

تقرير تقييم

لصالح الجزيرة كابيتال



رقم التقرير

DC23010894

تاريخ التقرير

27 / 02 / 2024

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	الافتراضات الخاصة والعامة
1.5	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 الاطوال
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	تقدير القيمة - أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)
4.2	أسلوب السوق (طريق المقارنة)
4.3	أسلوب التكلفة
4.4	تقدير القيمة - أسلوب الدخل (منهجية التقييم)
4.5	أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة
05	الخاتمة
5.1	الملحقات
5.2	الخاتمة



01

المقدمة والمبادئ الفنية والقانونية

المقدمة

بناء على تعميدهم 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 إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم، وسعيًا منا للوصول إلى 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 مقفلة، تعمل تحت إشراف وترخيص هيئة السوق المالية السعودية رقم :

07076-37

بيانات العميل

الجزيرة كابيتال

صاحب الطلب (العميل)

شركة الانماء للاستثمار

مالك الأرض والمنفعة

صندوق الجزيرة ريت

المستفيد (مستخدم التقرير)

صفة استثمارية

صفة 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

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

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 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 بالعمل 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

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

الاعتماد

رقم الترخيص 1210000001
تاريخ الترخيص 1437 / 03 / 01



الافتراضات الخاصة والعامة

1. تم اعتماد القيمة بأسلوب التكلفة، لأن القيمة بأسلوب الدخل لا تحقق قيمة العقار.
2. تم افتراض المساحات المبنية حسب تقدير المقيم لعدم توفر رخصة بناء.
3. تم اعتماد الحدود والأطوال حسب طك الملكية.
4. التحليلات والاستنتاجات حسب المفصح عنه من قبل العميل.

المخاطر العامة على الصندوق

أولاً. مخاطر الاقتصاد المحلي

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

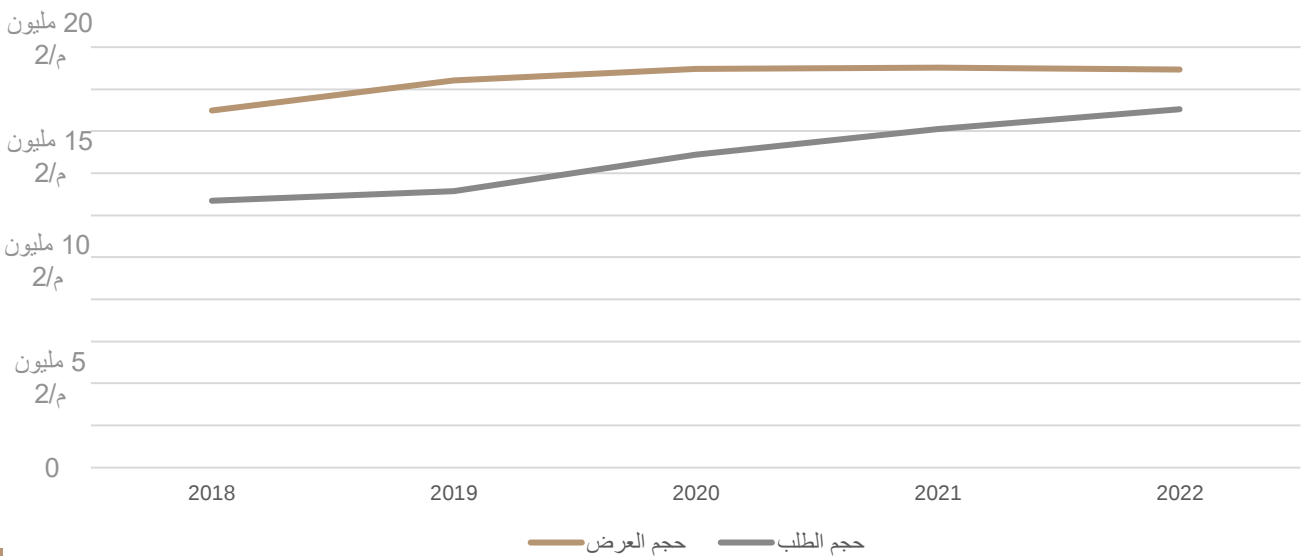
ثانياً. مخاطر عدم وجود عقود حالية

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 جدة

نظرة عامة على اقتصاد السعودية

التوزيع السكاني على المناطق



معدل التضخم والبطالة

معدل التضخم 1.5 %



معدل البطالة 7.9 %



الناتج المحلي للمملكة

996.8 مليون ريال



نمو بمقدار 2.8 %



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 كم²

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 * حسب الصك	
شركة الانماء للاستثمار		31,796.08م ²	
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	
العملة المستخدمة		نوع التقرير	
الريال السعودي		سردي تفصيلي	
تاريخ القيمة		تاريخ المعاينة	تاريخ التعميد
2023 / 12 / 31 م		2023 / 12 / 28 م	2023 / 12 / 27 م
قيمة العقار كتابةً			قيمة العقار رقمياً
واحد وأربعون مليوناً وستمائة وسبعون ألفاً وثمانمائة وخمسون وثلاثون هلة، فقط لا غير.			41,670,850.30 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



استخدام الأرض	مساحة الأرض (الصك)
تخزين و مستودعات	31,796.08م²

شكل الأرض			
✓	منتظم		غير منتظم

منسوب الأرض			
✓	مستوي		غير مستوي

بناء القطعة المجاورة			
✓	مبني		غير مبني

ملاحظة

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

الحدود والأطوال (حسب الصك)



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 ²		
اجمالي المساحة		
31,796.08 م ²		

بيانات المبنى والتشطيبات



حالة البناء	نوع البناء
جيد	خرسانة
استخدام المبنى	شاغرية المبنى
مستودعات	غير شاغر
عمر المبنى	مساحة البناء
9 سنوات	تم اعتماد مساحة البناء حسب الطبيعة
	26,740 م ²

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

الخدمات المتوفرة بالعقار

ماء	هاتف	كهرباء	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

صور العقار



مسح السوق



أرض مستودع 2 6,981.15 م² 1,300 ريال/م² 9,075,300 ريال منفذ - وزارة العدل 20414725	2	أرض مستودع 1 13,550 م² 1,200 ريال/م² 16,260,000 ريال منفذ - وزارة العدل 20844626	1
أرض مستودع 4 45,000 م² 980 ريال/م² 44,100,000 ريال عرض للبيع - حد	4	أرض مستودع 3 25,664 م² 936 ريال/م² 24,021,500 ريال عرض للبيع - حد	3
مستودع 6 5000 م² الدخل السنوي = 595,000 العائد = 7% 8,500,000 ريال عرض للبيع - حد	6	أرض مستودع 5 30,000 م² 900 ريال/م² 27,000,000 ريال عرض للبيع - حد	5



04

نتائج تقييم العقار

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

تعريف طريقة التقييم :

تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال

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

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

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

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

منهجية الطريقة:

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

أ- قيمة الأرض:

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

1- المبيعات القابلة للمقارنة وأدلة السوق وشواهد.

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2- طريقة القيمة المتبقية.

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

القيمة السوقية (المستقبلية) للمشروع = تكلفة الأرض + تكلفة التطوير + تكلفة التمويل + الأرباح
 أي أن:

القيمة المتبقية لأرض = القيمة السوقية - (تكلفة التطوير + تكلفة التمويل + أرباح المطور).
 تستخدم هذه الطريقة أيضًا كطريقة من طرق الدخل في حالات تقييم الأرض عند الإستحواذ لمشاريع التطوير العقاري وسنتناولها بالتفصيل في مستويات متقدمة.

ب- قيمة البناء:

إن قيمة البناء تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصًا منها الإهلاك. ومن المفترض أن تكون قيمة البناء هي تكلفة إنشاء مبنى جديد، أي تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور أو التقادم. و قد يستند تقدير تكلفة عقار ما إلى تقدير تكاليف إعادة الإنتاج أو تكاليف الإحلال.

ويمكن الاستعانة بأحد الأساليب التالية لتقدير تكاليف المباني.

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

1-أساليب تقدير تكلفة المباني:

أ-أسلوب وحدة المقارنة:

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

ب-أسلوب تقييم كل وحدة (بند) على حدة.

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

ج- أسلوب المسح الكمي (حصر الكميات).

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

2- تقدير قيمة البناء

أ- حساب قيمة المباني الحديثة

يكون حساب قيمة المباني الحديثة من خلال تحديد نوعية المبنى أولاً، أي دائم أو شبه دائم أو مؤقت، وكذلك التشطيبات والهيكل، ومن ثم تحديد إجمالي مساحة البناء من المسقط الأفقي للمبنى. وإذا كانت تكلفة الإنشاءات متاحة، يكون تحليل تكلفة الإنشاء على أساس كل وحدة مع مقارنة وتحليل أنواع مماثلة من المباني بغرض الفحص والتحقق. وإن كان ذلك مناسباً تضرب تكلفة الوحدة في إجمالي مساحة المبنى للوصول إلى تكلفة البناء التي من المفترض أن تكون مساوية لقيمة المبنى.

وإذا كانت نتيجة التحليل غير مقبولة، تتم مراجعة وثائق ومستندات العقد للبحث عن البنود الشاذة أو الاتفاقات الخارجية الأخرى وإجراء التسويات اللازمة للوصول إلى تكلفة معقولة للإنشاءات.

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

ب- المباني القديمة

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

بالنسبة للمباني القديمة، يمكن حسابها بالمعادلة التالية:

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

صافي تكلفة الإحلال = (تكلفة المبنى - الإهلاك)

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

ج- الإهلاك

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

وهناك ثلاث طرق لتحديد الإهلاك وهي:

1- التقييم بناء على أوضاع السوق.

يمكن تحديد الإهلاك بسهولة إذا توفرت معلومات موثوقة عن قيمة الأرض. وذلك لأن سعر البيع ناقصاً منه قيمة الأرض يعطي سعر التحسينات أو المباني. ويعتبر حساب الإهلاك بهذه الطريقة أكثر تنوعاً من حسابه في تكلفة إعادة الإنتاج حيث أنه يقيس الإهلاك الناجم عن جميع

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

المصادر. وبقّد حسابه يطبق مقدار الإهلاك للمتر المربع على العقار محل التقييم.

2- التقييم بناء على الافتراضات.

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

$$100 \times \frac{\text{العمر الحالي للمبنى}}{\text{العمر الاقتصادي (الاستخدامي) للمبنى}}$$

3- أسلوب التحليل

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

تقدير القيمة – أسلوب التكلفة (منهجية التقييم)

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

1-إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة

2-تقدير التكاليف المباشرة

3-تقدير التكاليف غير المباشرة

4-حساب الإهلاك للمبنى

أولاً: إستخلاص قيمة الأرض بطريقة المقارنة:

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

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 تقييمه	المقارن (1)	المقارن (2)	المقارن (3)
تاريخ العرض	-	حالي	حالي	حالي
سعر المتر المربع للمقارن (ريال/م ²)	-	1,200 ريال	936 ريال	1,300 ريال
مساحة الارض (م ²)	31,796.08م ²	13,550 م ²	25,664 م ²	6,981.15 م ²
أفضلية الموقع وسهولة الوصول	ممتاز	20-%	10-%	25-%
		جيد جدا	جيد	جيد
وضع السوق و المفاوضات	-	5%ـ	10%ـ	10%ـ
		منفذ	قابل للتفاوض	منفذ
الضبط النسبي	سعر المتر المربع بعد تطبيق نسب الضبط (ريال/م ²)	0%ـ	10%ـ	0%ـ
		15-%	10-%	15-%
نسبة مشاركة كل مقارنة في القيمة	قيمة المتر المربع للعقار قيد التقييم بعد تطبيق المتوسط	1,020	842.4	1,105
		20%	60%	20%
			930.44 ريال/م ²	

اجمالي القيمة للأرض	رقمًا	29,584,344.68 ريال
	كتابة	تسعة وعشرون مليوناً وخمسمائة وأربعة وثمانون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وأربعون وثمانية وستون هــللة، فقط لا غير.

ثانيًا: تقدير التكاليف المباشرة:

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

القيمة بأسلوب التكلفة

تقييم العقار بطريقة التكلفة

تكاليف البناء

التوصيف	المساحة	سعر المتر	الاجمالي
الدور الأرضي	25,500 م ²	500 ريال / م ²	12,750,000
الملاحق	440 م ²	500 ريال / م ²	220,000
الاسوار	800 م ²	450 ريال / م ²	360,000
اجمالي مساحات المباني			26,740
اجمالي تكاليف المباشرة			13,330,000

ثالثًا: تقدير التكاليف غير المباشرة:

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

التكاليف الغير مباشرة		
الرسوم المهنية	5%	666,500 ريال
شبكة المرافق	5%	399,900 ريال
تكاليف الإدارة	3%	399,900 ريال
ربح المطور	10%	14,479,630 ريال
قيمة التكاليف المباشرة		1 3 , 3 3 0 , 0 0 0 ريال
قيمة التكاليف الغير المباشرة		1 , 4 6 6 , 3 0 0 ريال
إجمالي قيمة التكاليف للعقار		1 4 , 7 9 6 , 3 0 0 ريال

رابعًا: حساب الإهلاك للمبنى:

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

العمر الافتراضي للمبنى	عمر المبنى الفعال	العمر الاقتصادي المتبقي	معدل الهلاك للمبنى
35.00	9.00	26.00	%25.74
إجمالي قيمة المبنى بعد خصم الإهلاك		12,086,505.62 ريال	

مع الالخذ في الاعتبار جميع المعلومات و العوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية محل التقييم و على حالة العقار و تقييمه ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير ، نجد ان القيمة السوقية للعقار هي :

إجمالي قيمة الأرض (ريال سعودي)	29,584,344.68
إجمالي قيمة المبنى (ريال سعودي)	12,086,505.62
إجمالي قيمة العقار (ريال سعودي)	41,670,850.30

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

التقييم بأسلوب الدخل

طريقة التقييم العقاري بالاعتماد على أسلوب الدخل هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية تدر دخلًا (مثل العقارات السكنية المؤجرة، المراكز التجارية، الأسواق...) بالاعتماد على توقع الدخل المستقبل للعقار محل التقييم.

ويتم إستخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.

يوجد ثلاث طرق رئيسية في تقييم العقار تعتمد على أسلوب الدخل: طريقة خصم التدفقات النقدية وطريقة الرسملة المباشرة وطريقة الأرباح.

خطوات أسلوب الدخل

1- تقدير التدفقات المستقبلية الناتجة عن دخل العقار (صافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية)

2- تحديد معدل الخصم أو معدل الرسملة حسب طريقة التقييم المعتمدة .

3- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للعقار للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

المبادئ الأساسية لأسلوب الدخل

1- مبدأ العرض والطلب

يقصد به العلاقة بين الطلب على العقار والخدمات العقارية والكمية المعروضة منها للبيع والتأجير.

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

2- مبدأ الاستبدال

يقر بأن لكل من البائع والمشتري أو المؤجر والمستأجر خيارات , والمستأجر الذي يتسم بالعقلانية لن يدفع مقابل أصل محدد إيجار أكثر من إيجار أصل بديل له يحقق منافع مشابهة.

3- مبدأ التوقع

القيمة الحالية للملكية العقارية هي عبارة عن تعبير عن القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقعة الحصول عليها.

4- مبدأ المنافسة

يعمل على أن القوى التنافسية تتجه نحو تقليل الأرباح الغير اعتيادية مع الوقت. ويعمل كل من بائع ومشتري العقارات في سوق تنافسية على نحو معقول.

معدل العائد

هو معدل الربح الذي يتم التعبير عنه كنسبة مئوية سنوية بناء على قيمة الربح التي تم الحصول عليها في استثمار محدد وتكاليف الإستثمار أو قيمته السوقية الحالية أو القيمة الرأسمالية ويشار إليه دائماً بمعدل الخصم أو معامل الرسملة.

$$\text{معدل العائد} = \frac{\text{القيمة الإيجارية}}{\text{القيمة الرأسمالية}}$$

طريق التقييم باستخدام أسلوب الدخل

1- طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة خصم التدفقات النقدية هي ماثلة لطريقة صافي القيمة الحالية في المالية. حسب هذه الطريقة، قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند إسترداده من المستأجر.

2- طريقة الرسملة المباشرة

طريقة الرسملة المباشرة هي طريقة مبسطة تم اشتقاقها من طريقة خصم التدفقات النقدية. حسب هذه الطريقة، قيمة العقار الذي يدر دخلًا تساوي صافي التدفقات التشغيلية مقسوم على معدل الرسملة.

تطبيق طرق التقييم باستخدام أسلوب الدخل

1- تطبيق طريقة خصم التدفقات المستقبلية

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغير صافي القيمة الإيجارية خلال فترة الإيجار بالإضافة إلى أن فترة الإيجار والإحتفاظ بالعقار محددة بعدد سنوات معين. ومعدل العائد المطلوب الذي تم تطبيقه لحساب القيمة الحالية. لصافي القيمة الإيجارية المستقبلية يسمّى معدّل الخصم.

يمكن تقدير قيمة العقار بتطبيق طريقة خصم التدفقات المستقبلية باستعمال المعادلة التالية:

$$\text{Value} = \frac{\text{NOI}_1}{(1+i)^1} + \frac{\text{NOI}_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{\text{NOI}_n}{(1+i)^n} + \frac{\text{RV}_n}{(1+i)^n}$$

حيث أن: (Value) القيمة الحالية للعقار

(NOI_{1,2,n}) : صافي الدخل التشغيلي للعقار (أو صافي القيمة الإيجارية) للسنوات المستقبلية

(i) : معدل الخصم (معدل العائد المطلوب على الاستثمار)

(RV_n) : قيمة العقار عند استرداده من المستأجر

تقدير القيمة – أسلوب الدخل (منهجية التقييم)

2- تطبيق طريقة الرسملة المباشرة

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حالة ثبات واستقرار صافي القيمة الإيجارية خلال فترة الإيجار التي يفرض أنها تمتد إلى الأبد، ومعدل العائد المطلوب الذي تم تطبيقه لحساب القيمة الحالية لصافي القيمة الإيجارية المستقبلية يسَمَّى معدل الرسملة. إذا اخذنا بعين الاعتبار فرضية ثبات صافي الدخل التشغيلي وفرضية أن هذا الدخل يتواصل إلى الأبد وقمنا بالتعديل على نموذج خصم التدفقات النقدية:

$$\text{Value} = \frac{\text{NOI}}{(1+i)^1} + \frac{\text{NOI}}{(1+i)^2} + \dots + \frac{\text{NOI}}{(1+i)^n} + \frac{0}{(1+i)^n}$$

حيث أن: (Value) القيمة الحالية للعقار

(NOI_(1,2,n)) : صافي الدخل التشغيلي للعقار (أو صافي القيمة الإيجارية) للسنوات المستقبلية

(i) : معدل الخصم (معدل العائد المطلوب على الاستثمار)

(RV_n) : قيمة العقار عند استرداده من المستأجر

تم اعتماد بيانات الدخل المرفقة من قبل العميل (عقود التأجير) بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تقييمه ومعرفة متوسط نسبة معدل الرسملة ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، ومطابقتها مع بيانات العميل اتضح الآتي:

معدل الرسملة الذي يتناسب مع العقار بوضعه الحالي والعمر الفعال هو 7%

بيانات الدخل	
الإجمالي	وصف العقار
898,320 ريال	مستودع حمد الرقيب
1,481,820 ريال	مستودع استرا
850,000 ريال	مستودع بترومين
3,230,140 ريال	اجمالي الدخل

القيمة بأسلوب الدخل		
3,230,140 ريال		دخل العقار
323,014.00 ريال	10%	اجمالي مصاريف الصيانة والتشغيل
2,907,126 ريال		الدخل الفعال
7%		معدل العائد
41,530,371.43 ريال		قيمة العقار

قيمة العقار	41,530,371.43 ريال
-------------	--------------------

القيمة المرجحة

القيمة (ريال سعودي)	أسلوب التقييم
41,670,850.30 ريال	التكلفة والمقارنات
41,530,371.43 ريال	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة

ولأن دخل العقار لا يعكس قيمته السوقية فقد رجحنا قيمة العقار بأسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال - تصبح قيمة العقار السوقية :

41,670,850.30 ريال	رقماً	اجمالي قيمة العقار
واحد وأربعون مليوناً وستمائة وسبعون ألفاً وثمانمائة وخمسون وثلاثون هـللة، فقط لا غير.	كتابة	



05

المرفقات والخاتمة



الرقم: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٢٠

التاريخ: ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بخدة

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٢ م
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م
شرقاً: شارع عرض ٣٢ م
شمال غرب بطول ٧,٠٧ م
غرباً: شارع عرض ٢٥ م
جنوب شرق بطول ٧,١٨ م

بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧,٠٧ م
بطول: (١٠٠,٠٦) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٦,٩٦ م
بطول: (٢٨١,١٨) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر
بطول: (٢٧٧,٨٤) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتر ثم ينكسر

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

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

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٠ هـ، بثمن وقدره

٥٧٣٧٩٨٥٦,٨٦ سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة

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

كانت العدل
رشيد بن شبيب بن جابر الحاربي



صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١١-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥٧٦

هذا المستند وجميع محتواه - وصورة أو ثلثه - مخصصة للاستخدام في الأغراض صلاحية الشهود.

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