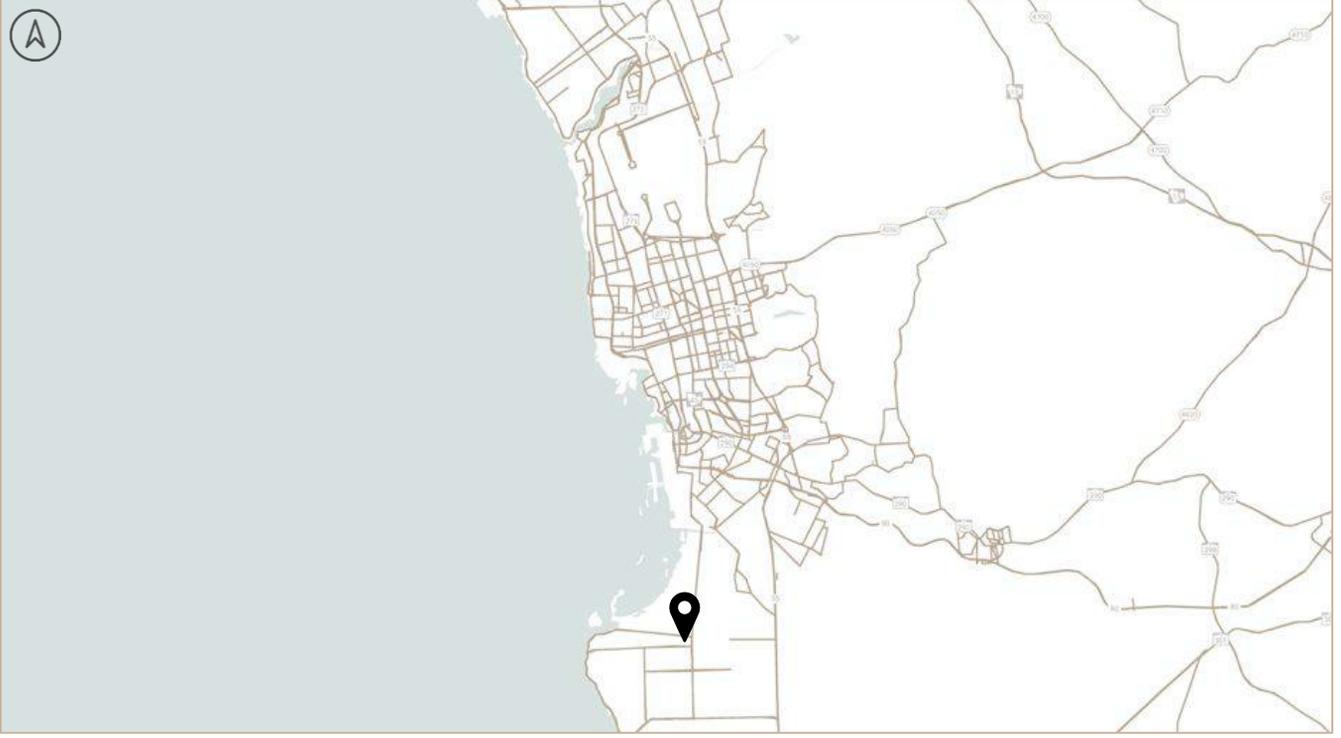
التجارة والأعمال



الضيافة والترفيه



## الموقع العام للعقار



### وصف العقار

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في حي الوادي. تتميز المنطقة العقارية بأنها من أبرز المناطق اللوجستية على مستوى المدينة ، وتقع بالقرب منها المدينة الصناعية الأولى باتجاه الشمال ، وباتجاه الجنوب المدن الصناعية الثانية والثالثة.

العقار عبارة عن مستودعات ومحطة بأربع شوارع على طريق الكورنيش الجنوبي، ويمكن الوصول للعقار من خلال طريق الملك فيصل.

تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار منطقة مستودعات ومخازن لأبرز الشركات والمجموعات التجارية.



03

ملخص وتفصيل بيانات العقار

## الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)	
صندوق الجزيرة ريت	الجزيرة كابيتال	
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	
الاستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق	
نوع العقار	عنوان العقار	
مستودع	مدينة جدة، حي الوادي، مخطط رقم 503/ج/ص	
اسم المالك	مساحة الأرض * صب الصك	
شركة الانماء للاستثمار	33,591.63 م <sup>2</sup>	
تاريخ الصك	رقم الصك	
1438/05/12 هـ	420205026531	
أساس القيمة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	مطلقة	
أسلوب التقييم	معايير التقييم	
أسلوب التكلفة - طريقة المقارنة و التكلفة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	
تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2023 / 06 / 30 م	2023 / 07 / 05 م	2023 / 07 / 02 م
قيمة العقار كتابةً		قيمة العقار رقماً
أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وواحد وعشرون ألفاً ومائة وتسعة وستون		44,421,169 ريال

## بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة الانماء للاستثمار	1010269764
رقم الصك	تاريخ الصك
420205026531	1438/05/12 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
3400085081	1434/06/27 هـ

## موقع العقار

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

إحداثيات الموقع

N21.32843 E39.18870

## بيانات العقار



مساحة الأرض (الصك )

33,591.63 م<sup>2</sup>

استخدام الأرض

تخزين ومستودعات

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

غير مستوي

مستوي

✓

بناء القطعة المجاورة

غير مبني

مبني

✓

ملاحظة

تم الوقوف على العقار بناء على الموقع المرفق من قبل العميل.

## الحدود والأطوال ( حسب الطك )



الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 42 م	100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6,64 م	شمال
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 32 م	100 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 7,07 م	جنوب
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 32 م	298.3 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7,48 م	شرق
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 25 م	302.36 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7,07 م	غرب
طول الأسوار		
340.7021 م <sup>2</sup>		
اجمالي المساحة		
33,591.63 م <sup>2</sup>		

## بيانات المبنى والتشطيبات



حالة البناء	نوع البناء
جيد	خرسانة
استخدام المبنى	شاغرية المبنى
مستودع	غير شاغر
عمر المبنى	مساحة البناء
8 سنوات	تم اعتماد مساحة البناء حسب الطبيعة
	26,550 م <sup>2</sup>

عدد الأدوار	القبو	الدور الأرضي	دور الميزانين	الأدوار المتكررة
1 دور	-	1	-	-

مستوى التشطيب بشكل عام

جيد

تشطيب الأسقف	تشطيب الأرضيات	نوع التكييف
حديد	جدة	شباك وسبليت وحدات

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

المرافق المتواجدة بالموقع					
غير متوفر		متوفر	✓	دوائر حكومية	خدمات عامة
غير متوفر	✓	متوفر		بنوك	
غير متوفر		متوفر	✓	مراكز طبية	
غير متوفر		متوفر	✓	أسواق تجارية	خدمات تجارية
غير متوفر		متوفر	✓	مطاعم	
غير متوفر		متوفر	✓	محطات وقود	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة الكهرباء	خدمات البنية التحتية
غير متوفر	✓	متوفر		شبكة صرف صحي	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة المياه	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة هاتف	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة تصريف السيول	
غير متوفر		متوفر	✓	مساجد	المرافق العامة
غير متوفر		متوفر	✓	حدائق	
غير متوفر	✓	متوفر		تعليمية	
غير متوفر		متوفر	✓	السفلة	التجهيزات البلدية
غير متوفر		متوفر	✓	الرصيف	
غير متوفر		متوفر	✓	الإضاءة	
غير متوفر		متوفر	✓	التشجير	
غير متوفر		متوفر	✓	أخرى	

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

# صور العقار



## مسح السوق



أرض مستودع  
25,663 م<sup>2</sup>  
900 ريال/م<sup>2</sup>  
23,096,700 ريال  
عرض للبيع - حد



أرض مستودع  
19,000 م<sup>2</sup>  
1,100 ريال/م<sup>2</sup>  
20,900,000 ريال  
عرض للبيع - حد



أرض مستودع  
15,000 م<sup>2</sup>  
1,300 ريال/م<sup>2</sup>  
19,500,000 ريال  
عرض للبيع - حد



أرض مستودع  
27,000 م<sup>2</sup>  
1,000 ريال/م<sup>2</sup>  
27,000,000 ريال  
عرض للبيع - حد



مستودع  
8,000 م<sup>2</sup>  
1,400 ريال/م<sup>2</sup>  
11,200,000 ريال  
cap rate 7.5%



مستودع  
33,000 م<sup>2</sup>  
1,000 ريال/م<sup>2</sup>  
33,000,000 ريال  
cap rate 7.5%





04

نتائج تقييم العقار

## قيمة الأرض ( أسلوب السوق- المقارنة)

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للمخططات المجاورة للأرض قيد الدراسة و معرفة أسعار الأراضي لاستخدام الأرض ومعرفة أوجه الاختلاف والتشابه بين الأرض قيد الدراسة والمخططات المجاورة لتحديد أكثر المخططات التي يمكن الاعتماد على المقارنات التالية التي تماثل قيمة العقار بعد إجراء التسويات بناء على بنود أوجه التشابه و الاختلاف و المميزات.

### وبناء على ذلك تم التوصل الى قيمة المتر

عناصر المقارنة	العقار المراد تقيمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (3)
تاريخ العرض	-	حالي	حالي	حالي
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م <sup>2</sup> )	-	1,100 ريال	900 ريال	1,000 ريال
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )	33, 591.63 م <sup>2</sup>	19,000 م <sup>2</sup>	25,563 م <sup>2</sup>	27,000 م <sup>2</sup>
أفضلية الموقع وسهولة الوصول	ممتاز	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا
نوع العقار	مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع
وضع السوق و المفاوضات	-	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض
الضبط النسبي	-	%5-	%5-	%5-
سعر المتر المربع بعد تطبيق نسب الضبط (ريال/م <sup>2</sup> )	-	1,045	855	950
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	-	40%	30%	30%
قيمة نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	-	418	256.5	285
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط	-	959.5 ريال/م <sup>2</sup>		

32,231,169 ريال

رقمًا

اجمالي  
القيمة

اثنان وثلاثون مليون ومئتان وواحد وثلاثون ألف ومائة وتسعة وستون ريال فقط لا غير

كتابة

## القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة الى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء و التشطيبات و إجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه.

وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح) - الإهلاك

## وبناء على ذلك تم التوصل أسعار المتر

### جدول المساحات والتكاليف

مكونات البناء	المساحة م <sup>2</sup>	سعر المتر	الإجمالي
الدور الارضي	25,500 م <sup>2</sup>	500 ريال	12,750,000 ريال
الملحق	550 م <sup>2</sup>	500 ريال	275,000,000 ريال
الاسوار	500 م <sup>2</sup>	450 ريال	225,000 ريال
إجمالي المساحة	26,050 م <sup>2</sup>		13,250,000 ريال

هامش ربح البناء	15%	76.30	1,987,500 ريال
استهلاك المبنى	-20%	467.95	3,047,500- ريال
الإجمالي		(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الإهلاك	12,190,000 ريال

القيمة الاجمالية للأرض	32,231,169 ريال
------------------------	-----------------

القيمة الاجمالية للمبنى	12,190,000 ريال
-------------------------	-----------------

## القيمة النهائية للعقار

رقمًا	44,421,169 ريال
كتابة	أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وواحد وعشرون ألفاً ومائة وتسعة وستون
اجمالي القيمة	

## خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :  
 التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .  
 ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .  
 لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .  
 توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .  
 تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .  
 نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات  
 نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



### جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

( 966 ) 12 6544 363



### الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

( 966 ) 11 4000 111



Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



### الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

920005564

# تقرير تقييم

لصالح الجزيرة كابيتال



رقم التقرير

198901720231

تاريخ التقرير

12 / 07 / 2023

## محتوى التقرير

#	جدول المحتويات
01	المقدمة و المبادئ الفنية و القانونية
1.1	المقدمة
1.2	المبادئ الفنية و القانونية
1.3	أعضاء فريق العمل
1.4	المخاطر العامة على الصندوق
02	نظرة عامة على المملكة ومدينة جدة
2.1	نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية
2.2	نظرة عامة على اقتصاد مدينة جدة
2.3	الموقع العام للعقار
03	ملخص وتفاصيل بيانات العقار
3.1	الملخص التنفيذي
3.2	بيانات الملكية
3.3	وصف العقار
3.4	الحدود و اللطوال
3.5	بيانات المبنى والتشطيبات
3.6	أعمال البناء والتشطيبات
3.7	الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار
3.8	الخدمات المتوفرة بالعقار
3.9	صور العقار
3.10	مسح السوق ( المقارنات )
04	نتائج تقييم العقار
4.1	أسلوب السوق (طريق المقارنة)
4.2	أسلوب التكلفة
05	الخاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

## المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود، لتقييم مستودع في جدة، فقد قام فريق العمل بافتراض أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة، وإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم، وسعيًا منا للوصول الى قيمة العقار للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم، ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ.

### رقم الصك

920205026530

### نبذة عن العميل

شركة سعودية مساهمة مغلقة، تعمل تحت اشراف وترخيص هيئة السوق المالية السعودية

### بيانات العميل

الجزيرة كابيتال

صاحب الطلب (العميل)

شركة الانماء للاستثمار

مالك الأرض والمنفعة

صندوق الجزيرة ريت

المستفيد (مستخدم التقرير)

### غرض التقييم

كلف العميل (الجزيرة كابيتال) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير.

### تاريخ نفاذ القيمة

30 / 06 / 2023 م

## المبادئ الفنية والقانونية

### 1. القدرة على تقييم الأصل

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

### 2. المعايير المهنية لمهمة التقييم

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

### 3. أسلوب التقييم

اعتمدنا أسلوب التكلفة - طريقة المقارنة و التكلفة أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة

### 4. أساس القيمة

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) : المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه "مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

### 5. حدود المعاينة والفحص

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير ، والمناطق المجاورة لها ، والعقارات المشابهة إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

## 6. مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

## 7. وثائق التملك

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.

## 8. حرية التصرف في الملك (مطلقة)

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

## 9. الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار

تخزين و مستودعات

## 10. امتيازات وثيقة التأمين

لم يتم استلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل.

## 11. 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.

## 12. 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.

## 13. السرية وحفظ المعلومات

أعد التقرير على طلب خاص ولغرض استشاري، ندرك الأهمية القصوى لصاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

## 14. أعضاء فريق التقييم

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

## أعضاء فريق العمل

التوقيع	نوع العضوية	رقم العضوية	أسم المقيم
	معتمد زميل - فرع العقار	1210000001	عبدالكريم محمد أبانمي
	منتسب - فرع العقار	1210000054	حسان عتيق
	أساسي زميل - فرع العقار	1210001409	عبدالكريم شيخ
عنه : حسان عتيق 	منتسب - فرع العقار	1210003141	سالم الحربي

## الاعتماد

رقم الترخيص 1210000001

تاريخ الترخيص 01 / 03 / 1437



## المخاطر العامة على الصندوق

### أولاً. مخاطر الاقتصاد المحلي

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

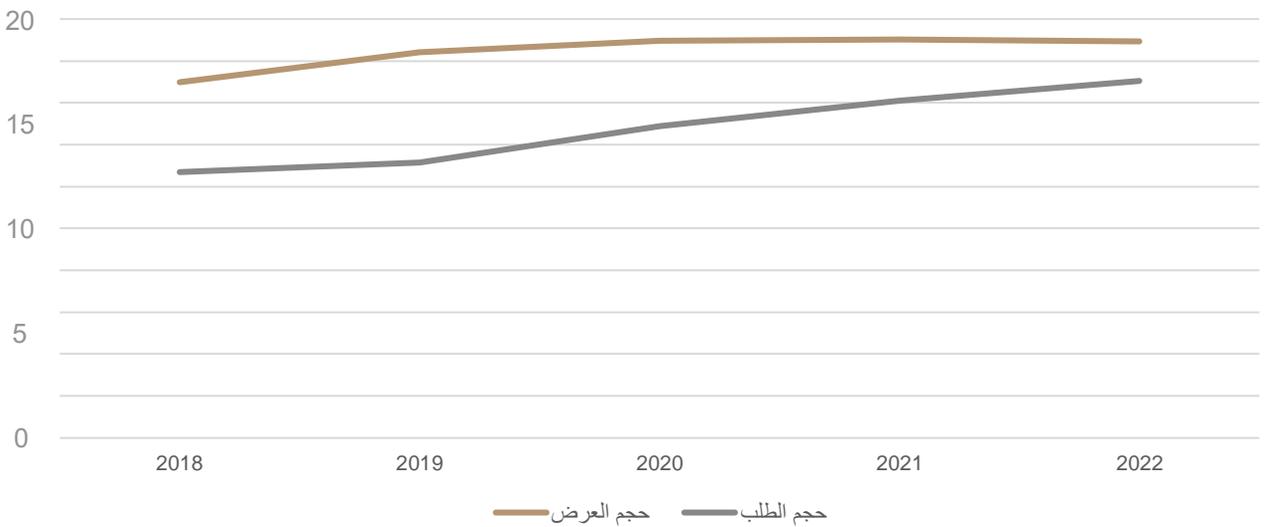
### ثانياً. مخاطر عدم وجود عقود عالية

يواجه الصندوق مخاطر تتمثل في احتمالية عدم القدرة على توقيع عقد الإيجار والتطوير، وهو ما قد يؤثر على قيمة الصندوق.

### ثالثاً. مخاطر السوق العقاري

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

## العرض والطلب لمدينة جدة



يشهد القطاع الصناعي بمدينة جدة نمو بحجم الطلب، وذلك بسبب نمو التجارة الإلكترونية ونشأة المتاجر الحديثة كما يتوقع زيادة الطلب على قطاع التخزين والمستودعات.



02

نظرة عامة عن المملكة ومدينة جدة

## نظرة عامة على اقتصاد السعودية

### التوزيع السكاني على المناطق



### معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 2.8%



معدل البطالة 5.1%



### الناتج المحلي للمملكة

1,004,619 مليون ريال



نمو بمقدار 3.8%



### اجمالي عدد السكان

نسبة الإناث  
38.8%



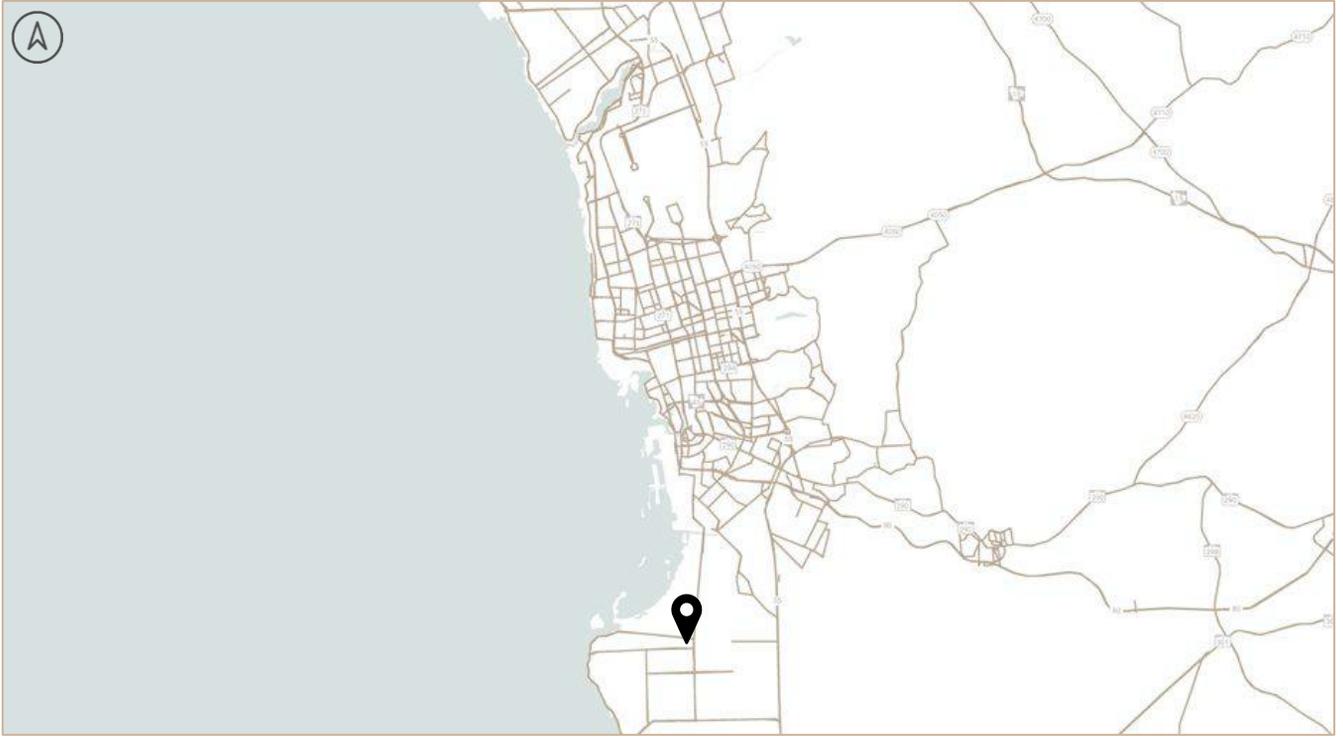
نسبة الذكور  
61.2%



32,175,224 نسمة



## نظرة عامة على مدينة جدة



### ارقام واحصائيات

مساحة المدينة  
4,656 كم<sup>2</sup>

عدد السكان  
5,031,820 نسمة

معدل النمو السكاني السنوي  
3.2 %

الكثافة السكانية في المساحة المبنية  
48 شخص / هكتار

### القاعدة الاقتصادية

المطار



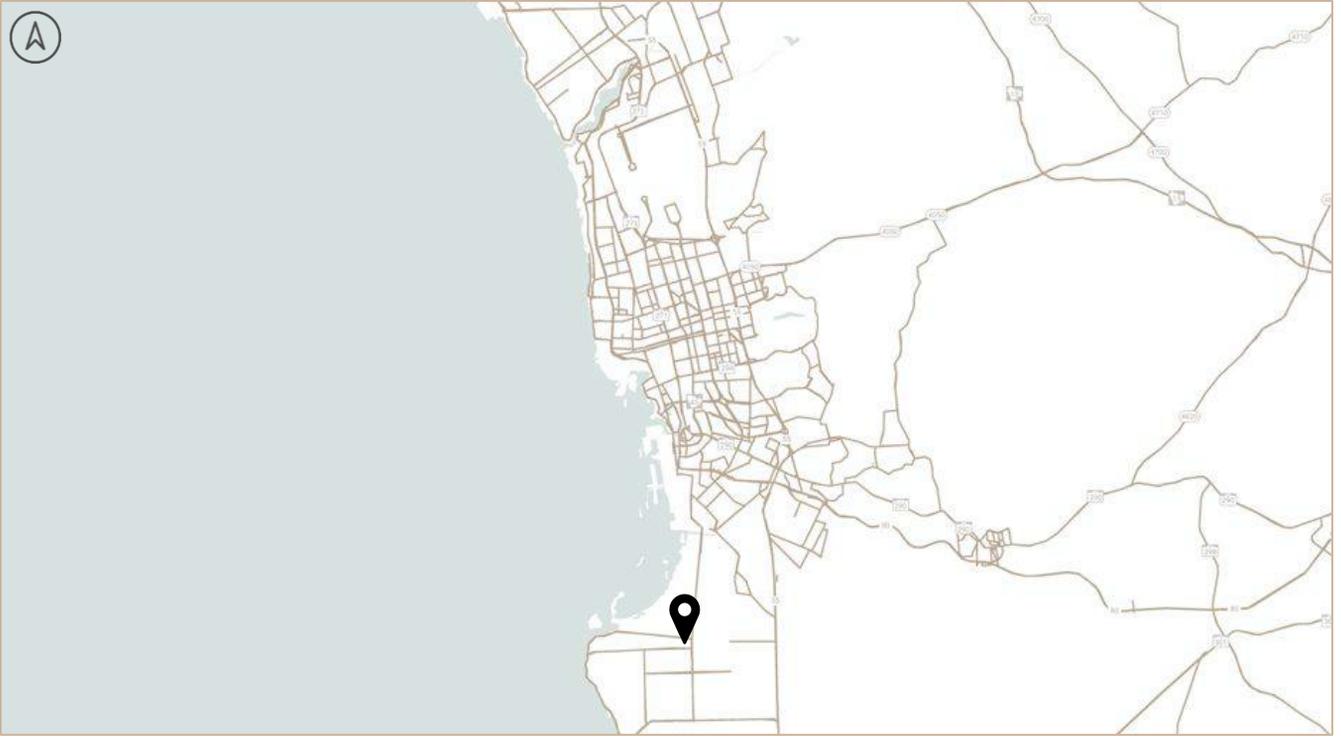
التجارة والأعمال



الضيافة والترفيه



## الموقع العام للعقار



### وصف العقار

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في حي الوادي. تتميز المنطقة العقارية بأنها من أبرز المناطق اللوجستية على مستوى المدينة ، وتقع بالقرب منها المدينة الصناعية الأولى باتجاه الشمال ، وباتجاه الجنوب المدن الصناعية الثانية والثالثة.

العقار عبارة عن مستودعات ومحطة بأربع شوارع على شارع الوادي، ويمكن الوصول للعقار من خلال طريق الملك فيصل.

تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار منطقة مستودعات ومخازن لأبرز الشركات والمجموعات التجارية.



03

ملخص وتفصيل بيانات العقار

## الملخص التنفيذي

المستفيد (مستخدم التقرير)	صاحب الطلب (العميل)	
صندوق الجزيرة ريت	الجزيرة كابيتال	
فرضية القيمة	الغرض من التقييم	
الاستخدام الحالي	تقييم دوري للصندوق	
نوع العقار	عنوان العقار	
مستودع	مدينة جدة، حي الوادي، مخطط رقم 503/ج/ص	
اسم المالك	مساحة الأرض * صب الصك	
شركة الانماء للاستثمار	31,796.08 م <sup>2</sup>	
تاريخ الصك	رقم الصك	
1438/05/12 هـ	920205026530	
أساس القيمة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	مطلقة	
أسلوب التقييم	معايير التقييم	
أسلوب التكلفة - طريقة المقارنة و التكلفة	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2022	
تاريخ القيمة	تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2023 / 06 / 30 م	2023 / 07 / 05 م	2023 / 07 / 02 م
قيمة العقار كتابةً		قيمة العقار رقمياً
أربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وخمسة وثلاثون		40,430,435 ريال

## بيانات العقار

اسم المالك	رقم هوية المالك
شركة الانماء للاستثمار	1010269764
رقم الصك	تاريخ الصك
920205026530	1438/05/12 هـ
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
3400089361	1434/07/24 هـ

## موقع العقار

الموقع العام	الحي
داخل النطاق	حي الوادي
المنطقة	المدينة
مكة المكرمة	جدة
رقم المخطط	رقم البلوك
503/ج/ص	10
رقم القطعة	اقرب شارع تجاري
من 129 الى 142	-

إحداثيات الموقع

39.18884E21.32389N

## بيانات العقار



مساحة الأرض (الصك )

31,796.08م<sup>2</sup>

استخدام الأرض

تخزين و مستودعات

شكل الأرض

غير منتظم

منتظم

✓

منسوب الأرض

غير مستوي

مستوي

✓

بناء القطعة المجاورة

غير مبني

مبني

✓

ملاحظة

تم الوقوف على العقار بناء على الموقع المرفق من قبل العميل.

## الحدود والأطوال ( حسب الطك )



الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 32 م	100 م ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7,07 م	شمال
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 60 م	100.06 م ثم ينكسر شمال شرق بطول 6,96 م	جنوب
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع 32 م	281.18 م ثم ينكسر شمال غرب بطول 7,07 م	شرق
الحد	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 25 م	277.84 م ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7,18 م	غرب
طول الأسوار		
787.3621 م <sup>2</sup>		
اجمالي المساحة		
31,796.08 م <sup>2</sup>		

## بيانات المبنى والتشطيبات



حالة البناء	نوع البناء
جيد	خرسانة
استخدام المبنى	شاغرية المبنى
مستودعات	غير شاغر
عمر المبنى	مساحة البناء
8 سنوات	تم اعتماد مساحة البناء حسب الطبيعة
	26,740 م <sup>2</sup>

عدد الأدوار	القبو	الدور الأرضي	دور الميزانين	الأدوار المتكررة
1 دور	-	1	-	-

مستوى التشطيب بشكل عام

جيد

تشطيب الأسقف	تشطيب الأرضيات	نوع التكييف
حديد	-	شباك وسبيلت وحدات

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

المرافق المتواجدة بالموقع					
غير متوفر		متوفر	✓	دوائر حكومية	خدمات عامة
غير متوفر	✓	متوفر		بنوك	
غير متوفر		متوفر	✓	مراكز طبية	
غير متوفر		متوفر	✓	أسواق تجارية	خدمات تجارية
غير متوفر		متوفر	✓	مطاعم	
غير متوفر		متوفر	✓	محطات وقود	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة الكهرباء	خدمات البنية التحتية
غير متوفر	✓	متوفر		شبكة صرف صحي	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة المياه	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة هاتف	
غير متوفر		متوفر	✓	شبكة تصريف السيول	
غير متوفر		متوفر	✓	مساجد	المرافق العامة
غير متوفر		متوفر	✓	حدائق	
غير متوفر	✓	متوفر		تعليمية	
غير متوفر		متوفر	✓	السفلة	التجهيزات البلدية
غير متوفر		متوفر	✓	الرصيف	
غير متوفر		متوفر	✓	الإضاءة	
غير متوفر		متوفر	✓	التشجير	
غير متوفر		متوفر	✓	أخرى	

## الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

# صور العقار



## مسح السوق



أرض مستودع  
25,663 م<sup>2</sup>  
900 ريال/م<sup>2</sup>  
23,096,700 ريال  
عرض للبيع - حد

2



أرض مستودع  
19,000 م<sup>2</sup>  
1,100 ريال/م<sup>2</sup>  
20,900,000 ريال  
عرض للبيع - حد

1



أرض مستودع  
15,000 م<sup>2</sup>  
1,300 ريال/م<sup>2</sup>  
19,500,000 ريال  
عرض للبيع - حد

4



أرض مستودع  
27,000 م<sup>2</sup>  
1,000 ريال/م<sup>2</sup>  
27,000,000 ريال  
عرض للبيع - حد

3



مستودع  
8,000 م<sup>2</sup>  
1,400 ريال/م<sup>2</sup>  
11,200,000 ريال  
Cap rate 7.5%

6



مستودع  
33,000 م<sup>2</sup>  
1,000 ريال/م<sup>2</sup>  
33,000,000 ريال  
Cap rate 7.5%

5





04

نتائج تقييم العقار

## قيمة الأرض ( أسلوب السوق - المقارنة )

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للمخططات المجاورة للأرض قيد الدراسة و معرفة أسعار الأراضي لاستخدام الأرض ومعرفة أوجه الاختلاف والتشابه بين الأرض قيد الدراسة والمخططات المجاورة لتحديد أكثر المخططات التي يمكن الاعتماد على المقارنات التالية التي تماثل قيمة العقار بعد إجراء التسويات بناء على بنود أوجه التشابه و الاختلاف و المميزات.

### وبناء على ذلك تم التوصل الى قيمة المتر

عناصر المقارنة	العقار المراد تقيمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (3)
تاريخ العرض	-	حالي	حالي	حالي
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م <sup>2</sup> )	-	1,100 ريال	900 ريال	1,000 ريال
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )	31,796.08 م <sup>2</sup>	19,000 م <sup>2</sup>	25,663 م <sup>2</sup>	27,000 م <sup>2</sup>
أفضلية الموقع وسهولة الوصول	ممتاز	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا
نوع العقار	مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع	أرض مستودع
وضع السوق و المفاوضات	-	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض	قابل للتفاوض
الضبط النسبي	-	%5-	%5-	%5-
سعر المتر المربع بعد تطبيق نسب الضبط (ريال/م <sup>2</sup> )	-	990	810	900
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	-	45%	25%	30%
قيمة نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	-	445.5	202.5	270
قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط	-	918 ريال/م <sup>2</sup>		

29,188,801 ريال

رقمًا

اجمالي  
القيمة

تسعة وعشرون مليوناً ومائة وثمانية وثمانون ألفاً وثمانمائة وواحد

كتابة

## القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة الى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء و التشطيبات و إجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه.

وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح) - الإهلاك

## وبناء على ذلك تم التوصل أسعار المتر

### جدول المساحات والتكاليف

مكونات البناء	المساحة م <sup>2</sup>	سعر المتر	الإجمالي
الدور الارضي	25,500 م <sup>2</sup>	500 ريال	12,750,000 ريال
الملحق	440 م <sup>2</sup>	500 ريال	220,000 ريال
الاسوار	800 م <sup>2</sup>	450 ريال	360,000 ريال
إجمالي المساحة	26,740 م <sup>2</sup>		13,330,000 ريال

هامش ربح البناء	15%	74.78	1,999,500 ريال
استهلاك المبنى	-26.667%	420.41	-4,087,866.67 ريال
الإجمالي		(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الإهلاك	11,241,633 ريال

القيمة الاجمالية للأرض	29,188,801 ريال
------------------------	-----------------

القيمة الاجمالية للمبنى	11,241,633 ريال
-------------------------	-----------------

## القيمة النهائية للعقار

رقمًا	40,430,435 ريال
كتابة	أربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وخمسة وثلاثون
اجمالي القيمة	

## خاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :  
 التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها .  
 ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .  
 لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير .  
 توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .  
 تمت معاينة المواقع من قبل فريق باركود .  
 نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات  
 نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .



### جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

( 966 ) 12 6544 363



### الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

( 966 ) 11 4000 111



Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564



### الخبر

شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

920005564