



تقرير تقييم :

مستودع

تقييم أصول صندوق الجزيرة ريت

لصالح :

صندوق الجزيرة ريت

رقم التقرير :

107233620211

التاريخ :

2021/06/20



مقدمة:

بناء على تعميدهم لشركة باركود بتاريخ 20/6/2021 م لتقدير مستودع في جدة للصلك رقم (420205026531) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وبعد 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 .

البيانات المرجعية:

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : صندوق الجزيرة ريت
- 2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : صندوق الجزيرة ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الأئماء للاستثمار
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق الجزيرة ريت) شركة باركود بتقدير الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 20/6/2021 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ إفادة القيمة : 30/06/2021 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 السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبالت المهمة .
- 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :
نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية 2020 IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020 ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعابر المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .
- 3 - أسلوب التقييم :
اعتمدنا أسلوب التكلفة والدخل طريقة التكلفة
أسلوب التكلفة والدخل هو
- 4 - أساس القيمة :
أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس معايير تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحکمة 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 يعتمد 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 تكفي غرض ووقت التقييم .

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناء على هذا ونخلص مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تخزين ومستودعات

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

بعد هذا التقرير شكله ومضمونها 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 :

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك للأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومفرجات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبه 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 وبغتات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدارجة أسمائهم كالتالي :

الاسم	رقم العضوية - فرع التقييم	التوقيع
حسان عبد القادر عتيق	1210000054 - العقار	
سهام عبدالواحد الحذيفي	1220000019 - العقار	
صالح محمد الريمي	1220000123 - العقار	
عبد الكريم أبانمي	1210000001 - العقار	
رقم الترخيص: 1210000001	01/03/1437 تاريخه:	باركود 966 1 4000111

باركود
BARCODE

5 من 18

صفحة

التاريخ 20/06/2021 م

رقم التقرير 107233620211

العرض والطلب والمخاطر المؤثرة على العقار :

يتمركز العقار المراد تقييمه في منطقة الخمرة جنوب مدينة جده، حيث تعتبر هذه المنطقة من المناطق الرئيسية للمخازن ومرامكز الخدمات اللوجستية، وذلك للقرب من ميناء جده الإسلامي والمدن الصناعية الأولى والثانية والثالثة.

في ظل الانتشار الواسع لقطاع التجزئة والصناعة حيث أنه يلقي بظلاله على أهمية سوق المستودعات والمخازن، كما أن السوق الحالي لقطاع سوق تقليدي لا يواكب تطورات الأسواق الأخرى، ان توجه الاستثمارات الحالية لقطاع المستودعات والمخازن لمساحات الصغير أقل من 480 مم، مع توفير كافة الخدمات الأساسية والمساندة بالإضافة لبعض الخدمات اللوجستية.

من المتوقع نمو الطلب على المخازن والمستودعات ذات المساحات الصغيرة لملائمتها مع دخول التجار الجدد للسوق وتطور التجارة الإلكترونية وأيضاً متوقع أن يشهد السوق حالة من التعافي في المستقبل لاسيما عند تحقيق الآثار الاقتصادية الإيجابية لرؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني، مما سيزيد من الإنفاق، وبالتالي الطلب على مساحات التخزين والخدمات اللوجستية.

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - الدعم والتسهيلات من قبل هيئة المدن الاقتصادية لاستئجار مواقع في المدن الصناعية للتجار والشركات.

2 - مخاطر المستأجر الواحد.

3 - تطوير مخططات مدينة متكاملة الخدمات.

الملخص التنفيذي:

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار، حيث تؤكد قيامنا بالبحوث الخروجية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، وللمزيد تأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده وافية لا يصح أن تجزأ.

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الجزيرة ريت
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
فرضية القيمة	الاستخدام الحالى
عنوان العقار	جدة ، حي الوادى ، مخطط رقم 503 ، قطعة رقم 54-39
نوع العقار	مستودع
مساحة الأرض	2,0 33,591.63
إسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الملك	420205026531
تاريخ الملك	1438/05/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020
أسلوب التكالفة والدخل - طريقة التكالفة	أسلوب التكالفة والدخل - طريقة التكالفة
تاريخ التعميد	2021/06/20
تاريخ المعاينة	2021/06/20
تاريخ القيمة	2021/06/30
القيمة النهاية رقمًا	43,934,090 ريال
القيمة النهاية كتابة	ثلاثة وأربعون مليون وتسعمائة وأربعة وثلاثون ألف وتسعون ريال وخمسة وثلاثون هالة فقط لغير

ملاحظات :

باركود
BARCODE

7 من 18

صفحة

2021/06/20 م

التاريخ

107233620211

رقم التقرير

بيانات العقار**نوع العقار**

مسودع

ملاحظات**بيانات الملكية**

شركة الأنماء للاستثمار

اسم المالك

1010269764

رقم هوية المالك

420205026531

رقم الصك

1438/05/12 هـ

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

-

رقم القرار المسادي

ملاحظات**موقع العقار**

ال المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الوادي

الحي

-

اسم المخطط

503

رقم المخطط

-

رقم البلوك

39-54

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N21.32840 E39.18874

إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

تخزين ومستودعات	استعمال الأرض حسب النظام
2م 33,591.63	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	العدد	طول الفحل	الجهة
-	42m	street	100.78m	شمالاً
-	32m	street	100m	جنوباً
-	32m	street	289.3m	شرقاً
-	25m	street	309.43m	غرباً

ملاحظات





بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	0
حالة البناء	جيد	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانين	0
استخدام المبني	تخزين ومستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة البناء حسب برنامـج جوجل إيرث	26,050 م	مستوى التشطيب بشكل عام	جيد
عمر المبني حسب تقدير المقيم لعدم توفر رخصة بناء	6 سنوات	تشطيب الأسقف	جديد
-	-	تشطيب الأرضيات	-
إجمالي عدد الأدوار	1 دور	نوع التكييف	شباك وسبيلـت وحدـات

خدمات المبني

مصاعد سلامـك كهربـائية نظام إنذار حـرائق نظام تـحلـية مـياه مـولدـات كـهـربـائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من	إلى	0	% 100	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب			0		

ملاحظـات

باركود
BARCODE

10 من 18

صفحة 20/06/2021 م

التاريخ

107233620211

رقم التقرير

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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

الخدمات المتوفرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملحوظات

صور العقار





باركود
BARCODE

18 من 12

صفحة

٢٠٢١/٠٦/٢٠

التاريخ

107233620211

رقم التقرير



الصور الفضائية



(An aerial photo of the subject (city



(An aerial photo of the subject (Neighbourhood

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواء عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المنسح :

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
21.331442, 39.144378	عرض للبيع - سوم	900	27,136,800	30,152	أرض مستودع	1
21.323772, 39.185148	عرض للبيع - سوم	1,100	27,491,200	24,992	أرض مستودع	2
21.304443, 39.174263	عرض للبيع - سوم	1,300	13,000,000	10,000	أرض مستودع	3
21.326467, 39.177877 العائد 7.5 متر الناجير 100	عرض للبيع - سوم	1,343	10,744,000	8,000	مستودع	4
21.326321, 39.157717 العائد 7.5 متر الناجير 90	عرض للبيع - سوم	1,200	14,400,000	12,000	مستودع	5



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجيه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

* الدخل الإجمالي :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجيه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

* الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة: 10 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 2,720,922 ريال

* إجمالي المصاريف

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 272,092.20 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 2,448,830 ريال

* معدل الرسملة

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي وال عمر الفعال المتبقى حيث تم تقديره بمعدل: 7.5 %

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	رقم	إجمالي القيمة
نسبة الشواغر	كتابة	
قيمة نسبة الشواغر		
الدخل الفعال		
نسبة المصاريف		
قيمة نسبة المصاريف		
صافي الدخل		
معدل الرسملة		
ر 3,023,247	ر 32,651,064	
% 10		
ر 302,325		
ر 2,720,922		
% 10		
ر 272,092		
ر 2,448,830		
% 7.5		

القيمة بالأسلوب التقليدي

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لبناء المبني 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 .

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

قيمة الأرض، تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية للأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة لأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض العقار موضوع التقييم .

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

جدول المساحات والتكاليف

المكونات البناء	المساحة م	سعر المتر	الإجمالي
الدور الأرضي	25,500.000	500.00	12,750,000.000
الملحق الأرضي	550.000	500.00	275,000.000
الدسوار	500.000	450.00	225,000.000
إجمالي المساحة	26,050.00		
هامش ربح البناء	% 15	76.30	1,987,500.00
إستهلاك المبني	% 20	467.95	3,047,500.00
إجمالي تكاليف المبني + هامش الربح - الإهلاك	12190000.000	12190000.000	ريال

النتائج

مساحة الأرض	33,591.63	2,5	945	سعر المتر للأرض	ريال
مساحة المبني	26,050	2,5	6	العمر الحالي الفعال	سنة
سعر متر تكلفة المبني	509	ريال	30	العمر الإقتصادي	سنة
إجمالي تكلفة المبني	13,250,000	ريال	20	نسبة إهلاك المبني	%
نسبة هامش الربح	1,987,500	ريال	3,047,500	القيمة الإجمالية للإهلاك	ريال
قيمة هامش الربح	1,987,500	ريال	468	قيمة المتر بعد الإهلاك	ريال
القيمة الإجمالية للأرض	31,744,090	ريال	12,190,000	القيمة الإجمالية للمبني	ريال
إجمالي القيمة كتابة	43,934,090	ريال		رقمًا	

ثلاثة وأربعون مليون وتسعمائة وأربعة وثلاثون ألف وتسعون ريال وخمسة وثلاثون هللة فقط لغير

باركود
BARCODE

17 من 18

صفحة 2021/06/20 م

التاريخ

107233620211

رقم التقرير

القيمة الإجمالية المرجحة

43,934,090 ريال

ثلاثة وأربعون مليون وتسعمائة وأربعة وثلاثون ألف وتسعون ريال وخمسة
وثلاثة، هلة فقط لغبا

القيمة الإجمالية للعقار



باركود
BARCODE

18 من 18

صفحة

التاريخ

107233620211

رقم التقرير

خاتمة:

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة 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 تأمل منكم التواصل من خلال أحد العنوانين أدناه .

الرياض :
تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :
شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :
الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

. نهاية التقرير .



تقرير تقييم :

مستودع

تقييم أصول صندوق الجزيرة ريت

لصالح :

صندوق الجزيرة ريت

رقم التقرير :

107281620211

التاريخ :

م 2021/06/23



مقدمة:

بناء على تعميدهكم لشركة باركود بتاريخ 21/6/2021 م لتقدير مستودع في جدة للصلب رقم (920205026530) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منها للوصول إلى قيمة العقار المناسبة لغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وبعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه ل أجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحده واحدة لا يضم أن تجراً .

البيانات المرجعية:

- 1 - صاحب الطلب (العميل) : صندوق الجزيرة ريت
- 2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : صندوق الجزيرة ريت
- 3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الانماء للاستثمار
- 4 - غرض التقييم : كلف العميل (صندوق الجزيرة ريت) شركة باركود بتقدير الأصل موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 21/6/2021 لغرض تحديد دورى للصندوق العقاري ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .
- 5 - تاريخ نفاذ القيمة: 2021/06/30 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 السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبالت المهمة .

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية 2020 IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020 ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب التكلفة طريقة التكلفة أسلوب التكلفة هو 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 وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) : "المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمته دون قسر أو إجبار "

5 - حدود المعاينة والفحص :

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير ثمت 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 .

باركود
BARCODE

3 من 18

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107281620211

رقم التقرير

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناء على هذا ونخلص مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلاقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تخزين ومستودعات

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إستلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهنة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهنة استشارية تحفظ فيها أصول الحياة والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

بعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يحوز لأي طرف - بشمل 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 :

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك للأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك . ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته 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 وبغتات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقررون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدرجة أسمائهم كالتالي :

الاسم	رقم العضوية - فرع التقييم	التوقيع
بسام عبدالواحد الحذيفي	1220000019 - العقار	
صالح محمد الريمي	1220000123 - العقار	
عبد الكريم أبانمي	1210000001 - العقار	

باركود
BARCODE

5 من 18

صفحة

التاريخ 2021/06/23

رقم التغريير 107281620211

العرض، والطلب، والمخاطر المؤثرة على العقار:

يتميز العقار المراد تقييمه في منطقة الخمرة جنوب مدينة جده، حيث تعتبر هذه المنطقة من المناطق الرئيسية للمخازن ومراعز الخدمات اللوجستية، وذلك للقرب من ميناء جده الإسلامي والمدن الصناعية الأولى والثانية والثالثة.

في ظل الانتشار الواسع لقطاع التجزئة والصناعة حيث انه يلقي بظلاله على أهمية سوق المستودعات والمخازن، كما ان السوق الحالي لقطاع سوق تقليدي لا يواكب تطورات الأسواق الأخرى، ان توجه الاستثمارات الحالية بقطاع المستودعات والمخازن للمساحات الصغيرة أقل من 480 م². مع توفير كافة الخدمات الأساسية والمساندة بالإضافة لبعض الخدمات اللوجستية.

من المتوقع نمو الطلب على المخازن والمستودعات ذات المساحات الصغيرة لملائمتها مع دخول التجار الجدد للسوق وتطور التجارة الإلكترونية وأيضاً متوقع أن يشهد السوق حالة من التعافي في المستقبل لاسيما عند تحقيق الآثار الاقتصادية الإيجابية لرؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني، مما سيزيد من الإنفاق، وبالتالي الطلب على مساحات التخزين والخدمات اللوجستية.

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - مخاطر المستأجر الواحد.

2 - تطوير مخططات مدينة متكاملة الخدمات.

3 - الدعم والتسهيلات من قبل هيئة المدن الاقتصادية لاستئجار مواقع في المدن الصناعية للتجار والشركات.

**الملخص التنفيذي:**

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث تؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وبحولنا على المعلومات اللازمه للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	صندوق الجزيرة ريت
المستفيد (مستخدم التقرير)	صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
فرضية القيمة	الاستخدام الحالى
عنوان العقار	جدة ، حي الوادى ، مخطط رقم 503 / ج / ص ، فطعة رقم 129- 142
نوع العقار	مستودع
مساحة الأرض	31,796.08 م ²
إسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12 هـ
نوع الملكية	--
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2020
أساليب التقييم	أساليب التكلفة - طريقة التكلفة
تاريخ التعميد	2021/06/21 م
تاريخ المعاينة	2021/06/21 م
تاريخ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمها	39,858,105 ريال
القيمة النهائية كتابة	تسعة وتلاتون مليون وثمانمائة وثمانية وخمسون ألف ومائة وخمسة ريال وثلاثة وتلاتون هلة فقط لغير

ملاحظات :

باركود
BARCODE

18 من 7

صفحة

التاريخ 2021/06/23

رقم التقرير 107281620211

بيانات العقار

نوع العقار مستودع

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الانماء للاستثمار	اسم المالك
1010269764	رقم هوية المالك
920205026530	رقم الصك
١٤٣٨/٥/١٢ هـ	تاريخ الصك
غير متوفر	رقم رخصة البناء
-	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
-	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المسادي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة مكة المكرمة	المنطقة
جدة	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي الوادي	الحي
-	اسم المخطط
503 / ٢ / ح	رقم المخطط
-	رقم البلوك
-142 129	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N21.32367 E39.18901	إحداثيات الموقع

باركود
BARCODE

18 من 8

صفحة

2021/06/23 م

التاريخ

107281620211

رقم التقرير

بيانات الأرض

تخزين ومستودعات

استعمال الأرض حسب النظام

2,5 31,796.08

مساحة الأرض حسب

الملك

غير منتظم

شكل الأرض

مستوي

منسوب الأرض

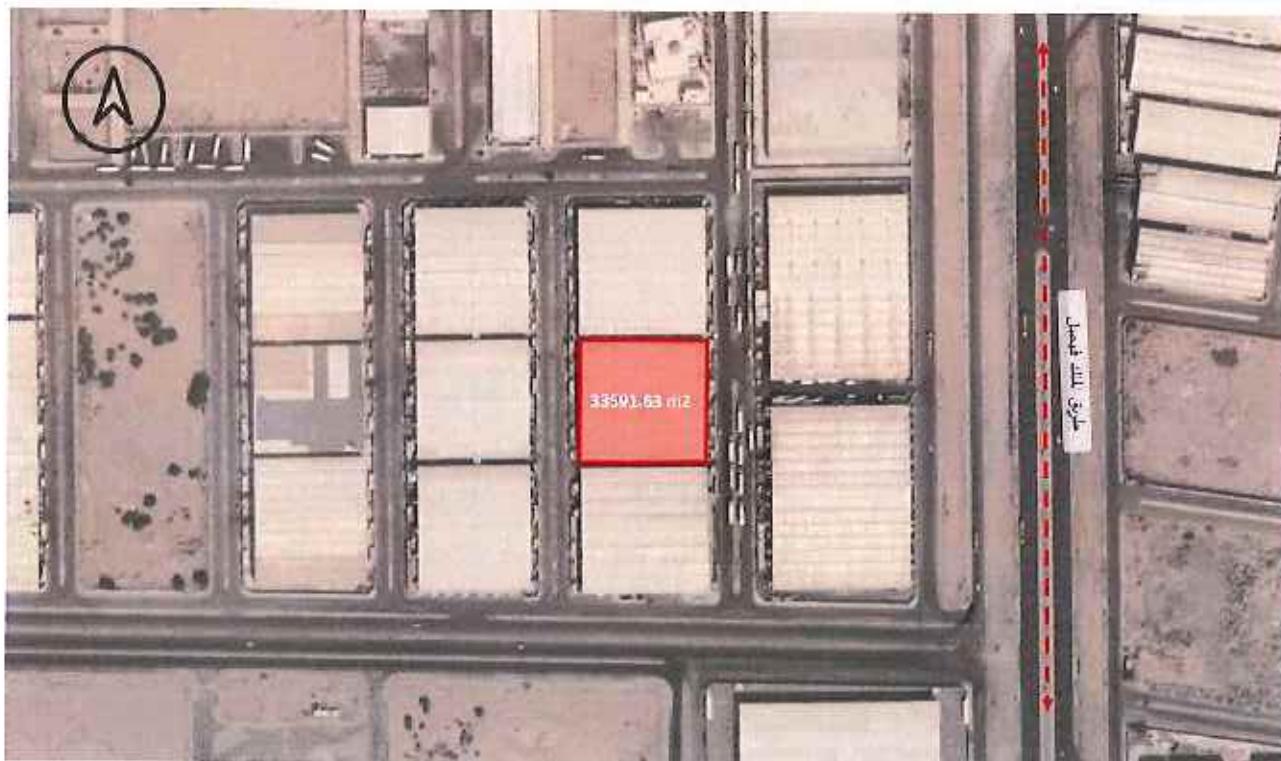
مبني

بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

الجهة	طول الضلع	العدد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	m 100	Street	m 32	-
جنوبا	m 100.06	Street	m 60	-
شرقا	m 281.18	Street	m 32	-
غربا	m 285.02	Street	m 25	-

ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	0
حالة البناء	جيد	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانين	0
استخدام المبني	تخزين ومستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة البناء حسب	25,940 م	مستوى التشطيب	جيد
برنامج جوجل إيرث		بشكل عام	
عمر المبني حسب	8 سنوات	تشطيب الأسقف	جديد
تقدير المقيم لعدم توفر رخصة		تشطيب الأرضيات	-
بناء			
إجمالي عدد الأدوار	1 دور	نوع التكييف	شباك وسبيلت وحدات

خدمات المبني

مصاعد سلالم كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من	%	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	تقريبا
0	0	100		تقريبا حسب نوعية التشطيب

ملاحظات

باركود
BARCODE

10 من 18

صفحة 23/06/2021

التاريخ

رقم التقرير 107281620211

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

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

الخدمات المتوفرة بالعقار

صرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

ملحوظات



باركود
BARCODE

18 من 11

صفحة

التاريخ 2021/06/23

رقم التقرير 107281620211

صور العقار





باركود
BARCODE

18 من 12

صفحة

٢٠٢١/٠٦/٢٣

التاريخ

107281620211

رقم التقرير



الصور الفضائية



(An aerial photo of the subject (Neighbourhood



(An aerial photo of the subject (city

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواه عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
21.331442, 39.144378	عرض للبيع - سوم	900	27,136,800	30,152	أرض مستودع	1
21.323772, 39.185148	عرض للبيع - سوم	1,100	27,491,200	24,992	أرض مستودع	2
21.304443, 39.174263	عرض للبيع - سوم	1,300	13,000,000	10,000	أرض مستودع	3
21.326393, 39.178026 العائد 7.5 التاجير 100 للمتر	عرض للبيع - سوم	1,343	10,744,000	8,000	مستودع	4
21.326321, 39.157717 العائد 7.5 متر التاجير 90	عرض للبيع - سوم	1,200	14,400,000	12,000	مستودع	5



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)



تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

* الدخل الإجمالي :

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه

* الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 10 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 2,432,400 ريال

* إجمالي المصاريف

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 243,240.00 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 2,189,160 ريال

* معدل الرسملة

اعتمدنا معدل الرسملة والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعال المتبقى حيث تم تقديره بمعدل : 7.5 %

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	
نسبة الشواغر	10 %
قيمة نسبة الشواغر	270,267 ريال
الدخل الفعال	2,432,400 ريال
نسبة المصاريف	10 %
قيمة نسبة المصاريف	243,240 ريال
صافي الدخل	2,189,160 ريال
معدل الرسملة	7.5 %
إجمالي القيمة	رقمها
كتابة	تسعة وعشرون مليون ومائة وثمانية وثمانون ألف وثمانمائة ريال فقط
لغير	29,188,800 ريال

القيمة بطريقة المقارنة

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لعقارات مباعة وعقارات معروضة مماثلة للعقار موضوع التقييم وحيث أنه من المستديل إيجاد عقارين متماثلين تم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار موضوع التقييم

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى قيمة العقار هي :

من خلال المسح الميداني لمنطقة العقار تم اختيار أكثر المقارنات المناسبة التي تتشابه مع العقار موضوع التقييم ، وتعديل العوامل الأكثر تأثيراً لكل مقارنة مع العقار المراد تقييمه حسب الجدول التالي :

العوامل	العقار المستهدف	مقارن 1	مقارن 2	مقارن 3	مقارن 4
---------	-----------------	---------	---------	---------	---------

لتقرير فرق العوامل بين المقارنات والعقار المستهدف قام فريق العمل بعمليات ضبط العوامل حيث تم ابتداءً ضبط مساحة الأرض بتوحيد مساحات جميع المقارنات لتوافق مع العقار المراد

السعر قبل تعديل المساحة	
مساحة الأرض	
سعر المتر المربع	
السعر الإجمالي بعد التعديل	

ومن خلال الجدول التالي تم عمل الضبط النسبي لبقية العوامل للوصول لقيمة نهائية لكل مقارنة :

العوامل	العقار	مقارن 1 الضبط	مقارن 2 الضبط	مقارن 3 الضبط	مقارن 4 الضبط
السعر الإجمالي بعد التعديل	0	0	41334904	0	34975688
نوع العرض	--	0	عرض للبيع - سو	0	عرض للبيع - سو
قيمة المتر المربع	0	1300	0	1100	0
تاريخ المقارنة	12/06/2021	0	12/06/2021	0	12/06/2021
نوع العقار	مستودع	0	أرض مستودع	0	أرض مستودع
عدد الواجهات	4	-5	3	0	4
المساحة	0	+5	صغر	+5	صغر
افضلية الموقع	0	-5	اقل	-5	متباين
وضع السوق	0	0	-5	-5	قابل للتفاوض

%	%	%	%	مجموع الضبط النسبي
%	%	%	%	صافي الضبط النسبي
				قيمة الضبط النسبي
				إجمالي القيمة النهائية بعد التسوية
%	%	%	%	نسبة المساهمة لكل مقارن في القيمة
				قيمة المساهمة لكل مقارن في القيمة النهائية

باركود
BARCODE

96614000111

17 من 18

صفحة

التاريخ 2021/06/23

رقم التقرير 107281620211

29,125,209 ريال

تسعة وعشرون مليون ومائة وثمانية وخمسون ألف ومائة وخمسة ريال و
ثمانية وعشرون هلة فقط لغير

رقم

إجمالي القيمة

كتابة

القيمة بإسلوب التكاليف

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكاليف الكلية لإنشاء المبني بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه.

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

قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية للأراضي مباعة وأراضي معروضة معاشرة للأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض العقار موضع التقييم.

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

جدول المساحات و التكاليف

المكونات البناء	المتساحة م	سعر المتر	الإجمالي
الدور الأرضي	25,500.000	500.00	12,750,000.000
الملحق الأرضي	440.000	500.00	220,000.000
الدسوار	800.000	450.00	360,000.000
إجمالي المساحة	25,940.00		
هامش ربح البناء	% 15	77.08	1,999,500.00
إستهلاك المبني	% 26.667	433.37	4,087,866.67
الإجمالي	(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الإهلاك	11241633.333	ريال 11241633.333

النتائج

مساحة الأرض	31,796.08	2م	سعر المتر للأرض	900 ريال
مساحة المباني	25,940	2م	العمر الحالي الفعال	8 سنة
سعر متر تكلفة المباني	514 ريال	ريال	العمر الاقتصادي	30 سنة
إجمالي تكلفة المباني	13,330,000 ريال	ريال	نسبة إهلاك المبني	%: 6.667
نسبة هامش الربح	% 15	ريال	القيمة الإجمالية للإهلاك	4,087,867 ريال
قيمة هامش الربح	1,999,500 ريال	ريال	قيمة المتر بعد الإهلاك	433 ريال
القيمة الإجمالية للأرض	28,616,472 ريال	ريال	القيمة الإجمالية للمبني	11,241,633 ريال

39,858,105 ريال

تسعة وثلاثون مليون وثمانمائة وثمانية وخمسون ألف ومائة وخمسة ريال و
ثلاثة وثلاثون هلة فقط لغير

رقم

إجمالي القيمة

كتابة

خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المقصح عنها .
- ليس لمقيم باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة للإعداد لهذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة 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 تأمل منكم التواصل من خلال أحد العنوانين أدناه .

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبيسي)

info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .