



رقم التقرير: 004313/ب/200م

إعدادة المعالجة بتاريخ 2019/06/30 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 1435/05/25هـ

والتي تحمل قطع ارقام من (39 إلى 54)

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

جنوبا: شارع عرض 32م

شرقا: شارع عرض 32 متر

غربا: شارع عرض 25متر

بطول 100.78 م ثم ينكسر جنوب غرب 6.64 م

بطول 100 م ثم ينكسر شمال شرق 7.07 م

بطول 289.30 م ثم ينكسر شمال غرب 7.48 م

بطول 302.36 م ثم جنوب شرق 7.07 م

• طرق التثمين:-

1 (طريقة المقارنة بالمثل :-

- بالنسبة للقيمة السوقية حسب المعايير الدولية للتقييم في المنطقة المستهدفة فمننا 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 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 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 (1200) 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 المزايب 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 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 بالخمرة موقع جيد جدا 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 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 :-**

- التقييد 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 .

مساحة الأرض = قيمة المتر بالريال × قيمة الأرض

$$SR(41,989,537.50) = (1250) \times 2م (33591.63)$$

(واحد وأربعون مليون وتسعمائة وتسعة وثمانون ألف وخمسمائة وسبعة وثلاثون ريال ونصف الريال .

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

مساحة المباني = قيمة المتر بالريال × قيمة المباني

$$SR (10,413,420 .80) = (310) \times (33591.63)$$

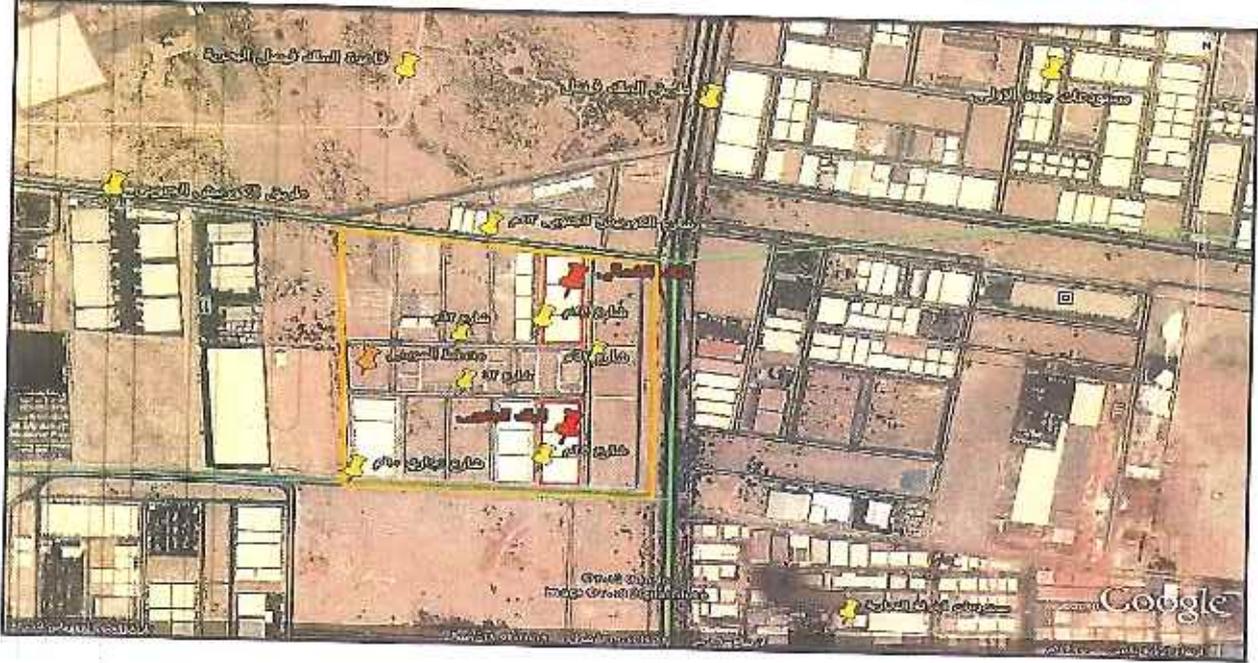
قيمة المباني + قيمة الأرض = إجمالي قيمة المشروع

$$SR (52,402,958 .30) = (41,989,537.50) + (10,413,420 .80)$$

(اثنان وخمسون مليون وأربعمائة واثنان ألف وتسعمائة وثمانية وخمسون ريال وثلاثون هذلة سعودي) .



صوره الجوية للموقع



التصديقات الإدارية لفريق عمل التقويم والدراسة :

| | |
|------------------------------|--------------------|
| استشاري التقويم | منسق إدارة التقويم |
| عبدالله العبدالله 1210000602 | وسيم الدجاني |
| التوقيع: | التوقيع: |
| المدير التنفيذي | |
| عبدالله العضيبي 1210000146 | الختم: |
| | |



Appraisal
Institute™
Professional Appraisal
Professionals Association

عضوية

www.nag.com.sa



نجوم السلام للتقويم العقاري
Nojoom Al-Salam

صور فوتوغرافية للعقار:-





رقم التقرير: 004314/ب/200م

إعادة المعاينة بتاريخ 2019/06/30 م

المحترمين

السادة / الشركة الجزيرة المالية

نرفق لكم التقرير :-

مستودعات الخمر (مخطط موسى) بلوك الجنوبي

التي تبلغ إجمالي المساحة (2م31796.08)

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

حدودها وأطوالها: شمالاً: شارع 32م

جنوباً: شارع تجاري عرض 60م

شرقاً: شارع عرض 32 متر

غرباً: 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 قمنا 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 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 (1150) 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 بالخمرة موقع جيد جدا 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 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 (120) 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 .
 - 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 :-
- 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 منافسة لمخطط الموسى .
 - كثرة المخططات الجاهزة للطرح .



| | | | | |
|--|---|----------------------------|---|---------------------|
| مساحة الأرض | × | قيمة المتر بالريال المتوسط | = | قيمة الأرض |
| 2م (31796.08) | × | (1200) | = | SR(38,155,296) |
| (ثمانية وثلاثون مليون ومائة وخمسة وخمسون ألف ومائتان وستة وتسعون 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 | × | (310) | = | SR(9,856,784 .80) |
| قيمة المباني | + | قيمة الأرض | = | إجمالي قيمة المشروع |
| (9,856,784 .80) | + | SR(38,155,296) | = | SR(48,012,080 .80) |
| ثمانية وأربعون مليون واثنان عشر ألف وثمانون ريال وثمانون هلاله سعودي) | | | | |

التصديقات الإدارية لفريق عمل التقييم والدراسة :

| | |
|---|--------------------------|
| استشاري التقييم | منسق إدارة التقييم |
| عبدالله العبيدالله 1210000602 التوقيع: | وسيم الدجاني التوقيع: |
| المدير التنفيذي | |
| عبدالله العضيبي 1210000146 التوقيع: | الختم: |



صور فوتوغرافية للعقار :-





صوره جويه للموقع

