



رقم التقرير: 004313/008/200م
إعادة المعاينة بتاريخ 2019/12/31 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

فرقق نكم التفرير :-

مستودعات الخمره (مخطط الموسى) بلوك الشمالى
التي تبلغ إجمالي المساحة (33591.63 م2)

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

والتي تحمل قطع ارقام من (39 إلى 54)

بطول 100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب 6.64 م حدودها وأطوالها: شمالا: طريق الكورنيش الجنوبي (42متر)

بطول 100 م ثم ينكسر شمال شرق 7.07 م جنوبا: شارع عرض 32م

بطول 289.30 م ثم ينكسر شمال غرب 7.48 م شرقا: شارع عرض 32 متر

بطول 302.36 م ثم جنوب شرق 7.07 م غربا: شارع عرض 25متر

• طرق التثمين:-

1) طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة للقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقييم في المنطقة المستهدفة فمنها بإتباع الطرق التالية :-

• المسح الميداني المكثف .

• البحث عن القيمة السوقية لأسعار البلكات.

• البحث عن القيمة السوقية للقطع المجزأة.

• مقارنة البيوع والمعروض بالعقار المطلوب تقييمه .

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

مساحة الأرض × القيمة السوقية الحالية للبيع

• تم الوصول إلى القيمة بعد الاخذ 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 الأونة الأخيرة للقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأراضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات للقيمة وتتراوح أسعار المنطقة من (1250) ريال إلى (1400) 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 مئمن الشركة ومعرفة الأسعار .

ت-فحص 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 وتبلغ مساحة الأرض / 335991.63 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 والأسواق التجارية قاعدة الملك فيصل البحرية.



- وجود طلب حقيقي بهذه المنطقة .
 - مخطط الموسى يتكون من عدة بلوكات .
 - تجمع بين مستودعات صغيرة 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 - سفلتة - إضاءة .
 - يعتبر حي الوادي بالخمره موقع جيد جدا للتخزين ونقل البضائع .
 - اتجاه السوق العقاري التجاري للمستودعات إلى أحياء جنوب جدة .
 - يعتبر مخطط الموسى بحي الخمره (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 .
- 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 الهامة :-

- التقيد الدقيق من قبل مئمن 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 الطريق نتلاشى الأخطاء في عمل التقارير .



• المخاطر المتعلقة بالعقار :-

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

$$\begin{array}{l} \text{مساحة الأرض} \\ \text{SR}(33591.63) \text{ م}^2 \\ \times \text{ قيمة المتر بالريال} \\ (1350) \\ = \\ \text{قيمة الأرض} \\ \text{SR}(45,348,700.50) \end{array}$$

(خمس وأربعون مليون وثلاثمائة وثمانية وأربعون ألف وسبعمائة ريال وخمسون مائة سعودي) .

- يتم بناء المستودعات بنسبة 70% + 30% خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض

$$\begin{array}{l} \text{مساحة المباني} \\ \text{SR}(33591.63) \\ \times \text{ قيمة المتر بالريال} \\ (320) \\ = \\ \text{قيمة المباني} \\ \text{SR}(10,749,321.60) \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{قيمة المباني} \\ \text{SR}(10,749,321.60) \\ + \text{ قيمة الأرض} \\ (45,348,700.50) \\ = \\ \text{إجمالي قيمة المشروع} \\ \text{SR}(56,098,022.10) \end{array}$$

(ستة وخمسون مليون وثمانية وتسعون ألف واثنان عشرون ريال وعشرة مائة سعودي) .



صوره الجوية للموقع



التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

إستشاري التقييم	منسق ادارة التقييم
<p>عبدالله العبدالله 1210000602</p> <p>التوقيع:</p> <p>المدير التنفيذي</p>	<p>وسيم الدجاني</p> <p>التوقيع:</p>
<p>عبدالله العضيبي 1210000446</p> <p>الختم:</p>	<p>الختم:</p>



Appraisal
Institute
Professional Services
and Consultancy

مضوية

www.nag.com.sa



لجوه السلام للتقوية العقاري
Hijoon Al-Salam Real Estate Brokerage

صور فوتوغرافية للعقار :-



الإدارة العامة الرياض - الدائري الشرقي فاكس ١١٤٩٦٥٩٦ - سب ١١٤٦٧٤٤- الإدارة الإقليمية الرياض - حي السلام - فاكس ٤٩٦٣٣٣-١١
ص.ب الرياض ١١٥٣١ - ٤١٦٤١ Kingdom of Saudi Arabia P.O.Box 41641 Riyadh 11531 الفاكس ٤٩٦٣٣٣-١١ جدة الخبر



رقم التقرير: 004314/ب/200م
إعادة المعاينة بتاريخ 2019/12/31 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرفق لكم التقرير :-

مستودعات الخمر (مخطط الموسى) بلوك الجنوبي
التي تبلغ إجمالي المساحة (2م31796.08)

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

حدودها وأطوالها: شمالا: شارع 32م

جنوبيا: شارع تجاري عرض 60م

شرقا: شارع عرض 32 متر

غربا: شارع عرض 25متر

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

• طرق التثمين:-

1 | طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة للقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقييم في المنطقة المستهدفة فمنها باتباع الطرق التالية :-

• المسح الميداني المكثف .

• البحث عن القيمة السوقية لأسعار البلكات.

• البحث عن القيمة السوقية للقطع 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 الأوتة الأخيرة للقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأراضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات للقيمة 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 :-

أ- فحص الوثائق والمستندات ومطابقتها مع المخططات والواقع .

ب- المسح الميداني بالوقوف على الأرض من قبل مئمن 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 وتبلغ مساحة الأرض / 31796.08 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 ويحكم قرب الموقع ميناء جدة الإسلامي ومن الأسواق التجارية ومن قاعدة الملك فيصل البحرية.

- وجود طلب حقيقي بهذه المنطقة .
- مخطط الموسى يتكون 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 الإنشائية .
- كهرباء - مياه - سفلتة - إضاءة .
- يعتبر حي الوادي بالخمره موقع جيد جدا للتخزين ونقل البضائع .
- اتجاه السوق العقاري التجاري للمستودعات إلى أحياء جنوب جدة .
- يعتبر مخطط الموسى بحي الخمره (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 مع سهولة دخول وخروج نقل البضائع .
 - 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 .
- 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 .
 - تفصيل 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 الهامة :-
 - التقيد الدقيق من قبل مئمن 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 :-
 - 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 منلاسة لمخطط الموسى .



- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .

مساحة الأرض	×	قيمة المتر بالريال المتوسط	=	قيمة الأرض
2م (31796.08)	×	(1250)	=	SR(39,745,100)
(تسعة وثلاثون مليون ومئمانعة وخمسة وأربعون ألف ومائة ريال سعودي) .				
• يتم بناء المستودعات بنسبة 70% + 30% خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض				
مساحة المباني	×	قيمة المتر بالريال	=	قيمة الأرض
31796.08	×	(920)	=	SR(10,174,745 .60)
قيمة المباني	+	قيمة الأرض	=	إجمالي قيمة المشروع
(10,174,745 .60)	+	(39,745,100)	=	SR(49,919,845 .60)
(تسعة وأربعون مليون وتسعمائة وتسعة عشرة ألف ومئمانعة وخمسة وأربعون ريال وستون مائة سعودي)				

التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

استشاري التقييم	مفتق إدارة التقييم
عبدالله الهيدالله 1210000602	وسيم الدجاني
التوقيع:	التوقيع:
المدير التنفيذي	
عبدالله العصيب 1210000146	الختم:
التوقيع:	الختم:



Appraisal
Institute®
Professional Property
Real Estate Solutions

عضوية

www.nag.com.sa



لجود السلام للتقويم العقاري
Najm Al-Salam Real Estate Brokerage

صور فوتوغرافية للعقار:-



الإدارة العامة الرياض - الدائري الشرقي فاكس ١١٤٩٦٥٥٩٦ - س.ب. ١١٤٦٧٤٤ - الإذاعة الإقليمية الرياض - حي السلام - فاكس ٤٩٦٢٢٢٣ -
ص.ب. الرياض ١١٥٢١ - ENEI Kingdom of Saudi Arabia P.O.Box 41641 Riyadh 11531 الشروع الزلفي مكة المكرمة ا جدة الخبر



صورة جوية للموقع

