

تقرير تقييم مستودعات

بمدينة جدة - حي الوادي

٢٣ يوليو ٢٠٢٥ م



مقدم إلى: الجزيرة ريت



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

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

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	الجزيرة ريت	المستخدمون الآخرون	تقرير عام منشور لمالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت يستخدم من قبل مدير الصندوق (الجزيرة كابيتل) للتقييم الدوري للصندوق
الأصل محل التقييم	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
رابط الموقع	الاسم	مستودعات	نوع الملكية	ملكية مطلقة
		المستودعات الشمالية		https://maps.app.goo.gl/9GRr7m6NomLm1Es6A
		المستودعات الجنوبية		https://maps.app.goo.gl/YshpfM1YXFPZgD819
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال –إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك– وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق الجزيرة ريت المتداول حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/٢٩ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر أو إجبار.	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥٠٦٦٠١١٣	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٧/٢٣ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	تمت معاينة العقار من الخارج فقط، وتم افتراض أن حالة العقار من الداخل مطابقة لحالته الخارجية.
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": 0 صكوك الملكية 0 كروكي تنظيمي 0 رخصة البناء 0 عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)

الملخص التنفيذي

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

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

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

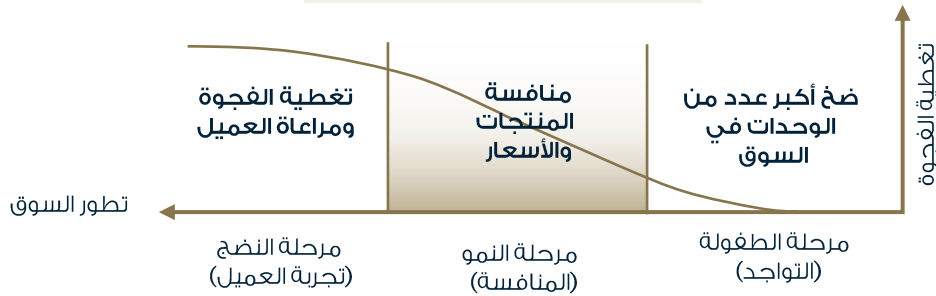
تحليل بيانات السوق

٢.١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



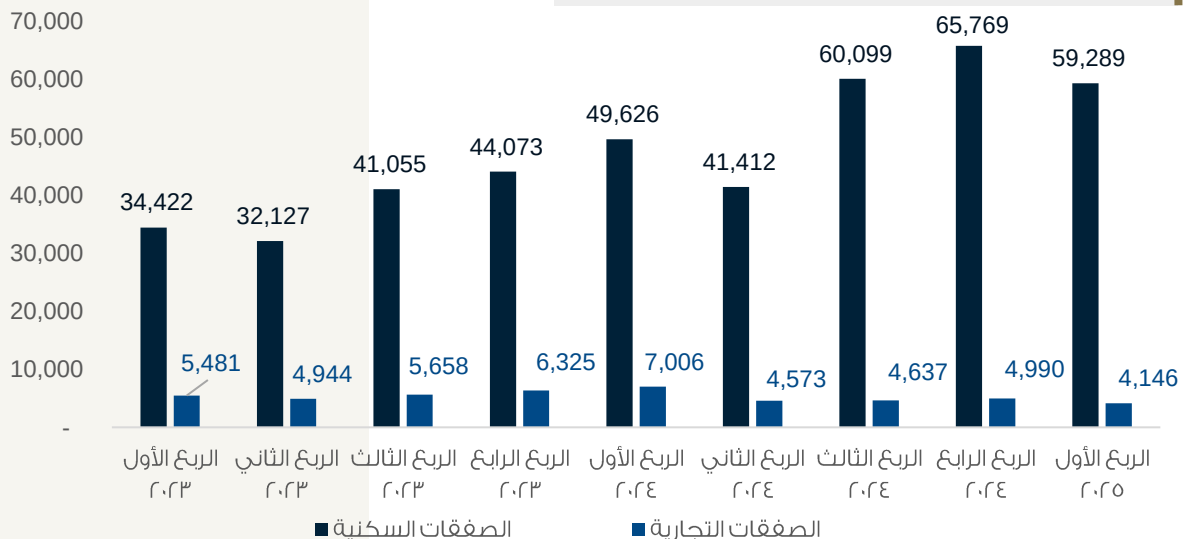
تجاري



صناعي



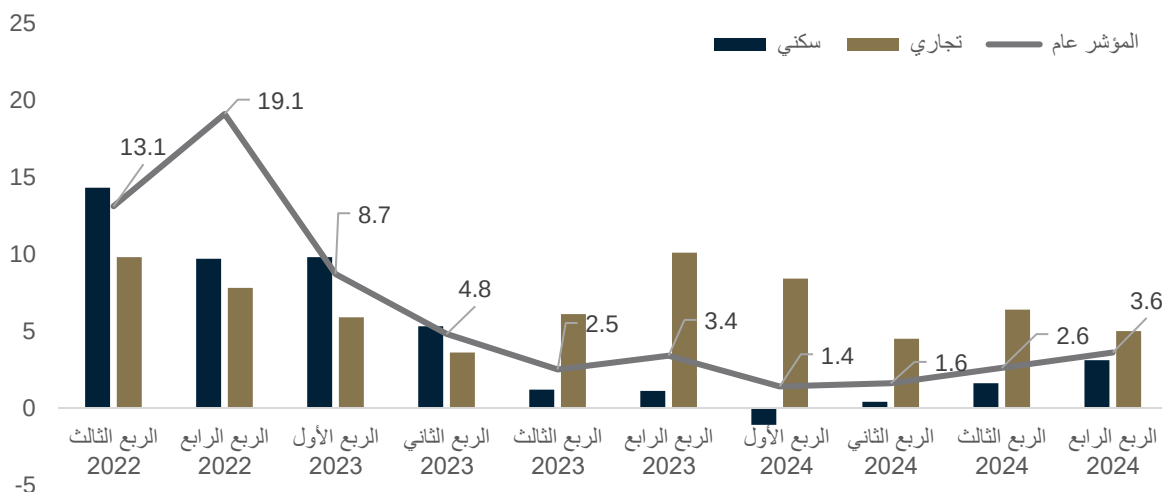
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



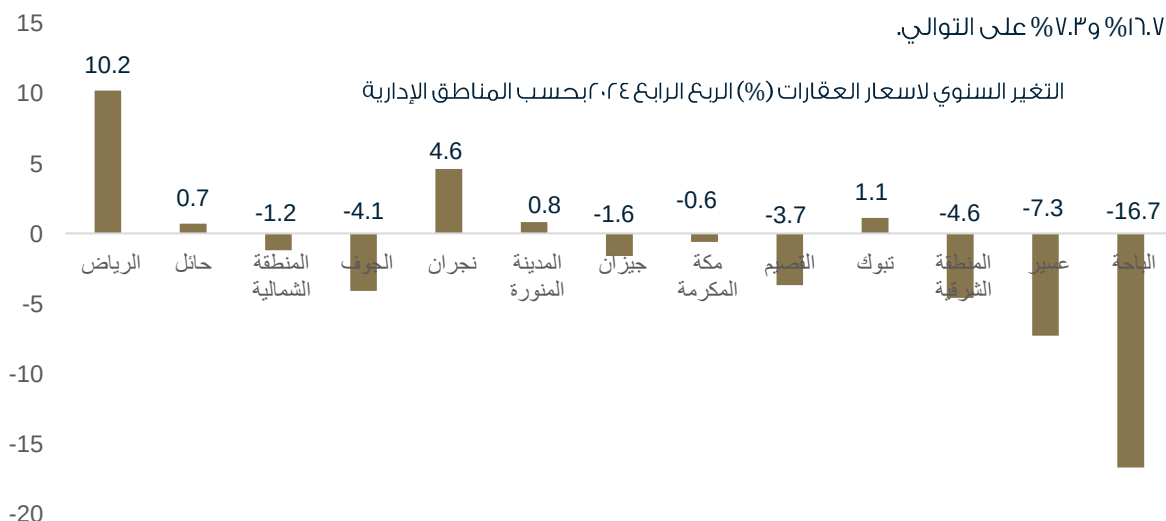
٢.١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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

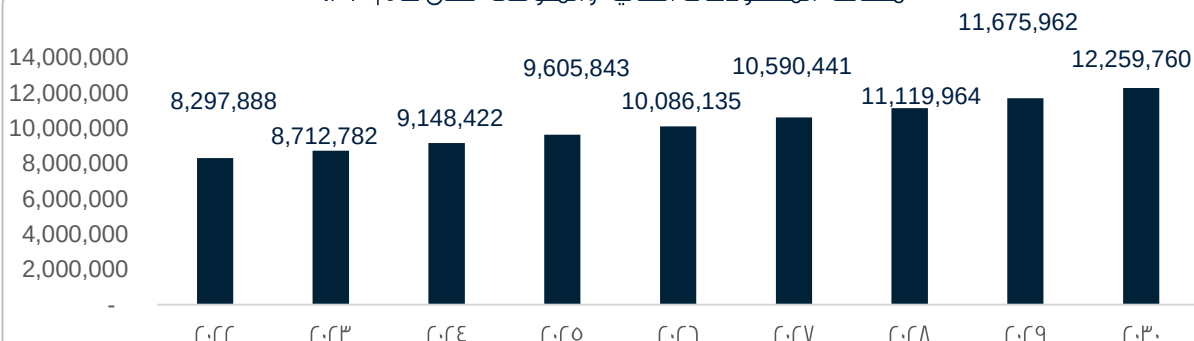


٢.٢ القطاع الصناعي

الطلب المتوقع على المستودعات

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

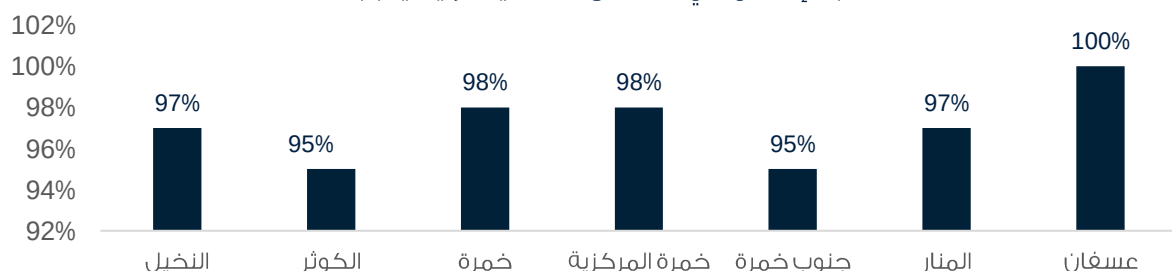
مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة جدة

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

نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بجدة

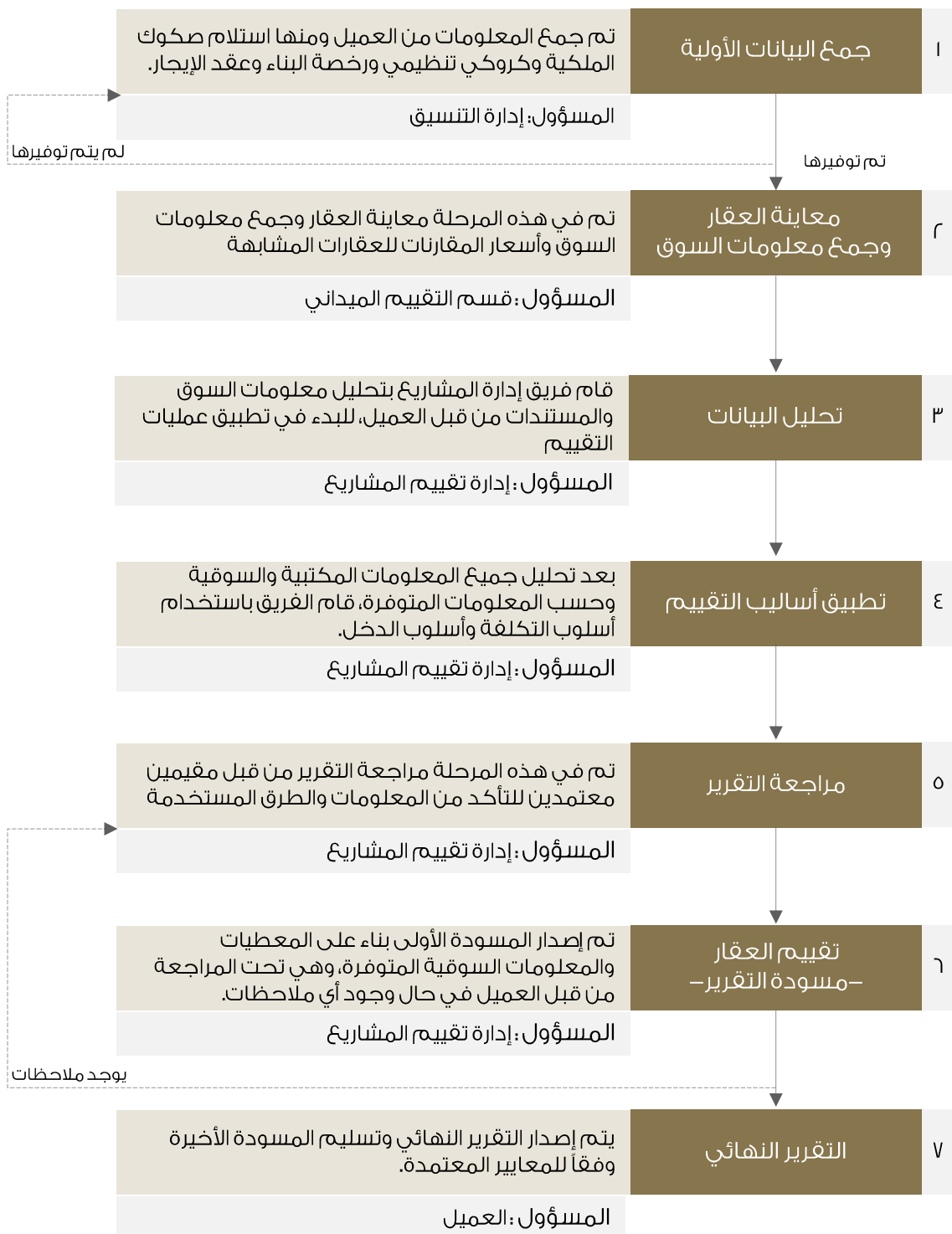


الفصل الثالث

منهجية عمل إعداد التقرير

٣ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الرابع

بيانات الأصل محل التقييم

- ٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤.٤ حدود وأطوال العقار
- ٤.٥ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٤.٦ صور العقار
- ٤.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي قاعدة الملك فيصل البحرية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي القوزين، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل يليه حي الضاحية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الساحل.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الوادي في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	الجزيرة ريت	اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١	تاريخ الصك	١٤٣٨/٠٥/١٢ هـ
رقم الرخصة	٣٤٠٠٠٨٥٠٨١	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٦/٢٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الوادي	الشارع	شارع الكورنيش الجنوبي
رقم القطعة	٣٩	رقم المخطط	٥٠٣/ج/ص
	٤٠		
	٤١		
	٤٢		
رقم القطعة	٤٣		
	٤٤		
	٤٥		
	٤٦		
رقم القطعة	٤٧		
	٤٨		
	٤٩		
	٥٠		
رقم القطعة	٥١		
	٥٢		
	٥٣		
	٥٤		
نوع العقار	٣ مستودعات	الملاحظات	—
إحداثيات الموقع	٣٨٤٣٨° شمال ٣٩.١٨٨٦٦° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/aB5QixjRfRgWBbyW6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٣٣,٥٩١.٦٣ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٤.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الوادي، مدينة جدة.

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

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الوادي	الشارع	-
رقم القطعة	١٢٩	رقم المخطط	١٢٣
	١٣٠		
	١٣١		
	١٣٢		
رقم القطعة	١٣٣	رقم المخطط	١٣٦
	١٣٤		
	١٣٥		
	١٣٦		
رقم القطعة	١٣٧	رقم المخطط	١٣٩
	١٣٨		
	١٣٩		
	١٤٠		
رقم القطعة	١٤١	رقم المخطط	١٤٢
	١٤٢		
	١٤٣		
	١٤٤		
نوع العقار	٣ مستودعات	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٣٩.١٨٨٨٠٧° شرق ٢١.٣٢٣٩١٢° شمال		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/g3H5CkYzy9dyoGtxZ		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٣١,٧٩٦.٠٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك رقم ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٢	تجاري	شارع الكورنيش الجنوبي	١٠٧.٤٢	شمالي
٢	٣٢	تجاري	شارع	١٠٧.٠٧	جنوبي
٣	٣٢	تجاري	شارع	٢٩٦.٧٨	شرقي
٤	٢٥	تجاري	شارع	٣٠٩.٤٣	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٥,١٤.٦٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٦,٩٥٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	—
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	—
	مساعد	—
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات والصناعات الخفيفة والورش)
	نسبة البناء	٦٠ %
	معامل البناء	٦
	عدد الادوار	١٠ أدوار
ملاحظات		
—		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
—	✓	✓	✓	✓

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك رقم ٩٢٠٢٠٥٠٢٥٣٠)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٢	تجاري	شارع	١٠٧.٠٧	شمالي
١	٦٠	تجاري	شارع	١٠٧.٠٢	جنوبي
٣	٣٢	تجاري	شارع	٢٨٨.٢٥	شرقي
٤	٢٥	تجاري	شارع	٥٧٣.٢٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٤,٨٣٧.٧٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٥,٢٠٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	—
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	—
	مساعد	—
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات والصناعات الخفيفة والورش)
	نسبة البناء	٦٠ %
	معامل البناء	١.٨
	عدد الادوار	٣ أدوار
ملاحظات		
—		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
—	✓	✓	✓	✓

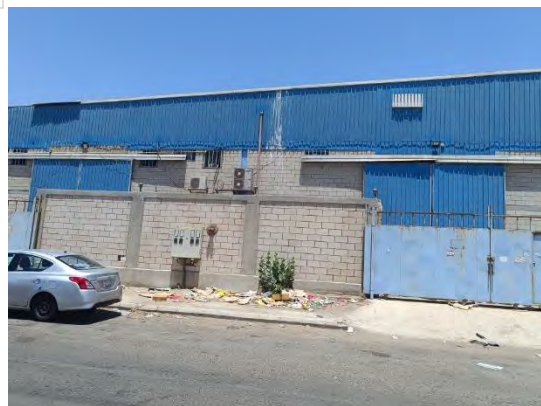
٤.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

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

٤.٦ صور العقار للصك رقم ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١



٤.٦ صور العقار للصك رقم ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠



٤.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ميناء جدة.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• مدينة جدة الاقتصادية: يعد من أضخم مشاريع جدة حيث تبلغ مساحته الإجمالية ٥ مليون متر مربع، شركة المملكة القابضة المملوكة للأمير الوليد بن طلال هي الشركة المشرفة على تصميم المشروع، ويعتبر المشروع متعدد الاستخدامات إذ يحتوي على مناطق تجارية وسكنية ومنازل فاخرة وفنادق ومكاتب، عدا عن مركز تجاري داخلي مع توفر خدمة النقل الخاصة به وسيكون برج المملكة محور المنطقة. • ألما جدة: مشروع سيحول منطقة أبحر الشمالية إلى "فينيسيا الإيطالية"، يعد مشروع ألما جدة من أكبر وأهم مشاريع جدة الجديدة، يقع المشروع في أهم المناطق التي تجذب مشاريع سكني في جدة، حيث سيكون المشروع على ساحل البحر الأحمر في منطقة أبحر، إحدى أهم الوجهات السياحية والترفيهية في جدة، المشروع يقوم بشكل رئيسي على شق قنوات مائية مرتبطة بالبحر الأحمر تمر من مناطق المشروع، ما سيعمل على تشكيل جزيرتان مائيتان تبني عليهما المشاريع.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

الفصل الخامس

التقييم

- ٥.١ أساليب التقييم
- ٥.٢ التقييم
- ٥.٣ النتائج الأولية
- ٥.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٥.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

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

٥.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	☐ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	☒ طريقة رسمة الدخل ☐ طريقة التدفقات النقدية المخصومة ☐ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	☒ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	☐ طريقة القيمة المتبقية

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودعات الشمالية)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية، ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

٥.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق، وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات الأرض

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



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.١.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٢٤/٩/٤		٢٥٠٢٤/٨/٢٧		٢٥٠٢٥/٦/٢٢		-	تاريخ العملية
١,١٨٩ رس / رس		١,٠٠٠ رس / رس		١,٥٧٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	عرض	%٠.٠	-	نوع العملية
منخفضة	%٠.٦	منخفضة	%٠.٨	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	-	استخدام العقار
١٩٠,٢٤		١٨		١٥٧-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٨ رس / رس		١,٠١٨ رس / رس		١,٤١٣ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	-	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	-	الموقع
منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠	-	شكل الأرض
٤	%٤.٥	١	%٤.٥	٢	%٣.٠	-	عدد الواجهات
٤٢	%٢.٥	٣٠	%٢.٥	٣٠	%٢.٥	-	عرض الشارع (م)
٣٣,٥٩١,٦٣	%٤.٠	٨,٧٠١,٠٠	%٧.٠	٣,٦٠٠,٠٠	%٢.٠	-	المساحة (م²)
٨٥- رس / رس	%٧.٠	٢٠ رس / رس	%٠.٠	٢٠٥- رس / رس	%٤.٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,١٢٣ رس / رس		١,٠١٨ رس / رس		١,٢٠٨ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣.٠		%١.٠		%٠.٠		-	نسب الترخيص
-		-		-		-	قيمة المتوسط الموزون

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

٣٣,٥٩١,٦٣	إجمالي مساحة الأرض (م²)
١,٠٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م²)
٣٥,٩٤٣,٠٤٤.١	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث". وقد تمت مقارنة هذه التقديرات مع المسطحات المبنية المحددة في رخصة البناء، حيث لوحظ وجود تفاوت كبير بينهما. وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً للطبيعة والمصورات الفضائية عبر "جوجل إيرث".

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

- تم تحديد قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل (المستودع الشمالي)

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

٥.٢.١.١ بيانات العقود:

البيانات	عقد موقع الرئيس	عقد شركة سائلة	عقد حمد الرقيب
اسم المؤجر	شركة الانماء المالية	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	شركة الانماء للاستثمار
اسم المستأجر	شركة الموقع المتحد القابضة	شركة سائلة للتخزين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية مساهمة مغلقة
مدة العقد	٥ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٢٨,٤٨٦	١,٤٥,٥٤٠	١,٥٠,٨٤٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٥-٠٣-٢٠	٢٠٢٣-١١-٢٠	٢٠٢٤-٠٩-٠١
المدة المتبقية	٥ سنوات	سنة	سنتين ونصف
تاريخ إبرام العقد	٢٠٢٥-٠٤-٣٠	٢٠٢٣-١٠-٠١	٢٠٢٤-٠٩-٠٢

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٥.٢.١.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – مستودعات				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٦٥ ريال	٢٣,٠٠٠ م²
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٦٠ ريال	٢٢,٠٠٠ م²
عقار ٣	عرض	٢٠١٥	١٥٥ ريال	٣١,٤١ م²



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٥.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان		
الضبط %	الضبط %	الضبط %		
٢٥٠٦٦٠١١٣	٢٥٠٦٦٠١١٣	٢٥٠٦٦٠١١٣	–	تاريخ العملية
١٥٥ رس / ٢م	١٦٠ رس / ٢م	١٦٥ رس / ٢م	–	قيمة المتر التأجيري
عرض %٥٠.٠	عرض %٥٠.٠	عرض %٥٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة %٠.٠	متشابهة %٠.٠	متشابهة %٠.٠	–	ظروف السوق
٧.٧٥–	٨.٠٠–	٨.٢٥–		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٤٧ رس / ٢م	١٥٢ رس / ٢م	١٥٧ رس / ٢م		قيمة المتر بعد التسوية
سهل %٠.٠	سهل جداً %٥٠.٠	سهل جداً %٥٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد %٠.٠	جيد جداً %٥٠.٠	جيد جداً %٥٠.٠	جيد	الموقع
٧ سنوات %٤.٥–	جديد %٥٠.٠	٥ سنوات %٢.٥–	١٠ سنة	عمر العقار
جيد جداً %٠.٠	جيد جداً %٠.٠	جيد جداً %٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب نسبياً %٠.٠	قريب %٥٠.٠	قريب %٥٠.٠	قريب نسبياً	القرب من ميناء جدة الإسلامي
٢٠ رس / ٢م – %٤.٥–	٣٠ رس / ٢م – %٢.٠–	٢٧ رس / ٢م – %٧.٥–	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٤٥ رس / ٢م	١٢٢ رس / ٢م	١٢٩ رس / ٢م	–	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٥	%٤٠	%٢٥	–	نسب الترجيح
	١٣٠ رس		–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥%.

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
إجمالي قيمة الإيجار	٣,٩٢٦,٨٦٦	٤,٣٦٦,٩١١.٩	٤٤٠,٠٤٥.٩	% ١١.٢
معدلات الشواغر	—	% ١٠	—	—
مصروفات التشغيل والصيانة	% ٠	% ١٠	—	—
صافي الدخل	٣,٩٢٦,٨٦٦	٣,٥٣٧,١٩٨.٦٣٩	٣٨٩,٦٦٧.٣٦١	% -٩.٩
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق.			
	تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ % ٠ نظرا لأن عقود الإيجار ممتدة لمدة سنة على الأقل أو أكثر.			

• تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخير ريت	مستودعات أكون	جدة	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	٣٨٦,٢٠٩ ر.س.	٤٤٢,٤٥٣,٢٥ ر.س.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

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

٥.٢.٢.٤ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل (البلك رقم ٣)	
إجمالي الدخل الفعلي	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة الشواغر % ٠	٠,٠٠٠
صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة الصيانة والتشغيل % ٠	٠,٠٠٠
صافي الدخل للعقار	٣,٩٢٦,٨٦٦
نسبة العائد السنوي على رأس المال % ٨	٨ %
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)	٤٩,٠٨٥,٨٢٥

٥.٢ التقييم

٥.٢.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإحلال	٤٩,٤٧٩,٩٣٩.٢٧ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٩,٠٨٥,٨٢٥ ريال	١٠٠ %	٤٩,٠٨٥,٨٢٥ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٩,٠٨٥,٨٢٥ ريال

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (المستودعات الجنوبية)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية، ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

٥.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق، وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات الأرض

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



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.٤.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/٩/٤ م		٢٠٢٤/٨/٢٧ م		٢٠٢٥/٦/٢٢ م		-	تاريخ العملية
١,١٨٩ رس / م		١,٠٠٠ رس / م		١,٥٧٠ رس / م		-	قيمة المتر للعقار
صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	عرض	%٠.٠	-	نوع العملية
منخفضة	%٠.٦	منخفضة	%٠.٨	متشابهة	%٠.٠		ظروف السوق
مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠		استخدام العقار
١٩٠.٢٤		١٨		١٥٧-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٢٠٨ رس / م		١,٠١٨ رس / م		١,٤١٣ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠		سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠		الموقع
منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠		شكل الأرض
٤	%٤.٥	١	%٤.٥	٢	%٣.٠		عدد الواجهات
٣٠	%٥.٠	٣٠	%٥.٠	٣٠	%٥.٠		عرض الشارع (م)
٣١,٧٩٦.٠٨	٤,٩٠٦.٠٠	٨,٧٠١.٠٠	%٦.٦-	٣,٦٠٠.٠٠	%٩.٠-		المساحة (م²)
-	٥١ رس / م	٣٠ رس / م	%٤.٩	١٥٥ رس / م	%١.٠-		قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,١٥٧ رس / م		١,٠٤٨ رس / م		١,٢٥٨ رس / م		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣.٠		%٦.٠		%١.٠		-	نسب الترجيح
-		١,١٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارن رقم ١ هو عرض بيع لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم نسبة ١٠%، ولم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الأخرى كونهم صفقات منفذة.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي مساحة الأرض (م)
١,١٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م)
٣٤,٩٧٥,٦٨٨	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الجوية عبر "جوجل إيرث". وقد تمت مقارنة هذه التقديرات مع المسطحات المبنية المحددة في رخصة البناء، حيث لوحظ وجود تفاوت كبير بينهما. وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً للطبيعة والمصورات الفضائية عبر "جوجل إيرث".

مكونات العقار		الوحدة	القيمة
مساحة الأرض		م ^٢	٣١,٧٩٦.٠٨
المسطحات البنائية (مستودعات)		م ^٢	٢٥,٢٠٠
العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / م ^٢	١٧,٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٣.٠٠ %	%	٥٢٩,٢٠٠,٠٠٠
أرباح المطور	١.٠٠ %	%	١,٨١٦,٩٢٠,٠٠٠
إجمالي التكاليف			١٩,٩٨٦,١٢٠,٠٠٠
العمر الحالي	١١ سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة		
العمر المتبقي	١٩ سنة		
العمر الفعال	١١ سنة		
الإهلاك المادي	٣٦.٧ %		
الإهلاك الوظيفي	٠ %		
الإهلاك الاقتصادي	٠ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٢,٦٥٧,٨٧٦
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض	٣٤,٩٧٥,٦٨٨		
قيمة المباني	١٢,٦٥٧,٨٧٦		
الإجمالي			٤٧,٦٣٣,٥٦٤

- تم تحديد قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (المستودع الجنوبي)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل". نظراً للثبات المتوقع في دخل العقار محل التقييم ووصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار بأسلوب الدخل.

٥.٢.٥.١ بيانات العقود:

البيانات	عقد شركة استرا للحبوب المحدودة	عقد شركة بترومين	عقد حمد الرقيب
اسم المؤجر	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)	صندوق الجزيرة ريت (شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية)
اسم المستأجر	شركة استرا للحبوب المحدودة	شركة بترومين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية
مدة العقد	٣ سنوات	٥ سنوات	٥ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٤٨١,٨٢٠	٨٥٠,٠٠٠	٨٩٨,٣٢٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٣-٠٩-٠١	٢٠٢١-٠٥-٠١	٢٠٢١-٠٧-٠١
المدة المتبقية	سنة	أقل من سنة	سنة ونصف
تاريخ إبرام العقد	٢٠٢٣-٠٩-٠٦	٢٠٢١-٠٤-٢٧	٢٠٢١-٠٥-٠٩

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناءً على العقود المقدمة من العميل الموضح بياناتها أعلاه تُقدر بـ ٣,٢٣٠,١٤٠ ريال سعودي سنوياً.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٥.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – مستودعات

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	١٦٥ ريال	٢٥٣,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	١٦٠ ريال	٢٥٢,٠٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	١٥٥ ريال	٢٥٣,١٤١



٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٥.٢.٥.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعايير	العقار محل التقييم
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
٢٠٢٥/٦/٢٢	٢٠٢٥/٦/٢٢	٢٠٢٥/٦/٢٢	تاريخ العملية	–
١٦٥ رس / رس	١٦٠ رس / رس	١٥٥ رس / رس	قيمة المتر التأجير	–
عرض	عرض	عرض	نوع العملية	–
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	ظروف السوق	–
متشابهة	متشابهة	متشابهة	قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف	–
٨٢٥–	٨٠٠–	٧٧٥–	قيمة المتر بعد التسوية	–
١٥٧ رس / رس	١٥٢ رس / رس	١٤٧ رس / رس	سهولة الوصول	سهل
سهل جداً	سهل جداً	سهل	الموقع	جيد
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	عمر العقار	١٠ سنة
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب	جيد جداً
قريب	قريب	قريب نسبياً	القرب من ميناء جدة الإسلامي	جيد جداً
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	قيمة التسوية / نسبة الضبط	–
٢٧ رس / رس	٣٠ رس / رس	٢٠ رس / رس	قيمة المتر بعد التسوية	–
١٢٩ رس / رس	١٢٢ رس / رس	١٤٥ رس / رس	نسب الترخيص	–
٥٠%	٤٠%	٣٥%	قيمة المتوسط الموزون	–
١٣٠ رس				

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجير مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات متشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥٠%.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
١٣٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
٤,١٣٣,٤٩٠.٤	إجمالي دخل المستودعات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٥ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٥.٢.٥.٤ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
إجمالي قيمة الإيجار	٣,٢٣٠,١٤٠	٤,١٣٣,٤٩٠.٤	٩٠٣,٣٥٠.٤	% ٢٧.٩
معدلات الشواغر	—	% ١٠	—	—
مصروفات التشغيل والصيانة	—	% ١٠	—	—
صافي الدخل	٣,٢٣٠,١٤٠	٣,٣٤٨,١٢٧.٢٢	١١٧,٩٨٧.٢٢	% ٣.٦٥
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناء على بيانات السوق.			
	تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% نظرا لأن عقود الإيجار ممتدة لمدة سنة على الأقل أو أكثر			

• تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق الخير ريت	مستودعات أكون	جدة	صناعي	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠ ر.س.	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	% ٧.٤١	٢٠٢٣
صندوق دراية ريت	مستودعات الخمرة	جدة	صناعي	١٥١,٣٨٦,٢٠٩ ر.س.	٤,٤٣٢,٤٥٣.٢٥ ر.س.	% ٨.٦٣	٢٠٢٣

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

٥.٢.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٦ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٤٧,٦٣٣,٥٦٤ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٠,٣٧٦,٧٥٠ ريال	١٠٠ %	٤٠,٣٧٦,٧٥٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٠,٣٧٦,٧٥٠ ريال

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

٥.٣ النتائج الأولية

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

٥.٤ القيمة النهائية للعقار

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

٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
 تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل السادس

الملاحق

- ٦.١ صور من المستندات
- ٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٦.٣ معايير التقييم

٦.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٢ هـ

كتابة العدل الأولى بخدة

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٢ م بطول: (١٠٠,٧٨) بطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٦٠,٦٤ م

جنوباً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٧,٠٧ م

شرقاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (٢٨٩,٣) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٧,٤٨ م

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٣٠٢,٣٦) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧,٠٧ م

ومساحتها: (٢٣,٥٩١,٦٣) ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ستون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٢٠٢٠٤٠١٨٤٢٠ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ في ٢٣ / ٦ / ١٤٣٠ هـ ، بثمن وقدره ٦٠٦٢٠١٤٣,١٤ ستون مليوناً و ستمائة و عشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و أربعين ريالاً و أربعة عشر هلة و عليه جرى التصديق تحريراً في ١٢ / ٥ / ١٤٣٨ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتاب العدل
رشيد بن سعيد بن جابر الحري

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

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-١٠٣)

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

هذا المستند وحده معتبر ولا يقبل فيه أي تعديل أو تلاعب

٦.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠
التاريخ: ١٤٣٨ / ٥ / ١٢ هـ

كتابة العدل الأولى بجلدة

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (١٠٠) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٧,٠٧ م

جنوباً: شارع عرض ٦٠ م بطول: (١٠٠,٠٦) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٦,٩٦ م

شرقاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (٢٨١,١٨) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٧,٠٧ م

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٧٧,٨٤) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٧,١٨ م

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

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

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

كتابة العدل
رشيد بن شبيب بن جابر الحربي

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنحاس الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة تطابع الحكومة - ٣٥٢٧٧٦

هذا المستند وحده مستخدم - وطباع أو تلفت نسخة من بدون أي قدر استعماله المستند

٦.١ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مقعلة

أمانة محافظة جدة

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

دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البروزات

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

عدد الوحدات السكنية: 28

طول الأسوار: 787.3621

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المسرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 15180.38

رقم الإيصال: 3412041445

تاريخ الإيصال: 20- رجب- 1434

تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

خدمة العملاء

المدقق الإداري

المدقق القانوني والعقدي

المدير

بسم الأمانة

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الختم



هذا الرخصة هي من إصدار الأمانة العامة لمحافظة جدة، وتحتفظ الأمانة العامة بمحكمة جدة للمحافظة على الحقوق القانونية.

جدة أمانة
محافظة جدة

٦.١ صور من المستندات



الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء: 3400085081

ناريخها: 27- جمادى الثانية 1434

صالحه إلى: 27- جمادى الثانية 1437

رخصة بناء: مستوح

اسم المالك: شركة موزن العقارية

نوع هوية: 1010241193

صك ملكية رقم: 172 / 2928 / 11

رقم المبنى: 1433- رجب 02

رقم القطعة: 54 من 39 إلى 54

مصدرها: الرياض

مصدر: مكتبه عدل

حي: الوادي

نصفها: 19819.92

نصفها: 300521903

نصفها: 8750.82

قد رخص للمالك بناء عدد 1 دور بمحيط الحدود والأبعاد والإردادات والبرورات

المحتويات	سكني	تجاري		مواقف السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
		مكاتب	مطبات			
الميدورم						
طابق المواقف						
الطابق الأرضي					15104.69	15104.69
طابق الميراثين						
الطابق الأول						
الطابق الثاني						
الطابق الثالث						
الطابق المكبر						
أرضي فيلا السطح						
علوي فيلا السطح						
الملحق العلوي						
وحدات أخرى						

عدد الوحدات السكنية: 32

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المشرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسم: 13025.23

رقم الإصدار: 3412034350

ناريخ الإصدار: 25- جمادى الثانية 1434

طول الأسوار: 340 7021

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المشرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسم: 13025.23

رقم الإصدار: 3412034350

ناريخ الإصدار: 25- جمادى الثانية 1434

* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

خدمة العملاء

المدقق الإداري

المدقق القانوني والمعماري

المدير

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة





[illegible]

[illegible]

٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٦.٣ معايير التقييم

٦.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٦.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

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

٦.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لن يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٦.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٦.٣.٥ التلوث البيئي

لن يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٦.٣.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٦.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

٦.٣ معايير التقييم

٦.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

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

٦.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٦.٣.٩ طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديداً الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات ١-٥٠) - (٤-٥٠) الناتجة عن القيود". ويُشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٦.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

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

٦.٣.١١ الأخصائي

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

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you