

رقم التقرير: 004313/ب/200 م  
الحدة المحلية ببلدية 31/12/2019 م

المحترم

السادة / الشركة الجزيرة العالمية

نحو فرق لكم التقرير :-

مستودعات الخبرة (مخطط الموسى) بلوك الشمالي  
التي تبلغ إجمالي المساحة (2) 33591.63 م<sup>2</sup>

١٤٣٥/٥/٢٥ تاریخ (820294018420) کم صك تحمل

والتي تحمل قطع ارقام من ( 39 الى 54 )

حدودها وأطوالها: شمالاً: طريق الكورنيش الجنوبي(42متر)	طول 100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب 6.64 م
جنوباً: شارع عرض 32 م	طول 100 م ثم ينكسر شمال شرق 7.07 م
شرقاً: شارع عرض 32 متر	طول 289.30 م ثم ينكسر شمال غرب 7.48 م
غرباً: شارع عرض 25 متر	طول 302.36 م ثم جنوب شرق 7.07 م

• طلاق التمهيل •

١) طريقة المقارنة بالمعنى :-

#### • المسح الميداني المكتف.

#### • البحث عن القيمة السوقية لأسعار الأذکاء.

• البحث عن القيمة السوقية للقطع المجزأة.

- مقارنة البيوع المعروض بالعقار المطلوب تقييمه.

٦- أخذ بعين الاعتبار السطحيات والإيجابيات الموجودة في العقار المطلوب تقييمه والعقار المقلد.

**مساحة الأرض ✕ القيمة السوقية الحالية للبيوع**

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

- ٦- 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 (1250) ريال إلى (1400) ريال للمتر المربع .
  - ٧- أسلوب التثمين وطريقته:-
  - تم عمل تقييم الأرض بطريقة المقارنة بالمثل وإنما التالي :-
    - أ- فحص الوثائق والمستندات ومقارنتها مع المخططات والواقع .
    - ب- المسح الميداني بالوقوف على الأرض من قبل ممثلي 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 .

يقع المستودع في حي الخمرة بمدينة جدة ويتبلغ مساحة الأرض 1.63335991 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 وتحكم قب المجمع مبانٍ إسلامية وأسيوية، التجارية قاعدة الملك فصل التجاري.



- وجود طلب حقيقي بهذه المنطقة .
  - مخطط الموسى يكون من عدة بلوكات .
  - 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 - سفلة - إضاءة .
  - يعتبر هي الوادي بالخمرة موقع جيد جدا 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 جدا 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 .

#### • التقارير المتقدمة بعد التثمين :-

- بيانات العقار .

- قمة المتر المربع للأرض المراد تقييمها.

- كروكي عام للموسم العام .

- تفاصيل حساب سعر المتر للأرض .

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

- تقييم كفاءة العقار مدعماً بحقائق وأرقام يتم على أساسها تقييم العقار بشكل علمي وواضح.

## • الاشتراطات الـعامة :-

- التفاوضية من قبل مثنى العقاد، والبحث عن معلومات وبيانات لكن ينبع عن تقييم سليم.



٣ - محمد التقرير . ٢ - مراجعة التقرير . ١ - مقدمة التقرير .

<sup>2</sup> ملحوظة على الطلاق في تلاش الأخطاء في عملي التفاصي



• المخاطر المتعلقة بالعقار :-

- ركود تام في القطاع العقاري بمدينة جدة والمحافظات التابعة لها .
- وجود مخططات تجارية جديدة منافسة للموسي .
- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .

$$\text{مساحة الأرض} \times \text{قيمة المتر بالريال} = \text{قيمة الأرض}$$

$$\text{SR}(45,348,700.50) = (1350) \times 33591.63$$

(خمسة واربعون مليون وثلاثمائة وأربعون ألف وسبعين ريال وخمسون هللة سعودي) .

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

$$\text{مساحة المبني} \times \text{قيمة المتر بالريال} = \text{قيمة المبني}$$

$$\text{SR } (10,749,321.60) = (320) \times (33591.63)$$

$$\text{قيمة المبني} + \text{قيمة الأرض} = \text{اجمالي قيمة المشروع}$$

$$\text{SR } (56,098,022.10) = (45,348,700.50) + (10,749,321.60)$$

(ستة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعمائة ألف واثنان عشرون ريال وعشرون هللة سعودي) .

صوره الجوية للموقع



التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

إسْتَشَارِيُّ التَّفْقِيمِ	مُنْسِقُ ادْرَةِ التَّفْقِيمِ
عَبْدَاللَّهِ الْعَبْدَاللَّهِ 1210000602	وَسِيمُ الْجَانِي
الْمُدِيرُ التَّنْفِيذِيُّ	مَهْمَةٌ
عَبْدَاللَّهِ الْعَضِيبُ 1210000146	الْخَتمُ :



صور فوتوغرافية للعقار:-



رقم التقرير: 004314/ب/200م  
اعادة العملة بتاريخ 31/12/2019 م

المحتوى

السادة / الشركة الحزيرية المالية

**نرقة لكم التقدير :-**

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

تأهل صك رقم (642180404020) بتاريخ : 25 / 05 / 1435

بطول 100 م ثم ينكسر جنوب غرب 7.07 م  
بطول 100.06 م ثم ينكسر شمال شرق 6.96 م  
بطول 281.18 م ثم ينكسر شمال غرب 7.07 م  
بطول 277.84 م ثم ينكسر جنوب شرق 7.18 م

**حدودها وأطوالها:**  
 شمالاً: شارع 32م  
 جنوباً: شارع تجاري عرض 60م  
 شرقاً: شارع عرض 32 متر  
 غرباً: شارع عرض 25 متر

## ٦. طرائق التدريس:-

### I ) طريقة المقارنة بالمثل :-

النسبة المئوية الموقعة حسب المجال، الدولة التي تم في المنطقة المستهدفة قمنا باتباع الطرق التالية :-

#### • العزم المداني المكتف .

• البحث عن القيمة السوقية لأسعار البلاكت.

• الحديث عن القيمة السوقية للقطع المجزأة.

٤- مقارنة البناء والمعروض بالعقار المطلوب تقديره .

- ٦- أخذ بعض الاعتبارات السليمة والإيجابيات الموجودة في العقار المطلوب تقييمه والعقار المقارن .

**مساحة الأرض**  **القيمة السوقية الحالية للبيو ع**

- \* دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة للقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأراضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات للفيضة وتتراوح أسعار المنطقة من (1200) ريال للمتر المربع إلى (1300) ريال للمتر المربع .
  - \* أسلوب التثمين وطريقته:-  
تم عمل تقييم الأرض بطريقة المقارنة بالمثل وإتباع التالي :-
    - ا- فحص الوثائق والمستندات ومطابقتها مع المخططات والواقع .
    - ب- المسح الميداني بالوقوف على الأرض من قبل ممثلي 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 المقيد للعقار .
  - \* تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :-

الكم، نشـ. الجنـوبـ، كما يـ. حدـ شـوارـعـ وـاسـعـةـ 32ـ مـ تـرـيـطـ المـخطـطـ منـ الشـمـالـ لـالـجـنـوبـ وـمنـ الشـرـقـ لـالـغـربـ

- وهو دليل حقيقى بهذه المنطقة

- وتحلّل الماء، يتكوّن من عدّة بلوكت.

- تحميم بين مسند دعات صغير وكبير



- مستوى الدناء في المنطقة يعتمد على المستويات التجارية.



- کہیں - مہاں - سفلتہ - اضماعہ

- يعنى حى الوادى بالخمرة موقع جيد جدا للتخزين ونقل البضائع .

- اتحاد النساء، العقار، التجاري للمصتودعات إلى أحياء جنوب جدة.

- وهي مخطط الواسع، يمتد من الخمرة (الواي) في جنوب جدة بحكم ربطها بعدة

**طـ. قـ. ١ـ نـسـيـةـ وـهـامـةـ وـسـهـاـ،ـ الـوصـولـ لـهـاـ وـلـاـ بـحـكـمـ الدـخـولـ وـالـخـروـجـ لـلـحـيـ طـرـيقـ وـاحـدـ.**

الخطاب : -

- تحذير الأرض

- العمدة في تخطيط الأراضي:

- الشوارع بعد مناسبة واسعة هذا للحي مع سهولة دخول وخروج نقل البضائع.

- ٢٠٢: عواماً، حذب كثيرة مثل / طرة، نسيبة - مراكز تجارية - ميناء جدة الإسلامي .

- نَوْفَلُ الْبَشَّارِيَّةُ الْكَامِلَةُ



- 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؛ وإحداثيات الموقع GPS.

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

• الاشتراطات الهامة :-

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

- نسعى أن يكون التقرير نفاق 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 تلاشى الأخطاء في عمل التقارير.

المخاطر المتعلقة بالعقار :-

- بحسب موقع الجغرافي لأمانة مدينة جدة تبين بأن هذا البلك يقع في المنطقة المحظورة.

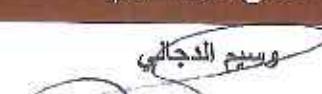
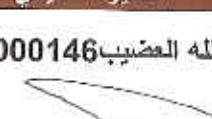
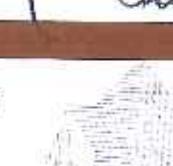
- ركود تام في القطاع العقاري بمدينة جدة والمحافظات التابعة لها.

- وجود مخططات تجارية جديدة متناسبة لمخطط الموسى.

- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .

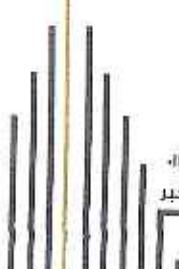
قيمة الأرض	=	قيمة المتر بالريال المتوسط	*	مساحة الأرض
SR(39,745,100)	=	(1250)	*	29 (31796.08)
(تسعة وثلاثون مليون وسبعمائة وخمسة وأربعين ألف وثمانمائة ريال سعودي ) .				
• يتم بناء المستودعات بنسبة 70 % خدمة ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض				
مساحة المباني	=	قيمة المتر بالريال	*	قيمة الأرض
SR(10,174,745 .60)	=	(320)	*	31796.08
اجمالي قيمة المشروع	=	قيمة الأرض	+	قيمة المباني
SR(49,919,845 .60)	=	(39,745,100)	+	(10,174,745 .60)
(تسعة وأربعين مليون وسبعمائة وتسعة عشرة ألف وثمانمائة وخمسة وأربعين ريال وستون هلة سعودي )				

**التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :**

استئناري التقييم	منمق (ادارة التقييم
<b>عبد الله العبيدي الله</b> <b>1210000602</b> التوقيع: 	
<b>وسيم الدجالي</b> <b>1210000146</b> التوقيع: 	
<b>المدير التنفيذي</b> <b>عبد الله العضيب</b> <b>1210000146</b> 	
الختم: 	



صُورٌ فُوتوغرَافِيَّةٌ لِلْعَمَلِ :-





صوره جوية للموقع

