



رقم التقرير: 004313 / بـ/ 200 م

إعادة المعالجة بتاريخ 30/06/2020 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرفق لكم التقرير :-

مستودعات الخمرة (مخطط الموسى) بلوك الشمالي
التي تبلغ إجمالي المساحة (33591.63 م²)

تحمل صك رقم (820204018420) بتاريخ 25/05/1435هـ

والتي تحمل قطع ارقام من (39 إلى 54)

حدودها وأطوالها: شمالاً: طريق الكورنيش الجنوبي(42متر)

جنوباً: شارع عرض 32 م

شرقاً: شارع عرض 32 متر

غرباً: شارع عرض 25 متر

* طرق التأمين:-

١) طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة للقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقييم في المنطقة المستهدفة قمنا بابتعاد الطرق التالية :-

* المسح الميداني المكتف .

* البحث عن القيمة السوقية لأسعار البلاكت .

* البحث عن القيمة السوقية لقطع المجزأة .

* مقارنة البيوع والمعروض بالعقار المطلوب تقييمه .

* أخذ بعين الاعتبار السلبيات والإيجابيات الموجودة في العقار المطلوب تقييمه والعقار المقارن .

مساحة الأرض ✗ القيمة السوقية الحالية للبيوع

* تم الوصول إلى القيمة بعد الأخذ بممؤشر طريقة المقارنة وهي أحد طرق التقييم العالمي .



- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة للقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأرضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات للقيمة وتتراوح أسعار المنطقة من (1200) ريال إلى (1350) ريال للمتر المربع .
- أسلوب التثمين وطريقته:-
 - تم عمل تقدير الأرض بطريقة المقارنة بالمثل وإتباع التالي :-
 - أ- فحص الوثائق والمستندات ومطابقتها مع المخططات والواقع .
 - ب- المسح الميداني بالوقوف على الأرض من قبل ممثل الشركة ومعرفة الأسعار .
 - ت- تفحص العقار من ناحية المزايا والعيوب وتدوين الملاحظات
 - ث- تحديد الغرض من تقدير الأرض من قبل الجهة المستفيدة .
 - ج- مطابقة وموافقة النتائج لإيجاد القيمة العادلة والمنطقية للعقار .
 - ح- النظر في العائد الاستثماري المقبول للعقار .

• تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:-

- يقع المستودع في حي الخمرة بمدينة جدة وتبعد مساحة الأرض / 1.633599 متر مربع وتقع بين عدة طرق حيوية وهامة منها طريق الملك فيصل التجاري الذي يربط الشمال بالجنوب وكذلك طريق الكورنيش الجنوبي كما يوجد شوارع واسعة 32م تربط المخطط من الشمال للجنوب ومن الشرق للغرب وبحكم قرب الموقع ميناء جدة الإسلامي والأسوق التجارية قاعدة الملك فيصل البحري.



- وجود طلب حقيقي بهذه المنطقة .
- مخطط الموسى يتكون من عدة بلوكتات .
- تجمع بين مستودعات صغير وكبيرة .
- الحي يعتبر من الأحياء التجارية والمعروفة بمدينة جدة .
- مستوى البناء في المنطقة يعتمد على المستودعات التجارية .
- يتميز الحي بمشاريع إنشاء المستودعات والمنافسات من الشركات الإنسانية .
- كهرباء - مياه - سفلتة - إضاءة .
- يعتبر حي الوادي بالخمرة موقع جيد جداً للتخزين ونقل البضائع .
- اتجاه السوق العقاري التجاري للمستودعات إلى أحياء جنوب جدة .
- يعتبر مخطط الموسى بحي الخمرة (الوادي) من المخططات المركزية في جنوب جدة بحكم ربطها بعدة طرق رئيسية وهامة وسهل الوصول لها ولا يحكم الدخول والخروج للحي طريق واحد.

• العوامل المؤثرة على الطلب :-

- تجزئة الأرض .
- العمق في تخطيط الأراضي .
- الشوارع تعتبر مناسبة وواسعة جداً للحي .
- وجود عوامل جذب كثيرة مثل / طرق رئيسية - مراكز تجارية - ميناء جدة الإسلامي .
- توفر البنية التحتية الكاملة .
- الرغبة في شراء العقارات لوجود طلب على المستودعات في المنطقة .
- تأثر الطلب على المستودعات بسبب ضعف الاقتصاد العام نتيجة جائحة كورونا وما صاحبه من حظر جزئي وحظر كامل.



• التقارير المتقدمة بعد التثمين :-

- بيانات العقار .

- قيمة المتر المربع للأرض المراد تقييمها .

- كروكي عام للموقع العام .

- تفاصيل حساب سعر المتر للأرض .

- صور بالأقمار الصناعية (Google Earth) ، وصور فوتوغرافية ، وإحداثيات الموقع .GPS.

- تقرير كامل عن العقار مدعم بحقائق وأرقام يتم على أساسها تقييم العقار بشكل علمي ودقيق .

• الاشتراطات الهمة :-

- التقيد الدقيق من قبل مثمن العقار والبحث عن معلومات وبيانات لكي ينتج عن تقييم سليم .

- نسعى أن يكون التقرير دقيق خالي من الأخطاء ويكون ذلك بالمراجعة الدقيقة والاعتماد حيث أن أي

تقرير يجب أن يمر بثلاثة مراحل : 1 - معد التقرير . 2 - مراجع التقرير . 3 - معتمد التقرير .

وبهذه الطريقة نتلاشى الأخطاء في عمل التقارير .



• المخاطر المتعلقة بالعقار :

- ركود تام في القطاع العقاري بمدينة جدة والمحافظات التابعة لها .
- وجود مخططات تجارية جديدة منافسة الموسى .
- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .
- تأثر الطلب على المستودعات بسب ضعف الاقتصاد العام نتيجة جائحة كورونا وما صاحبها من حظر جزئي وحظر كامل.

$$\begin{array}{rcl} \text{قيمة الأرض} & = & \times \text{ قيمة المتر بالريال} \\ \text{SR}(43,669,119) & = & \times (1300) \times 33591.63 \\ & & \end{array}$$

(ثلاثة وأربعون مليون وستمائة وتسعية وستون ألف ومائة وتسعة عشر ريال سعودي) .

- يتم بناء المستودعات بنسبة 70% خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض

$$\begin{array}{rcl} \text{قيمة المباني} & = & \times \text{ قيمة المتر بالريال} \\ \text{SR } (10,749,321 . 60) & = & \times (320) \times (33591.63) \\ & & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{اجمالي قيمة المشروع} & = & \text{قيمة الأرض} + \text{قيمة المباني} \\ \text{SR } (54,418,440 . 60) & = & (43,669,119) + (10,749,321 . 60) \end{array}$$

(أربعة وخمسون مليون وأربعين ألف وثمانية عشرة ألف وأربعون ريال وستون هللة سعودي) .



صورة الجوية للموقع



التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

مستشاري التقييم

منسق إدارة التقييم

عبدالله العبدالله 1210000602

التوقيع:

المدير التنفيذي

وسيم الدجاني

التوقيع:

عبدالله العضيب 1210000146

الختم:



رقم الختم:
1010467410



صور فوتوغرافية للعقار:-





رقم التقرير: 004314/ب/200م

(عادة المعالجة بتاريخ 30/06/2020 م)

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرفق لكم التقرير :-

مستودعات الخبرة (مخطط الموس) بلوك الجنوبي
التي تبلغ إجمالي المساحة (231796.08م²)

تحمل صك رقم (20204018426) بتاريخ : 25/05/1435هـ

حدودها وأطوالها: شمالاً: شارع 32م

جنوباً: شارع تجاري عرض 60م

شرقاً: شارع عرض 32 متر

غرباً: شارع عرض 25 متر

- طرق التثمين:-

١) طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة لقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقييم في المنطقة المستهدفة فهنا ياتي اتباع الطرق التالية :-

- المسح الميداني المكتف .

- البحث عن القيمة السوقية لأسعار блوكات.

- البحث عن القيمة السوقية لقطع المجزأة.

- مقارنة البيوع والمعروض بالعقار المطلوب تقييمه .

- أخذ بعين الاعتبار السلبيات والإيجابيات الموجودة في العقار المطلوب تقييمه والعقار المقارن .

مساحة الأرض ✗ القيمة السوقية الحالية للبيوع

- تم الوصول إلى القيمة بعد الأخذ بمؤشر طريقة المقارنة وهي أحد طرق التقييم العالمي .



تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأرضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات للفيصة وتتراوح أسعار المنطقة من (1150) ريال

للمتر المربع إلى (1250) ريال للمتر المربع .

• **أسلوب التثمين وطريقته:-**

تم عمل تقييم الأرض بطريقة المقارنة بالمثل وإتباع التالي :-

أ- فحص الوثائق والمستندات ومطابقتها مع المخططات والواقع .

ب- المسح الميداني بالوقوف على الأرض من قبل مثمن الشركة ومعرفة الأسعار .

ت- تفحص العقار من ناحية المزايا والعيوب وتدوين الملاحظات

ث- تحديد الغرض من تقييم الأرض من قبل الجهة المستفيدة .

ج- مطابقة وموافقة النتائج لإيجاد القيمة العادلة والمنطقية للعقار .

ح- النظر في العائد الاستثماري المقبول للعقار .

• **تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:-**

- يقع المستودع في حي الخمرة بمدينة جدة وتبعد مساحة الأرض / 31796.08 متر مربع وتقع بين عدة

طرق حيوية وهامة منها طريق الملك فصل التجاري الذي يربط الشمال بالجنوب وكذلك طريق



الكورنيش الجنوبي كما يوجد شوارع واسعة 32م تربط المخطط من الشمال للجنوب ومن الشرق للغرب ويحكم قرب الموقع ميناء جدة الإسلامي ومن الأسواق التجارية ومن قاعدة الملك فيصل البحري.

- وجود طلب حقيقي بهذه المنطقة .
- مخطط الموسى يتكون من عدة بلوکات .
- تجمع بين مستودعات صغير وكبيرة .
- الحي يعتبر من الأحياء التجارية والمعروفة بمدينة جدة .
- مستوى البناء في المنطقة يعتمد على المستودعات التجارية .
- يتميز الحي بمشاريع إنشاء المستودعات والمنافسات من الشركات الإنشائية .
- كهرباء - مياه - سفلة - إضاءة .
- يعتبر حي الوادي بالخمرة موقع جيد جداً للتخزين ونقل البضائع .
- اتجاه السوق العقاري التجاري للمستودعات إلى أحياء جنوب جدة .
- يعتبر مخطط الموسى بحى الخمرة (الوادي) من المخططات المركزية في جنوب جدة بحكم ربطها بعدة طرق رئيسية وهامة وسهل الوصول لها ولا يحكم الدخول والخروج للحي طريق واحد.

• العوامل المؤثرة على الطلب :

- تجزئة الأرض .
- العمق في تخطيط الأراضي .
- الشوارع تعتبر مناسبة وواسعة جداً للحي مع سهولة دخول وخروج نقل البضائع .
- وجود عوامل جذب كثيرة مثل / طرق رئيسية - مراكز تجارية - ميناء جدة الإسلامي .
- توفر البنية التحتية الكاملة .



- تأثر الطلب على المستودعات بسب ضعف الاقتصاد العام نتيجة جائحة كورونا وما صاحبها من حظر جزئي وحظر كامل.
- الرغبة في شراء العقارات لوجود طلب على المستودعات في المنطقة.
- القيمة الإيجارية للمستودعات (150) ريال للمتر الواحد في السنة.
- التقارير المتقدمة بعد التثمين :-
- بيانات العقار .
- قيمة المتر المربع للأرض المراد تقييمها .
- كروكي عام للموقع العام .
- تفاصيل حساب سعر المتر للأرض .
- صور بالاقمار الصناعية (Google Earth) ، وصور فوتوغرافية ، وأحداثيات الموقع GPS.
- تقرير كامل عن العقار مدعم بحقائق وأرقام يتم على أساسها تقييم العقار بشكل علمي ودقيق .
- الاحتياطات الهامة :-
- التقيد الدقيق من قبل مثمن العقار والبحث عن معلومات وبيانات لكي ينتج عن تقييم سليم .
- نسعى أن يكون التقرير دقيق خالي من الأخطاء ويكون ذلك بالمراجعة الدقيقة والاعتماد حيث أن أي تقرير يجب أن يمر بثلاثة مراحل : 1 - معذ التقرير. 2 - مراجع التقرير . 3 - معتمد التقرير . وبهذه الطريقة تتلاشى الأخطاء في عمل التقارير .
- المخاطر المتعلقة بالعقار :-
- بحسب موقع الجغرافي لأملاك مدينة جدة تبين بأن هذا الباك يقع في المنطقة المحظورة.
- ركود تام في القطاع العقاري بمدينة جدة والمحافظات التابعة لها .



- وجود مخططات تجارية جديدة مناسبة لمخطط الموسى .
- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .
- تأثر الطلب على المستودعات بسب ضعف الاقتصاد العام نتيجة جائحة كورونا وما صاحبها من حظر جزئي وحظر كامل.

قيمة الأرض	=	قيمة المتر بالريال المتوسط	*	مساحة الأرض
SR(38,155,296)	=	(1200)	*	2م (31796.08)
(ثمانية وثلاثون مليون ومائة وخمسون ألف ومائتان وستة وتسعون ريال سعودي) .				
● يتم بناء المستودعات بنسبة 70% خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض				
مساحة المبني	=	قيمة المتر بالريال	*	مساحة الأرض
SR(10,174,745.60)	=	(320)	*	31796.08
اجمالي قيمة المشروع	=	قيمة الأرض	+	قيمة المبني
SR(48,330,041.60)	=	(38,155,296)	+	(10,174,745.60)
(أربعون مليون وثلاثمائة وألف و واحد وأربعون ريال وستون هلة سعودي)				

التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

منسق إدارة التقييم	استشاري التقييم
وسيم الدجاني	عبدالله العبيدي
التوقيع:	التوقيع:
المدير التنفيذي	المدير التنفيذي

عبدالله العبيدي 1210000146

الختم:

لجنة السلامة
لتقييم العقاري
رقم: 1010467440



صور فوتوغرافية للعقار:-





صوره جوية للموقع

