



رقم التقرير: 004314 / ب/ 200 م
إعادة المعاينة بتاريخ 18/07/2018 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرق 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 32م

جنوباً: شارع تجاري عرض 60م

شرقاً: شارع عرض 32 متر

غرباً: شارع عرض 25متر

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 32م

شرقاً: شارع عرض 32 متر

غرباً: شارع عرض 25متر

• طرق التثمين:-

1) طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة لقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقدير فمنا باتباع 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 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 لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأرضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ومن ثم تم تحديد الأسعار كمؤشرات لقيمة وتتراوح أسعار المنطقة من (1300) ريال للمتر المربع إلى (1550) ريال للمتر المربع .
- أسلوب التمين 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 ممثل 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 م² للبلوك الجنوبي و 33591.63 م² للبلوك الشمالي وتقع بين عدة طرق حيوية وهامة منها طريق الملك فيصل التجاري الذي يربط الشمال بالجنوب وكذلك طريق الكورنيش الجنوبي كما يوجد شوارع واسعة 32 م تربط المخطط من الشمال للجنوب ومن الشرق للغرب وبحكم قرب الموقع ميناء جدة الإسلامي ومن الأسواق التجارية ومن قاعدة الملك فيصل البحرية.
 - 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 - 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 بـ
- طريق رئيسية وهامة وسهل الوصول لها ولا يتحكم 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 .
- 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 فوتغرافية ، وإحداثيات الموقع GPS .



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

• الاشتراطات الهمة :-

- التقيد الدقيق من قبل مثمن العقار والبحث عن معلومات وبيانات لكي ينتج عن تقدير 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 نتلاشى الأخطاء في عمل التقارير .

المخاطر المتعلقة بالعقار :-

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

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

- وجود مخططات تجارية جديدة منافسة لمخطط الموسى .

- كثرة المخططات الجاهزة للطرح .



قيمة الأرض	=	قيمة المتر بالريال المتوسط	مساحة الأرض للblk الجنوبي ×
SR(42,924,708)	=	(1350)	2م (31796.08)
(اثنان وأربعون مليون ومائتان وأربعة وعشرون ألف وسبعمائة وثمانية ريال سعودي) .			

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

مساحة المبني	×	قيمة المتر بالريال	مساحة الأرض
	×	(320)	SR(10,174,745 .60)
قيمة المبني	+	قيمة الأرض	اجمالي قيمة المشروع
	+	(42,924,708)	SR(53,099,453 .60)
(ثلاثة وخمسون مليون وتسعون ألف واربعمائة وثلاثة وخمسون ألف ريال وستون هلة سعودي)			

مساحة الأرض للblk الشمالي	×	قيمة المتر بالريال	مساحة الأرض
SR(48,707,863 .50)	=	(1450)	2م (33591.63)
(ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وبسبعين ألف وثمانمائة وثلاثة ستون ألف ريال وخمسون هلة سعودي) .			

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

مساحة المبني	×	قيمة المتر بالريال	مساحة الأرض
SR (10,749,321 .60)	=	(320)	SR (59,457,185 .10)
قيمة المبني	+	قيمة الأرض	اجمالي قيمة المشروع
	+	(48,707,863 .50)	(10,749,321 .60)
(تسعة وخمسون مليون وأربعمائة وسبعة وخمسون ألف ومائة وخمسة وثمانمائة ريال وعشرون هلة سعودي) .			

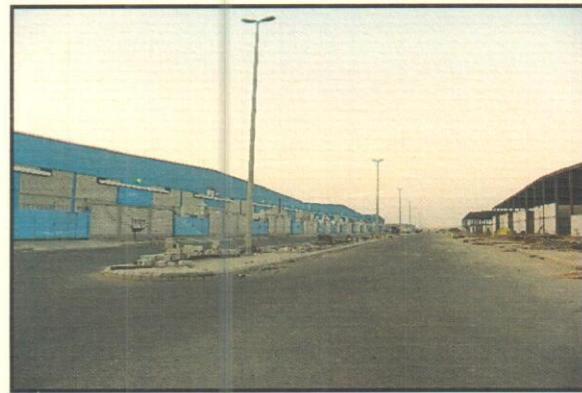
مساحة الأرض للblk الشمالي	+	مساحة الأرض للblk الجنوبي	مساحة الارض مساحات الblkات
2م (33591.63)	+	2م (31796.08)	2م (65,387 .71)
قيمة مشروع blk الشمالي	+	قيمة مشروع blk الجنوبي	اجمالي مساحات الblkات
(59,457,185 .10)	+	(53,099,453 .60)	اجمالي قيمة المشروع
(مائة واثنا عشر مليون وخمسماية وستة وخمسون ألف وستمائة وثلاثة وثلاثون ريال وسبعون هلة سعودي) .			

التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

منسق إدارة التقييم	استشاري التقييم
وسيم الدجاتي	عبد الله العبيد الله 1210000602
التوقيع:	التوقيع:
الختم:	المدير التنفيذي 1210000146

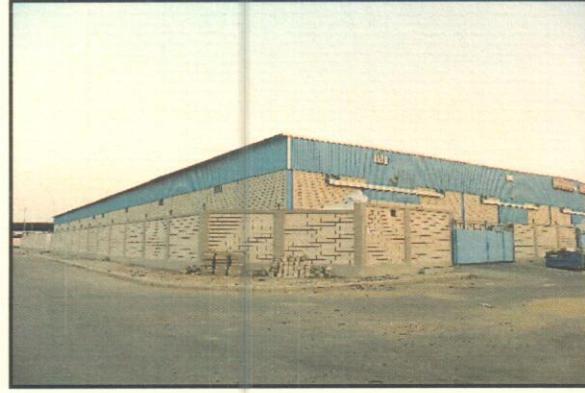
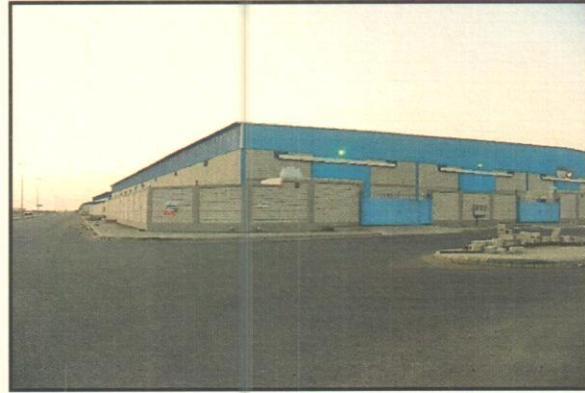


صور فوتوغرافية للعقار:-



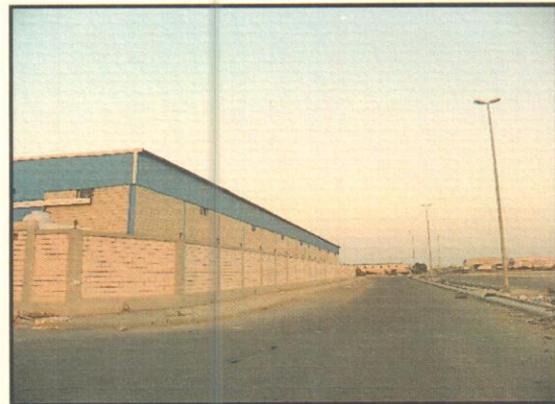


صور فوتوغرافية للعقار:-



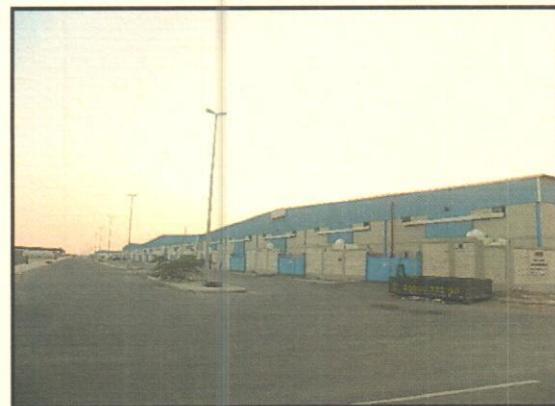
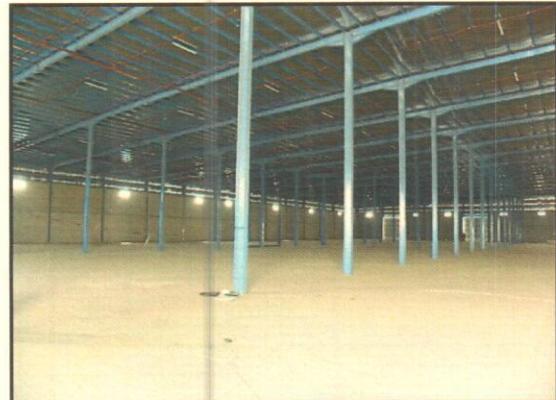


صور فوتوغرافية للعقار:-





صور فوتوغرافية للعقار:-





صورة جوية للموقع



شارع الكورنيش الجنوبي ٢٤م

