

تقرير تقييم مستودعات

بمدينة جدة - حي الوادي

٢٠ أغسطس ٢٠٢٦ م

الجزيرة كابيتال
aljazeera capital

مقدم إلى: الجزيرة ريت



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: بيانات دراسة السوق	٢
١١	الفصل الثالث: منهجية عمل إعداد التقرير	٣
١٣	الفصل الرابع: بيانات الأصل محل التقييم	٤
١٤	٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١٥	٤.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٦	٤.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٨	٤.٤ حدود وأطوال العقار	
١٩	٤.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
٢٠	٤.٦ صور العقار	
٢٢	٤.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	
٢٣	الفصل الخامس: التقييم	٥
٢٤	٥.١ أساليب التقييم	
٢٦	٥.٢ التقييم	
٤٨	٥.٣ النتائج الأولية	
٤٨	٥.٤ القيمة النهائية للعقار	
٤٨	٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٤٩	الفصل السادس: الملاحق	٦
٥٠	٦.١ صور من المستندات	
٥٦	٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٥٧	٦.٣ معايير التقييم	
٥٩	٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم	

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)	–
	الاسم	مستودعات	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	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	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق الجزيرة ريت المتداول حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/٢٥ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تُمثل 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 قسر أو إجبار.		هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام
	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٨٥٨٠١	نوع التقرير	سردى تفصيلي
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٢ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية	
التقرير	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 والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
القيود على أعمال الاستفسار	–	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
القيود على أعمال التحليل	–	
القيود على أعمال المعاينة	تمت معاينة العقار من الخارج فقط، وتم افتراض أن حالة العقار من الداخل مطابقة لحالته الخارجية.	
- 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": - صكوك الملكية. - كروكي تنظيمي. - رخصة البناء. - عقود الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الجزيرة ريت بموقع تداول السعودية.		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
- 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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
نظراً لما هو مشار إليه ضمن القيود المتعلقة بأعمال المعاينة، فقد تم بناء رأي القيمة بافتراض خلو العقار من أي عيوب إنشائية، وأن الحالة الداخلية للعقار مطابقة للحالة الخارجية.	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
- 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 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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
رقما		١٠,٧٩٤,٠٠٠		
رأي القيمة		عملة		
كتابة		فقط مائة مليوناً وسبعمائة وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير		
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	أمين المحمادي		منتسب ١٢١٠٠٢٧٣٦
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	أحمد عبدالمحسن الشيخ		منتسب ١٢١٠٠٣٧١٨
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		أساسي ١٢٢٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي ١٢١٠٠٠٩٣٤ 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

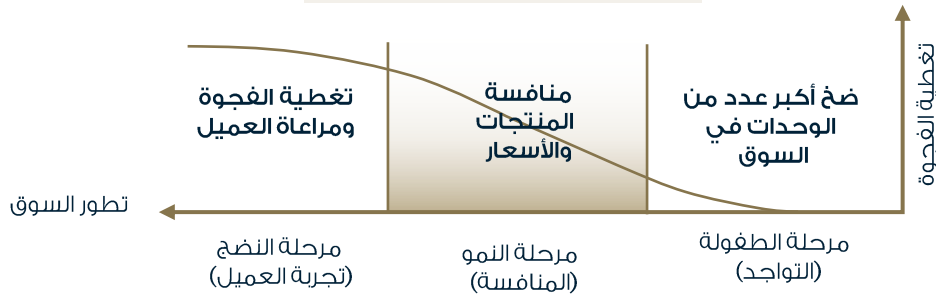
تحليل بيانات السوق

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



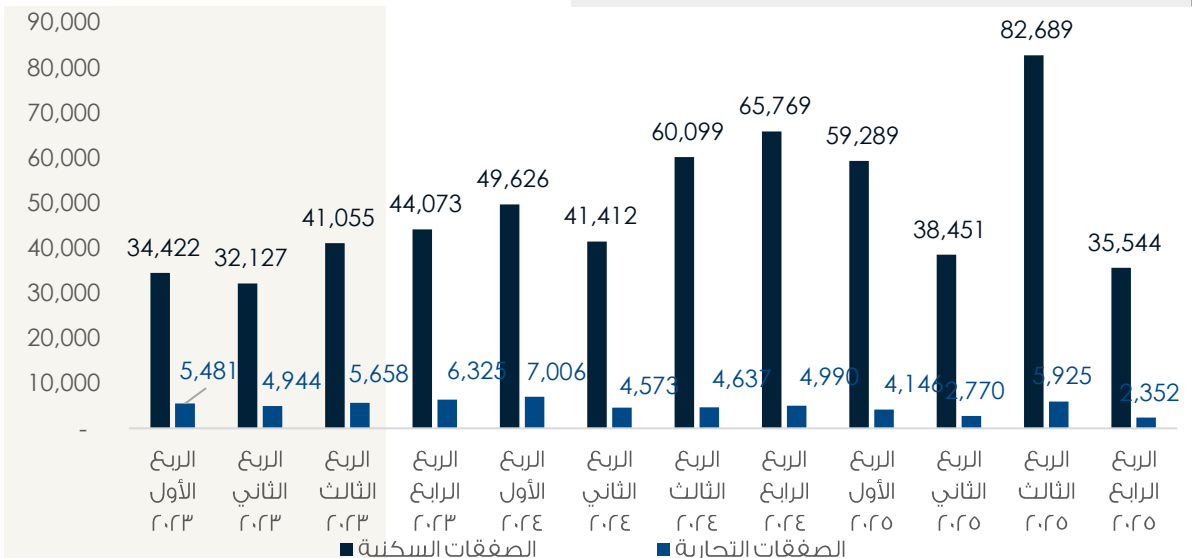
تجاري



صناعي



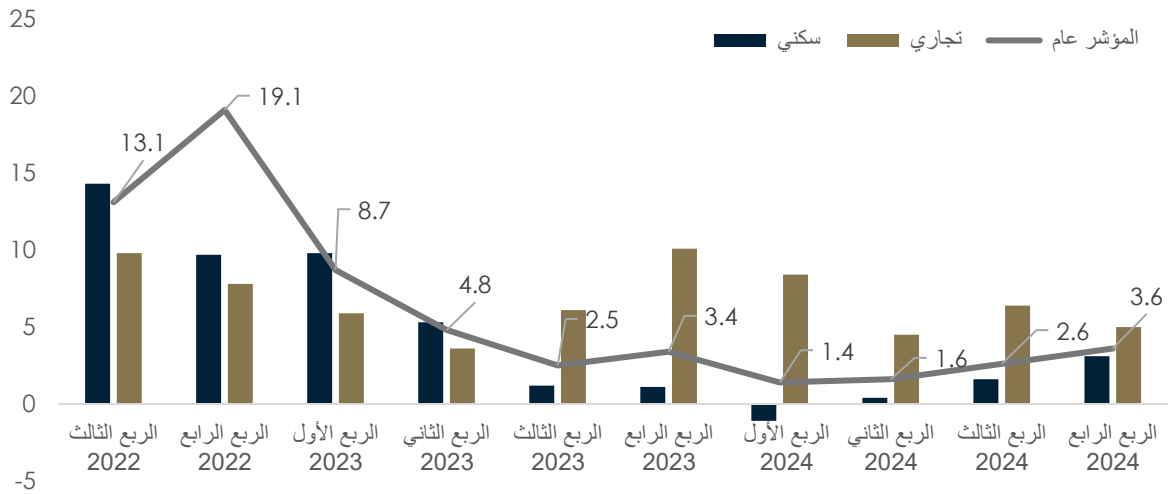
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



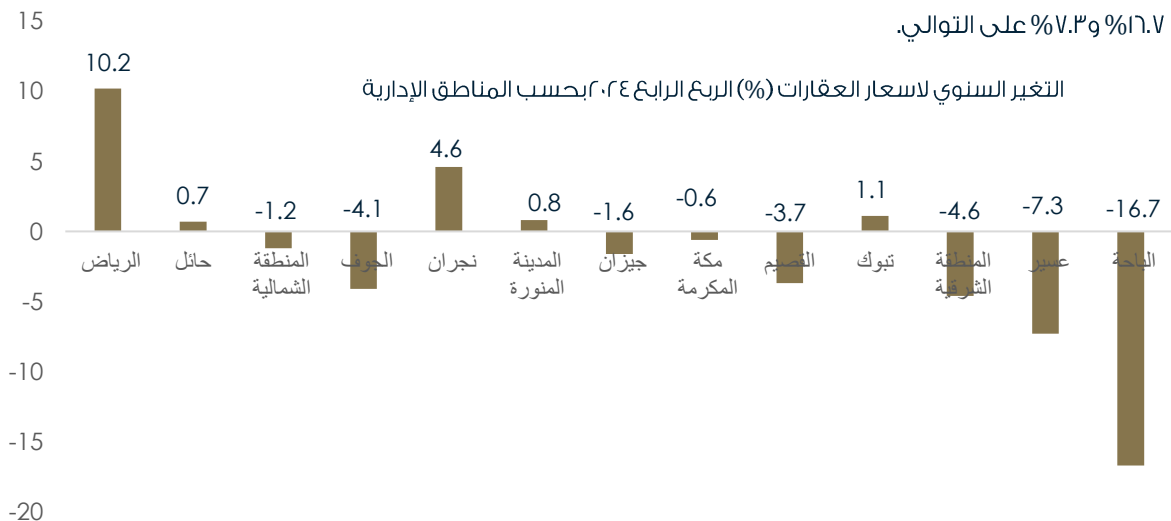
٢.١ نظرة على القطاع العقاري

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%، ويشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع. وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



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

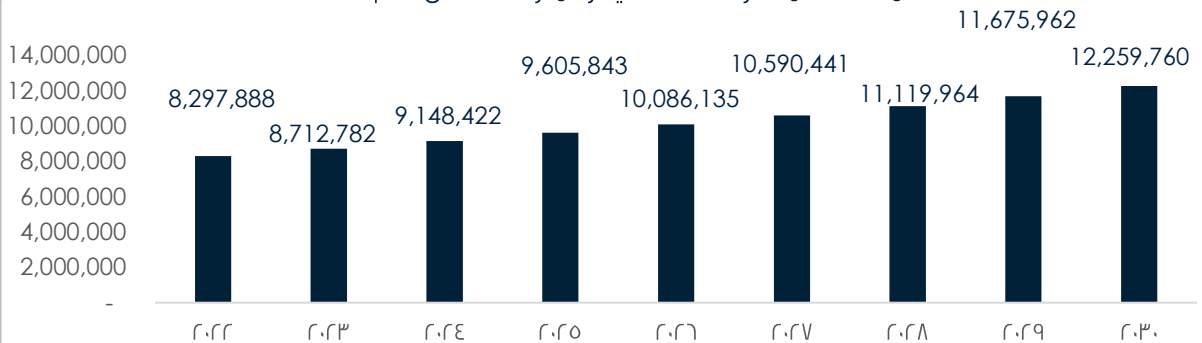


٢.٢ القطاع الصناعي

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.

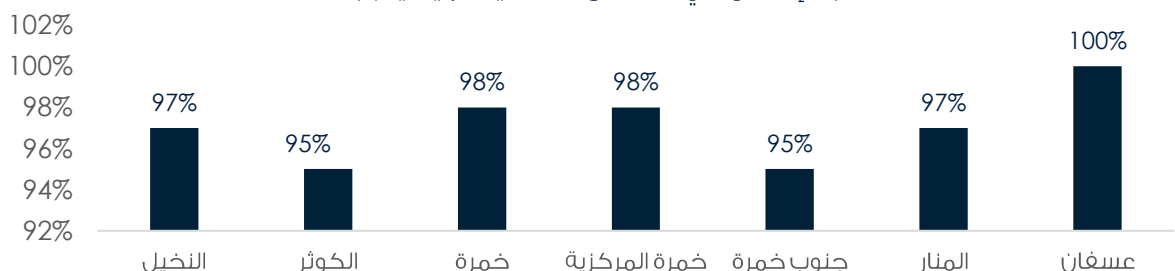
مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



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

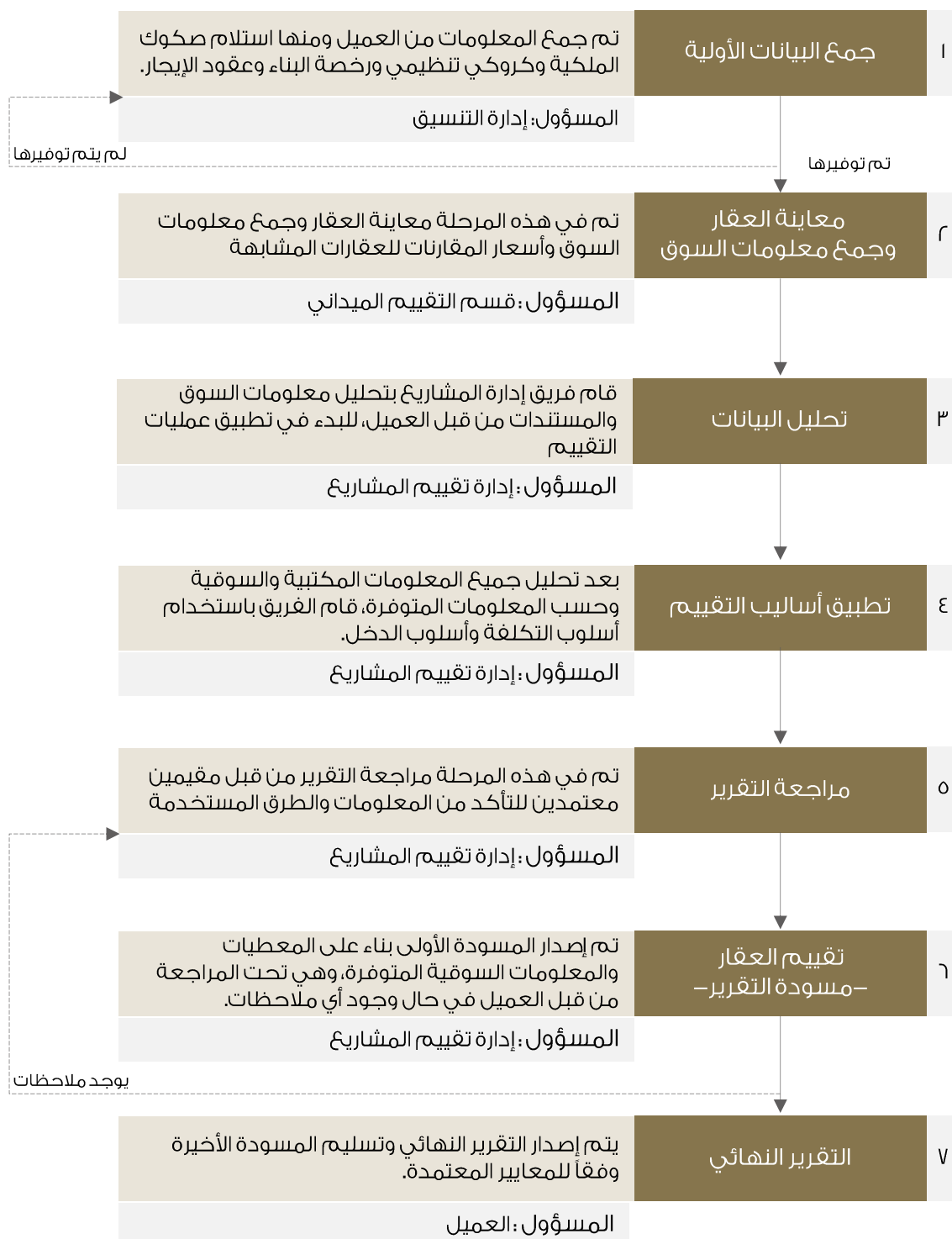


الفصل الثالث

منهجية عمل إعداد التقرير

٣ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري 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 صندوق موطن الجزيرة العقارية	
رقم الصك	٣٩٣٨٣٦٠١٧٩٥٢			تاريخ الصك		١٤٤٧/٠٧/٢٩هـ	
رقم الرخصة	٣٤٠٠٠٨٥٠٨١			تاريخ الرخصة		١٤٣٤/٠٦/٢٧هـ	
معلومات العقار							
المنطقة	مكة المكرمة				المدينة		جدة
الحي	الوادي				الشارع		شارع الكورنيش الجنوبي
رقم القطعة	٣٩	٤٠	٤١	٤٢	رقم المخطط	٥٠٣/ج/ص	
	٤٣	٤٤	٤٥	٤٦			
	٤٧	٤٨	٤٩	٥٠			
	٥١	٥٢	٥٣	٥٤			
نوع العقار	٣مستودعات				الملاحظات		-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٢٨٤٣٨ شمال ٣٩.١٨٨٦٦٦ شرق						
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/aB5QixjRfRgWBbyW6						
مواصفات العقار							
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٣,٥٩١.٦٣			طبيعة الأرض		مستوية	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-			شكل الأرض		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 صندوق موطن الجزيرة العقارية
رقم الصك	٤٩٣٨٣٦٠١٧٩٥٤	تاريخ الصك	١٤٤٧/٠٧/٢٩ هـ
رقم الرخصة	٣٤٠٠٨٩٣٦١	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٧/٢٤ هـ

معلومات العقار					
المنطقة	مكة المكرمة				جدة
الحي	الوادي				-
رقم القطعة	١٢٩	١٣٠	١٣١	١٣٢	٥٠٣/ج/ص
	١٣٣	١٣٤	١٣٥	١٣٦	
	١٣٧	١٣٨	١٣٩	١٤٠	
	١٤١		١٤٢		
نوع العقار	٣ مستودعات				-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٢٣٩١٢° شمال				٣٩.١٨٨٨٠٧° شرق
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/g3H5CkYZy9dyoGtx7				

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٢٥ ٣١,٧٩٦.٠٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٤.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك رقم ٣٩٣٨٣٦٠١٧٩٥٢)					
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	١٥,٠٤.٦٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٦,٩٥٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٣
	نوع التكيف	-
	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 ٤٩٣٨٣٦٠١٧٩٥٤)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (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	٢٨٥.٠٢	غربي

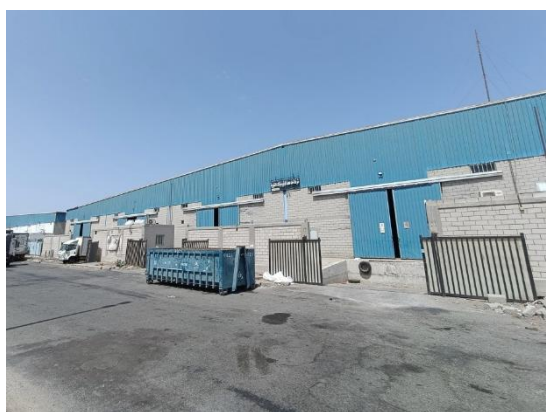
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٤,٨٣٧.٧٩ م ^٢ (حسب رخصة البناء) ٢٥,٢٠٠ م ^٢ (حسب المصورات الفضائية)
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٣
	نوع التكييف	—
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	—
	مساعد	—
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات 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 ٢٠٢٦/٠٦/٢٣ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٢٥ 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 ٣٩٣٨٣٦٠١٧٩٥٢



٤.٦ صور العقار للصك رقم ٤٩٣٨٣٦٠١٧٩٥٤



٤.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ميناء جدة.
نقاط الضعف	• 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 بالتغيرات 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 مؤشراً 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 دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً 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 مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً 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 مؤشراً 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 مؤشراً 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 فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (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	٢٠٢٦	٥,٥٣,٥٠٠ ريال	٢٣,٦٦٩ م ^٢	١,٥٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٦	٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣,٦٣٨ م ^٢	٣٨٥ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٦	٩,٤٠٢,٧٠٠ ريال	٢٣,٣١٤ م ^٢	٢٨٦ 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 الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/١٢/٢٨		٢٠٢٦/٢/١٨		٢٠٢٦/٤/٢١		-	تاريخ العملية
١,٢٨٦ رس / ٢م		١,٣٨٥ رس / ٢م		١,٥٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
صفقة منفذة	%٠	صفقة منفذة	%٠	صفقة منفذة	%٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	ظروف السوق
مستودعات	%٠	مستودعات	%٠	مستودعات	%٠	مستودعات	استخدام العقار
٠		٠		٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٢٨٦ رس / ٢م		١,٣٨٥ رس / ٢م		١,٥٠٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	الموقع
منتظم	%٠	منتظم	%٠	منتظم	%٠	منتظم	شكل الأرض
١	%٤.٥	٢	%٣.٠	٢	%٣.٠	٤	عدد الواجهات
٣٠	%١.٠	٣٠	%١.٠	٣٠	%١.٠	٤٢	عرض الشارع (م)
٧,٣١٤.٠٠	%٨٠.٠٠	٦,١٣٨.٠٠	%٢٢.٤٠	٣,٦٦٩.٠٠	%٤٠.٨٠	٣٣,٥٩١.٦٣	المساحة (م٢)
٢٠١٦٠ رس / ٢م	%١٢.٥٠	٢٠٥٤٠ رس / ٢م	%٨.٤٠	٥٥٢٠ رس / ٢م	%٣٦.٨٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,١٢٥ رس / ٢م		١,١٣١ رس / ٢م		٩٤٨ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٢٥%		٤٠%		٣٥%		-	نسب الترخيص
١٠٧٠ 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.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها صفقات منفذة.

إجمالي مساحة الأرض (م٢)	٣٣,٥٩١.٦٣
قيمة المتر المربع (ريال / م٢)	١,٧٠
إجمالي قيمة الأرض (ريال)	٣٥,٩٤٣,٠٤٤.١

٥.٢ التقييم

٥.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار		الوحدة	القيمة
مساحة الأرض		٢٣٥	٣٣,٥٩١.٦٣
المسطحات البنائية (مستودعات)		٢٣٥	٢٦,٩٥٠
العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال/ ٢٣٥	١٨,٨٦٥,٠٠٠
الرسوم 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 تقدير قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الشمالية)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
 - **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
 - **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
 - **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.
- وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مستودعات.

- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الشمالية)

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 الغابضة	شركة سائلة للتخزين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية مساهمة مغلقة
مدة العقد	٥ سنوات	٣ سنوات	٣ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٢٨٠,٤٨٦	١,٤٥٠,٥٤٠	١,٥٠٠,٨٤٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٥-٠٣-٢٠	٢٠٢٣-١١-٢٠	٢٠٢٤-٠٩-٠١
نهاية مدة الإيجار	٢٠٣٠-٠٣-١٩	٢٠٢٦-١١-١٩	٢٠٢٧-٠٨-٣١

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الشمالية)

٥.٢.١.١ الإيجار السوقي (مستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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	٢٠٢٦	١٤٠ ريال	٢٣٢,٥٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١٥١ ريال	٢٣٢,٦٥٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	١٥٠ ريال	٢٣٣,٢٢٤



٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الشمالية)

٥.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٠/٦/٣٠	٢٠٢٠/٦/٣٠	٢٠٢٠/٦/٣٠	–	تاريخ العملية
١٥٠ رس / رس	١٥١ رس / رس	١٤٠ رس / رس	–	قيمة المتر التاجيري
عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	–	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٧.٥–	٧.٥٥–	٧.٠٠–		قيمة المتر بعد التسوية
١٤٣ رس / رس	١٤٣ رس / رس	١٣٣ رس / رس		سهولة الوصول
سهل	سهل	سهل	سهل	الموقع
جيد	جيد جداً	جيد جداً	جيد	عمر العقار
٥.٠%	٥.٠%	٥.٠%	١٠ سنوات	مستوى التشطيب
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	القرب من ميناء جدة الإسلامي
قريب نسبياً	قريب	قريب	قريب نسبياً	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥.٠%	٩.٠%	٩.٥%	–	قيمة المتر بعد التسوية
١٠ رس / رس	١٣ رس / رس	١٣ رس / رس	–	نسب الترخيص
٤٠%	٣٥%	٤٥%	–	قيمة المتوسط الموزون
١٤٢ رس / رس	١٣١ رس / رس	١٢٠ رس / رس	–	
١٣٠ رس			–	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) 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 ٥٠%.

٣٣,٥٩١.٦٣	إجمالي المساحة التاجيرية (م٢)
١٣٠	قيمة التاجير للمتر المربع (ريال / م٢)
٤,٣٦٦,٩١١.٩	إجمالي دخل المستودعات (ريال)

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الشمالية)

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	–	% ٥	–	–
مصرفات التشغيل والصيانة	% ٠	% ٥	–	–
صافي الدخل	٣,٩٢٦,٨٦٦	٣,٩٤١,٣٧.٩٨	(١٤,٢٧١.٩)	% ٠.٣٦–
النتيجة	تم الاستناد في مدخلات التقييم على الدخل التعاقدي للعقار محل التقييم حتى انتهاء مدة العقد لكل مستودع من فترة التدفقات النقدية ثم تم اعتماد الإيجار السوقي بداية من انتهاء العقود حتى نهاية فترة التنبؤ الصريح.			
	ونظراً لأن المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة والتشغيل خلال مدة العقد، لم يتم احتساب أي نسبة للصيانة والتشغيل خلال هذه الفترة، بينما تم احتساب نسبة للصيانة والتشغيل اعتباراً من تاريخ انتهاء العقود.			

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الشمالية)

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠.٢٠ %

• تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة	السنة
صندوق الخبير 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.	٤٣٢,٤٥٣,٢٥٠ ر.س.	٨.٦٣ %	٢٠٢٣

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق)، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١٠.٢٠ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢ %	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠ %	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨ %	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٠٠ %	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٢٠ %	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	٥٠,٥٢٥,٨٩٠.٧ ريال
---	-------------------

٥.٢ التقييم

٥.٢.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع (المستودعات الشمالية)

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	% ١٠	١٠ ريال
التدفقات النقدية المخصصة	٥٠,٥٢٥,٨٩٠.٠٧ ريال	% ١٠٠	٥٠,٥٢٥,٨٩٠.٠٧ ريال
المجموع		% ١٠٠	٥٠,٥٢٥,٨٩٠.٠٧ ريال

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٣ تحليل التدفقات النقدية (المستودعات الشمالية)

المستودع الشمالي						
١,٤٢١,٨٧٢.١١	١,٣٨٧,٩١٣.٠	١,٣٨٧,٩١٢.٠٠	١,٣٨٧,٩١٢.٠٠	١,٢٨٠,٤٨٦.٠٠	٦,٨٦٣,٩٣٣	اغند رقم 20682425061 / 1-0
-٧١,٠٩٣.٦١	...	...	...	...	-٧١,٠٩٤	النشواتر - ٥٠.٠%
-٦٧,٥٣٨.٩٣	...	...	...	...	-٦٧,٥٣٩	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١,٢٨٣,٢٣٩.٥٨	١,٣٨٧,٩١٣.٠	١,٣٨٧,٩١٢.٠٠	١,٣٨٧,٩١٢.٠٠	١,٢٨٠,٤٨٦.٠٠	٦,٧٢٥,٣٠١	الدخل الصافي
١,٣٨٧,٦٦٥.٥٠	١,١٧٤,١٧٨.٥٠	١,١٤٥,٥٤٠.٠٠	١,١٤٥,٥٤٠.٠٠	١,١٤٥,٥٤٠.٠٠	٥,٩٩٨,٤٦٤	اغند رقم 20442598237 / 1-0
-٦٩,٣٨٣.٢٨	-٥٨,٧٠٨.٩٣	-٥٧,٢٧٧.٠٠	-٥٧,٢٧٧.٠٠	...	-٢٤,٦٩٦	النشواتر - ٥٠.٠%
-٦٥,٩١٤.١١	-٥٥,٧٧٣.٤٨	-٥٤,٤١٣.١٥	-٥٤,٤١٣.١٥	...	-٢٣,٠٥٤	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١,٢٥٢,٢٨١.١١	١,٥٩,١٩٦.١٠	١,٣٣,٨٤٩.٨٥	١,٣٣,٨٤٩.٨٥	١,١٤٥,٥٤٠.٠٠	٥,٥٢٥,٣٠٤	الدخل الصافي
١,٦٦٦,٥٥٧.٧٥	١,٦٦٦,٥٥٧.٧٥	١,٥٠٠,٨٤٠.٠٠	١,٥٠٠,٨٤٠.٠٠	١,٥٠٠,٨٤٠.٠٠	٧,٨٣٥,١٣٦	اغند رقم 20790626456 / 1-0
-٨٣,٣٢٧.٨٩	-٨٣,٣٢٧.٨٩	-٧٥,٠٤٢.٠٠	...	...	-٢٤,٦٩٨	النشواتر - ٥٠.٠%
-٧٩,٦١٤.٩	-٧٩,٦١٤.٩	-٧٦,٢٨٩.٩٠	...	...	-٢٢,٩١٣	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١,٥٠٤,٦٨٣.٧	١,٥٠٤,٦٨٣.٧	١,٣٥٤,٥٠٨.١٠	١,٥٠٠,٨٤٠.٠٠	١,٥٠٠,٨٤٠.٠٠	٧,٣٦٤,٣٢٥	الدخل الصافي
٤,٣٩,٦٧٦	٣,٩٥,٩٥٦	٣,٧٧٥,٥٥٠	٣,٩٢٦,٨٨٢	٣,٩٢٦,٨٦٦	١٩,٦١٤,٩٣٠	إجمالي صافي الدخل
٥,٠٤٩٥,٩٥١	-	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
٥٤,٥٣٥,٦٢٦.٨١	٣,٩٥,٩٥٥.٧٧	٣,٧٧٥,٥٤٩.٩٥	٣,٩٢٦,٨٨١.٨٥	٣,٩٢٦,٨٦٦.٠٠	١٩,٦١٤,٩٢٩.٦٣	صافي التدفقات النقدية
٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٣,٦٩٧,٨٨٩.٥	٢,٩٥٢,٢٧٩	٣,١٠٨,٩٧٤	٣,٥٥٨,٨٧٦	٣,٩٢٦,٨٦٦	٥,٥٢٥,٨٩٠	صافي التدفقات الحالية
						KPI%
						القيمة الحالية
						إجمالي قيمة العقار

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 ^٢
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٦	٥,٥٣,٥٠٠ ريال	٢٥٣,٦٦٩ م ^٢	١,٥٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٦	٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٦,٣٣٨ م ^٢	٣,٨٥٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٦	٩,٤٠٢,٧٠٠ ريال	٢٥٧,٣١٤ م ^٢	٣,٨٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.٢ التقييم

٥.٢.٤ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٥.٢.٤.١ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	—	٢٠٢٦/٤/٢١ م		٢٠٢٦/٢/١٨ م		٢٠٢٦/١١/٢٨ م	
قيمة المتر للعقار	—	١,٥٠٠ رس / م		١,٣٨٥ رس / م		١,٢٨٦ رس / م	
نوع العملية	—	صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠
ظروف السوق	متشابهة	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
استخدام العقار	مستودعات	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠
قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف							
قيمة المتر بعد التنسوية		١,٥٠٠ رس / م		١,٣٨٥ رس / م		١,٢٨٦ رس / م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
شكل الأرض	منتظم	منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠
عدد الواجهات	٤	٢	%٣.٠	٢	%٣.٠	١	%٤.٥
عرض الشارع (م)	٦٠	٣٠	%٥٠.٠	٣٠	%٥٠.٠	٣٠	%٥٠.٠
المساحة (م ^٢)	٣١,٧٩٦.٠٨	٣,٦٦٩.٠٠	%٩.٩	٦,١٣٨.٠٠	%١٧.٧	٧,٣١٤.٠٠	%٧٧.٤
قيمة التنسوية / نسبة الضبط	—	٥٠.٨ رس / م	%٣٣.٩	٢١.٨ رس / م	%٥٥.٧	١٢.٧ رس / م	%٩٩.٩
قيمة المتر بعد التنسوية	—	٩٩٢ رس / م		١,١٦٧ رس / م		١,١٥٨ رس / م	
نسب التوزيع	—	%٥٠		%٤٠		%٢٥	
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.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها صفقات منفذة.

٣١,٧٩٦.٠٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,١٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
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		٢٣٥	٣١,٧٩٦.٠٨
المسطحات البنائية (مستودعات)		٢٣٥	٢٥,٢٠٠
العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال / ٢٣٥	١٧,٦٤٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٣.٠٠ %	%	٥٢٩,٢٠٠
أرباح المطور	١.٠٠ %	%	١,٨١٦,٩٢٠
إجمالي التكاليف			١٩,٩٨٦,١٢٠
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 تقدير قيمة متر البناء بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
 - **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
 - **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
 - **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.
- وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مستودعات.

- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

٥.٢.٥.١ بيانات العقود للمستودع الجنوبي:

البيانات	شركة حسن علي الطوري للتجارة	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 حسن علي الطوري للتجارة	شركة بترومين	شركة حمد الرقيب وأولاده التجارية
مدة العقد	اسنة واحدة	٣ سنوات	٥ سنوات
قيمة العقد سنوياً	١,٤٨١,٨٢٠	١,٣٥٠,٠٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠
بداية مدة العقد	٢٠٢٥-٠٩-٠١	٢٠٢٦-٠٥-٠١	٢٠٢٦-٠٧-٠١
نهاية مدة الإيجار	٢٠٢٦-٠٨-٣١	٢٠٢٩-٠٤-٣٠	٢٠٣١-٠٦-٣٠

- إجمالي قيمة الإيجارات السنوية بناءً على العقود المقدمة من العميل الموضح بياناتها أعلاه تُقدر بـ ٤,٢٩١,٥٩٠ ريال سعودي سنوياً.

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

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	٢٠٢٦	١٤٠ ريال	٢٣٢,٥٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١٥١ ريال	٢٣٢,٦٥٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	١٥٠ ريال	٢٣٣,٢٢٤



٥.٢ | التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

٥.٢.٥.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٦/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	–	تاريخ العملية
١٤٠ رس / ٢٠	١٥١ رس / ٢٠	١٥٠ رس / ٢٠	–	قيمة المتر التأجيري
عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٠%	–	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٧.٥–	٧.٥٥–	٧.٠٠–		قيمة المتر بعد التسوية
١٤٣ رس / ٢٠	١٤٣ رس / ٢٠	١٣٣ رس / ٢٠		سهولة الوصول
سهل	سهل	سهل	سهل	الموقع
جيد	جيد جداً	جيد جداً	جيد	عمر العقار
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٥%	١٠ سنوات	مستوى التشطيب
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	القرب من ميناء جدة الإسلامي
قريب نسبياً	قريب	قريب	قريب نسبياً	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥٠.٠%	٥٠.٠%	٥٠.٥%	–	قيمة المتر بعد التسوية
١٣ رس / ٢٠	١٣ رس / ٢٠	١٢ رس / ٢٠	–	نسب الترخيص
٤٠%	٣٥%	٢٥%	–	قيمة المتوسط الموزون
١٣ رس	١٣ رس	١٣ رس	–	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.
- 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

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

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	٤,٢٩١,٥٩٠	٤,١٣٣,٤٩٠.٤	١٥٨,٠٩٩.٦	% ٣.٨٢
معدلات الشواغر	–	% ٥	–	–
مصروفات التشغيل والصيانة	–	% ٥	–	–
صافي الدخل	٤,٢٩١,٥٩٠	٣,٧٣٠,٤٧٥.٠٨٦	٥٦١,١١٤.٩١	% ١٥
النتيجة	تم الاستناد في مدخلات التقييم على الدخل التعاقدي للعقار محل التقييم حتى انتهاء مدة العقد لكل مستودع من فترة التدفقات النقدية ثم تم اعتماد الإيجار السوقي بداية من انتهاء العقود حتى نهاية فترة التنبؤ الصريح.			
	ونظراً لأن المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة والتشغيل خلال مدة العقد، لم يتم احتساب أي نسبة للصيانة والتشغيل خلال هذه الفترة، بينما تم احتساب نسبة للصيانة والتشغيل اعتباراً من تاريخ انتهاء العقود.			

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠.٢٠ %

• تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة	السنة
صندوق الخبير 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.	٤٣٢,٤٥٣,٢٥٠ ر.س.	٨.٦٣ %	٢٠٢٣

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨ %، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق)، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١٠.٢٠ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢ %	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠ %	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨ %	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٠٠ %	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٢٠ %	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	٥,٢٦٧,٦٢٧.٤٧ ريال
---	-------------------

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المستودعات الجنوبية)

٥.٢.٦ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإحلال	٤٧,٦٣٣,٥٦٤ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية المخصومة	٥٠,٢٦٧,٦٢٧.٤٧ ريال	١٠٠ %	٥٠,٢٦٧,٦٢٧.٤٧ ريال
المجموع		١٠٠ %	٥٠,٢٦٧,٦٢٧.٤٧ ريال

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

٥.٢ التقييم

٥.٢.٢ تحليل التدفقات النقدية (المستودعات الجنوبية)

المستودع الجنوبي						اقتد رقم 1-0 / 20737550376
١,٤١٠,٣٧٥.٣٠	١,٤١٠,٣٧٥.٣٠	١,٣٧٥,٩٧٥.٩٠	١,٣٧٥,٩٧٥.٩٠	١,٤٨٨,٨٢٠.٢٠	٧,٠٥٤,٥٢٣	
-٧,٠٥٨,٧٦	-٧,٠٥٨,٧٦	-٦٨,٧٩٨,٨٠	-٦٨,٧٩٨,٨٠	...	-٢٧٨,٦٣٥	النشواغر - ٥٠.٠%
-٦٦,٩٩٢,٨٣	-٦٦,٩٩٢,٨٣	-٦٥,٣٥٨,٨٦	-٦٥,٣٥٨,٨٦	...	-٢٦٤,٧٠٣	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١,٢٧٢,٨٦٣.٧١	١,٢٧٢,٨٦٣.٧١	١,٢٤٨,٨٨٢.٥٠	١,٢٤٨,٨٨٢.٥٠	١,٤٨٨,٨٢٠.٢٠	٦,٥١٨,٨٨٤	الدخل الصافي
١,٣٣٢,٥٠٠	١,٣٣٢,٥٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	٦,٧١٥,٠٠٠	اقتد رقم 1-0 / 20593655908
-٦٦,٦٢٥.٠٠	-٦٦,٦٢٥.٠٠	...	...	...	-١٣٣,٢٥٠.٠٠	النشواغر - ٥٠.٠%
-٦٣,٢٩٣,٧٥	-٦٣,٢٩٣,٧٥	...	...	...	-١٢٦,٥٨٧.٥٠	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١,٢٠٢,٥٨١.٢٥	١,٢٠٢,٥٨١.٢٥	١,٣٥٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	٦,٤٥٥,٦٢٢.٥٠	الدخل الصافي
١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	٧,٢٩٨,٨٥٠	اقتد رقم 1-0 / 20940933537
...	...	...	...	...	...	النشواغر - ٥٠.٠%
...	...	...	...	...	...	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	١,٤٥٩,٧٧٠.٠٠	٧,٢٩٨,٨٥٠.٠٠	الدخل الصافي
٣,٩٣٥,٢١٥	٣,٩٣٥,٢١٥	٤,٠٥٥,٨٨٨	٤,٠٥٥,٨٨٨	٤,٢٩١,٥٩٠	٢,٠٢٥,٩٧٧	إجمالي صافي الدخل
٤٩١,٩٠,٨٧	-	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
٥٣,١٢٥,٤١٩١	٣,٩٣٥,٢١٤,٩٦	٤,٠٥٥,٨٨٢,٥٠	٤,٠٥٥,٨٨٢,٥٠	٤,٢٩١,٥٩٠,٢٠	٢,٠٢٥,٩٧٦,٦١	صافي التدفقات النقدية
٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معامل الخصم
٣٦,٢٢,٦٦٦	٢,٩٤,٥١٧	٣,٣٣,٦٢٧٧	٣,٦٧,٥٧٧	٤,٢٩١,٥٩٠	٥,٠٢٧,٦٢٧	صافي التدفقات الحالية
						KPI's
						القيمة الحالية
						٥,٢٦٧,٦٢٧.٤٧
						إجمالي قيمة العقار
						٥,٢٦٨,٠٠٠

٥.٣ النتائج الأولية

النتائج الأولية لحساب قيمة العقار	
٥٠,٥٢٥,٨٩٠.٠٧	قيمة المستودع الشمالي (ريال سعودي)
٥٠,٢٦٧,٦٢٧.٤٧	قيمة المستودع الجنوبي (ريال سعودي)
١٠٠,٧٩٣,٥١٧.٥٤	إجمالي قيمة العقار (ريال)

٥.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠٠,٧٩٤,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط مائة مليوناً وسبعمائة وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٥.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الفصل السادس

الملاحق

- ٦.١ صور من المستندات
- ٦.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٦.٣ معايير التقييم
- ٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر

٦.١ صور من المستندات

رقم الصك: 393836017952

وزارة العدل

التاريخ: 1447/07/29

سلطان سعيد خيشان الجلسي

جدة

ترخيص رقم: 39/1080

صك الافراغ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 39 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 40 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 41 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 42 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 43 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 44 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 45 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 46 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 47 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 48 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 49 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 50 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 51 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 52 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 53 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 54 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع عرض 4م بطول 100.78 بطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6.64م جنوباً: شارع عرض 32م بطول 100 بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول 7.07م شرقاً: شارع عرض 32م بطول 289.3 بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.48م غرباً: شارع عرض 25م بطول 302.36 بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.07م ومساحتها 33591.63 ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ستون سنتمتراً مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 420205026531 في 12 / 05 / 1438 قد أصبحت في ملك/ شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7002591589 وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 29 / لأعماله، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموتق

الختم الرسمي

سلطان سعيد خيشان الجلسي

٦.١ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	جدة	الجانب	
رخصة بناء:	مستوع	صالحة إلى	24- رجب- 1437				
اسم المالك:	شركة موطن العقارية						
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	تاريخها		مصدرها	الرياض
صك ملكية رقم:	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	كتابه عدل جدة		
رقم المبنى:	غير مرئي	شارع	غير منسى	حي	الوادي		
رقم القطعة:	129 الى 142	المخطط	503/م	رقم الكروكي	300521910	شرفيات	19830.46
				شماليات	8248.18		

قد رخصي للمالك بناء عدد 1 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإيرادات و البرورات

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

عدد الوحدات السكنية: 28

طول الأسوار: 787.3621

اسم المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المشرف: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 15180.38

رقم الإيصال: 3412041445

تاريخ الإيصال: 20- رجب- 1434

* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

خدمة العملاء

المدقق الإداري

المدقق القانوني والعبي

المدير: بسام الأراجحي

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الختم

اسم الإشراف المشرفون: عبد الله الأسفل واستخدم موافق التوافق على التكاليف المتوقعة على المنطقة وسلامة المرفق وتطبيق مسؤولية المالك المتأخر

والإشهاد بمسئولية المرفق

جدة أمانة
قلنة الأمانة

٦.١ صور من المستندات

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27- جمادى الثانية- 1434	البلدية	الجانب
رخصة بناء:	مستودع	صالحه إلى	27- جمادى الثانية- 1437		
اسم المالك:	شركة موطن التقنية				
نوع هوية:	ذات مسئولية محد	رقمها	1010241193	تاريخها	مصدرها
صك ملكية رقم:	172 / 2928 / 11	تاريخ	02- رجب- 1433	مصدر	كتابة عدل
رقم المبنى:	غير مرقم	بضائع	غير مسمى	حج	الوادي
رقم العطفة:	من 39 إلى 54	المخطط	503 / ج / ص	رقم الكروكي	300521903
قد رخص للمالك بناء عدد	1	دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البرورات			
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	مخلات	مواقف السيارات
المدرور					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي					
طابق الميراثين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي قبلا السطح					
علوي قبلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021	مساحة الدور	
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
رقم رخصة المكتب المشرف	شركة الهرم للاستشارات الهندسية				
الرسوم	رقم الإيصاف	تاريخ الإيصاف	مساحة الدور		
13025.23	3412034350	25- جمادى الثانية- 1434	15104.69		
* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام					
المدقق الإداري					
خدمة العملاء					
المدقق القانوني والمعي					
عاصر الحربي					
المدير					
بسام الراحمي					
ملاحظة هامة					
يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة					
الحجم					

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

340.7021

32

شركة الهرم للاستشارات الهندسية

شركة الهرم للاستشارات الهندسية

تاريخ الإيصاف

رقم الإيصاف

25- جمادى الثانية- 1434

3412034350

13025.23

* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام

المدقق الإداري

خدمة العملاء

المدقق القانوني والمعي

عاصر الحربي

المدير

بسام الراحمي

ملاحظة هامة

يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الحجم



تم الإصدار والتدوير بعد فحص الأبعاد والارتفاعات موافق المعايير الموقعة على المخطط والمخطط المسجل على المنطقة وسلامة البناء وتطبيق خصوصية المخطط لتأمينه
والإلتزام بمسئولية المخطط والمخطط المسجل

جدة أمانة
مفوض الأمانة

٦.١ | صور من المستندات

مستندات عقود الاحبار

[illegible]

1.

[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 بمطالباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٦.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي 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 ممثّل للمعايير.

٦.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٦.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار (إن وجد)
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

٦.٣.٥ التلوث البيئي

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

٦.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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

٦.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرًا 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.

٦.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٦.٣.٩ الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

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

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

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

٦.٣ معايير التقييم

٦.٣.١٤ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها المقيم

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

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

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

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، 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.

٦.٣.١٥ الاستخدام المقصود

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

٦.٣.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ – نطاق العمل – من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢-١) (ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم 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 (١-٥) – (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٦.٣.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

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

٦.٣.١٢ الأخصائي

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

٦.٣.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم (للمستودع الشمالي)

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

٦.٤ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم (للمستودع الجنوبي)

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٣٥.٣١%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المدبرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

شكراً جزيلاً

نحنُ لك سندٌ
We support you