



رقم التقرير: 004313/ب/200م
إعادة المعاينة بتاريخ 07/01/2019 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرفق لكم التقرير :-

مستودعات الخمرة(مخطط الموسى) بلوك الشمالي
التي تبلغ إجمالي المساحة (2) م² 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 التثمين:-

١) طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة لقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقييم في المنطقة المستهدفة فلما ياتي باعتماد الطرق التالية :-

• المسح الميداني المكتف .

• البحث عن القيمة السوقية لأسعار блوكات.

• البحث عن القيمة السوقية لقطع المجزأة.

• مقارنة البيوع والمعروض بالعقار المطلوب تقييمه .

• أخذ بعض 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 للقيمة وتتراوح أسعار المنطقة من (1300) ريال إلى (1500) 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 مثنى 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 / 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 والأسوق التجارية 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 الإنسانية .
- 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 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 .



• 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 - معهود التقرير . 2 - مراجع التقرير . 3 - معتمد التقرير .
- وبهذه الطريقة تتلاشى 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 .

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

$$\text{SR}(47,028,282) = (1400) \times 2\text{م} (33591.63)$$

(سبعة وأربعون مليون وثمانية وعشرون ألف ومائتان واثنان وثمانون ريال سعودي) .

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

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

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

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

$$\text{SR } (57,777,603.60) = (47,028,282) + (10,749,321.60)$$

(سبعة وخمسون مليون وسبعين وسبعين ألف وستمائة وثلاثة ريال وستون هلة سعودي) .



صورة الجوية للموقع



التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

مستشاري التقييم

عبدالله العبدالله 1210000602

التوقيع:

المدير التنفيذي

منسق إدارة التقييم

وسيم الدجاني

التوقيع:

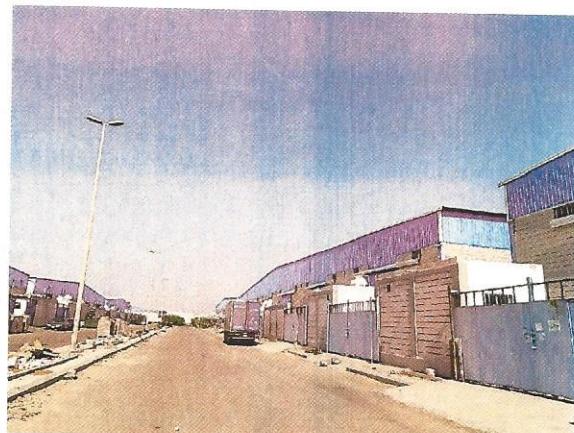
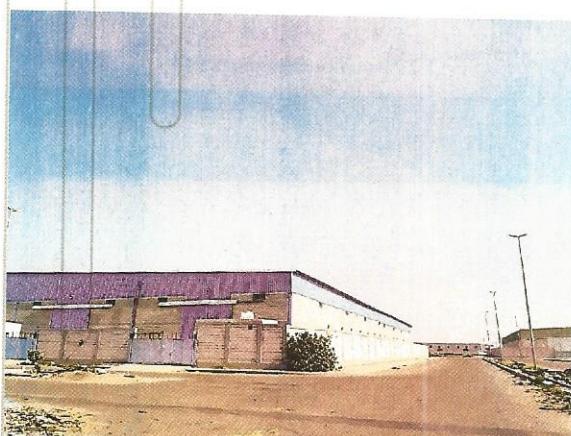
عبدالله العضيب 1210000146

نجمة السلام
للتقييم
1010167446

الختم :



صور فوتوغرافية للعقار:-





رقم التقرير: 004314/ب/200 م
إعادة المعاينة بتاريخ 07/01/2019 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرفق لكم التقرير :-

مستودعات الخمرة (مخطط الموسى) بلوك الجنوبي
التي تبلغ إجمالي المساحة (231796.08 م²)

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

حدودها وأطوالها: شمالاً: شارع 32 م

جنوباً: شارع تجاري عرض 60 م

شرقاً: شارع عرض 32 متر

غرباً: شارع عرض 25 متر

• طرق التثمين:-

1) طريقة المقارنة بالمثل :-

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

• المسح الميداني المكثف .

• 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 للقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأرضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات لقيمة وتتراوح أسعار المنطقة من (1250) ريال

للمتر المربع إلى (1350) ريال للمتر المربع .

- أسلوب التثمين وطريقته:-**

تم عمل تقييم الأرض بطريقة المقارنة بالمثل وإتباع التالي :-

أـ. فحص الوثائق والمستندات ومطابقتها مع المخططات والواقع .

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

تـ. تفحص العقار من ناحية المزايا والعيوب وتدوين الملاحظات

ثـ. تحديد الغرض من تقييم الأرض من قبل الجهة المستفيدة .

جـ. مطابقة وموافقة النتائج لإيجاد القيمة العادلة والمنطقية للعقار .

حـ. 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 فيصل التجاري الذي يربط الشمال بالجنوب وكذلك طريق



وبحكم 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 الإنسانية .

- كهرباء - مياه - سفلة - إضاءة .

- يعتبر حي 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 مع سهولة دخول وخروج نقل البضائع .

- وجود عوامل جذب كثيرة مثل / طرق رئيسية - مراكز تجارية - ميناء جدة الإسلامي .



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

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

• الاستراتيجيات 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 - مع 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 مناسبة لمخطط الموسى .

- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .

قيمة الأرض	=	قيمة المتر بالريال المتوسط	x	مساحة الأرض
SR(41,334,904)	=	(1300)	x	2م (31796.08)
واحد وأربعون مليون وثلاثمائة وأربعة وثلاثون ألف وتسعمائة وأربعة ريال سعودي) .				

• يتم بناء المستودعات بنسبة 70%+ خدمات ويتم حساب البناء على كامل مساحة الأرض	قيمة الأرض	=	قيمة المتر بالريال	x	مساحة المبني
			(320)	x	31796.08
إجمالي قيمة المشروع	=	قيمة الأرض	+	قيمة المبني	
SR(51,509,649 . 60)	=	(41,334,904)	+	(10,174,745 . 60)	

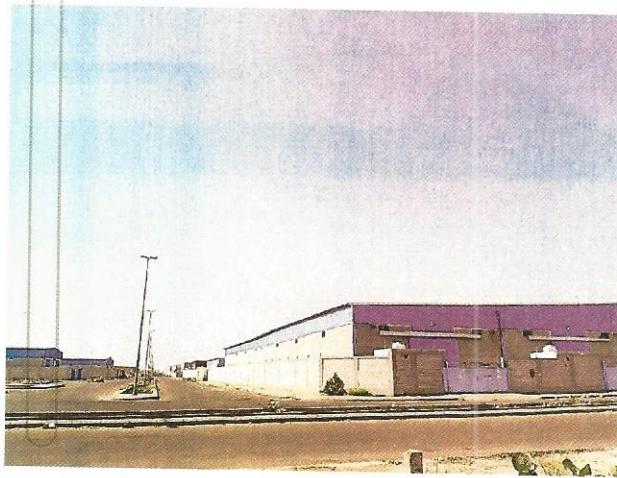
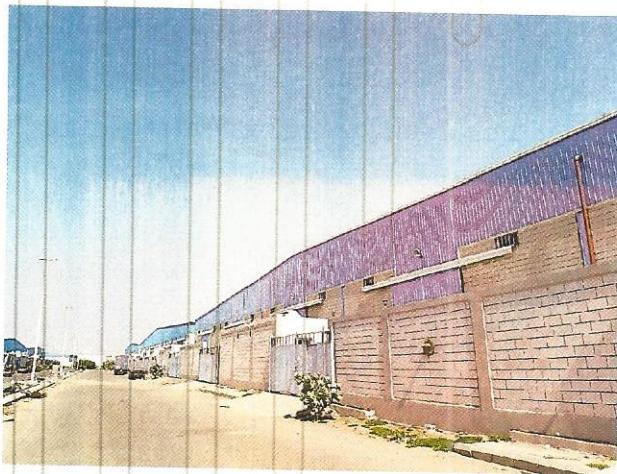
(واحد وخمسون مليون وخمسمائة وتسعة ألف وستمائة وتسعة وأربعون ريال وستون هلة سعودي)

التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

منسق إدارة التقييم	مستشاري التقييم
وسيم الدجاني التوقيع:	عبدالله العبيدان التوقيع: المدير التنفيذي
الختم : نجوم السلام للتقدير العقاري 1010467440	عبد الله العصبي 1210000146



صور فوتوغرافية للعقار:-





صوره جوية للموقع

