

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية

Asset Management | Brokerage | Investment Banking | Research | Custody



أمم
AMAM

Real Estate Appraisal للتقييم العقاري



2023- A0484

تقرير التقييم العقاري

مقدم إلى :

صندوق الجزيرة ريت

تاريخ التقرير :

2024/03/05

رمز الإيداع : 994054

قائمة المحتويات

الصفحة

تمهيد	3
مقدمة	4
الاية التقييم وتعريف كل من : (القيمة العادلة / أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال وأسلوب السوق – طريقة المقارنة)	6
بيان الافتراضات العامة والشروط المحددة	8
سوق المستودعات في مدينة جدة	10
اشتراطات السلامة في المستودعات	11
المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم	12
موقع العقار	15
البيانات الاساسية للعقار المستودع الشمالي	16
البيانات الاساسية للعقار المستودع الجنوبي	18
العروض المقارنة	21
أسلوب التسوية طريقة المقارنة للمستودع الشمالي	22
أسلوب التكلفة طريقة الاحلال للمستودع الشمالي	23
أسلوب التسوية طريقة المقارنة للمستودع الجنوبي	24
أسلوب التكلفة طريقة الاحلال للمستودع الجنوبي	25
معدل العائد	26
عروض مقارنه – سعر المتر التاجيري	29
أسلوب الدخل	30
الرأي النهائي حول القيمة	32
الاستنتاج النهائي	33
صور العقار	34

مرفق لكم تقرير التقييم العقاري:

يقدم هذا التقرير كدليل على أنه تم زيارة العقار وتم تطبيق اجراءات التقييم اللازمة من قبلنا. حيث أن الغرض من هذا التقرير هو تقدير القيمة العادلة للعقار المذكور. وقد تم التوصل بعد عمل الدراسات اللازمة المذكورة في وتم استخدام أسلوب التكلفة وأسلوب السوق وقد تم التوصل إلى أن قيمة العقار السوقية هي **92,207,559** ريال سعودي حيث أن قيمة العقار العادلة هي السعر الأكثر احتمالاً أن تحققه قيمة العقار في سوق تنافسية ومفتوحة في كل الظروف اللازمة لعملية بيع عادلة. قد استند التقييم لدينا في الاسترشاد لتفاصيل العقار من خلال البيانات الداعمة من قبل العميل ولقد اعتمدنا على هذه المعلومات والتي يفترض أن تكون المعلومات المقدمة صحيحة وكاملة.

الغرض من التقييم هو تقدير قيمة العقار بغرض (صندوق اليرت) موضوع الطلب في ظل ظروف السوق الحالية. وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه. وعلى ذلك وشركة أمام للتقييم العقاري وشريكة توافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها.

إن رأينا يظهر القيمة السوقية للعقار موضوع الطلب فقط لا غير وليس لنا مصلحة حالية أو مستقبلية في العقار موضوع التقييم.

التقييم فقط لتقدير القيمة العادلة " كما هي " وذلك اعتباراً من تاريخ هذا التقييم. و ينبغي عدم الاعتماد عليها بأنها ما يعادل الثمن الذي سيكون بالضرورة يتم استلامه في حالة وجود بيع أو التصرف فيها بأي طريقة أخرى. قد تؤدي التغيرات الحقيقية في أسواق العقارات إلى تأثير على القيمة بالارتفاع أو الانخفاض. إن استخدام منهجيات تقييم أخرى تنتج قيمة أعلى أو أقل. إن رأينا يخضع للإفتراضات والشروط المقيدة المذكورة.

تقرير التقييم هذا يوفر لنا استنتاج القيمة فيما يتعلق بالعقار. والتعاريف للقيمة، والمناقشات التي دارت في منهجية التقييم المستخدمة والافتراضات والشروط المقيدة والمرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا التقرير.

المدير العام

تركي بن براهيم الزغبي



2024/03/05 م

نطاق العمل

صندوق الجزيرة ريت			اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	صندوق الريت	الغرض من التقييم
2023/12/29	تاريخ المعاينة	2023/12/31	تاريخ التقييم
ريال سعودي (ر.س)	عملة التقييم	تقرير مختصر	نوع التقرير
2023- A0484	الرقم المرجعي	الاستخدام الحالي	فرضية القيمة (الاستخدام المفترض)

هوية المقيم المعتمد

اسم المقيم المعتمد		تركي إبراهيم الزغيبي	
رقم الترخيص	1210000030	تاريخ الترخيص	1437/03/30 هـ

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

✓ أسلوب التكلفة	✓ أسلوب الدخل	✓ أسلوب السوق
✓ طريقة التكلفة (المقاول)	طريقة رسملة الدخل	✓ طريقة البيع المقارنة

الأصل محل التقييم

✓ مستودعان	فيلا	عمارة تجاري	شقة سكنية
جديد	✓ مستعمل	تحت الإنشاء	غير مبني

المستودع الشمالي

المساحة	الإحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
33,591.63 م ²	N 21.328398°	E 39.188732°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

المستودع الجنوبي

المساحة	الإحداثيات		الحي	المدينة	المنطقة
31,796.08 م ²	N 21.323906°	E 39.188806°	الوادي	جدة	مكة المكرمة

التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			المعايير المهنية
يؤكد ويقر المقيم بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح
المحيط المؤثر للعقار			
سوق تجاري	مرفق أمني	مرفق طبي	✓ جامع
حديقة	مرفق تعليمي	مرفق حكومي	✓ طريق محوري
الخدمات والمرافق			
✓ الكهرباء	✓ مياه	✓ صرف صحي	✓ هاتف
<ul style="list-style-type: none"> نفترض ان العقار ليس موقوف او مرهون ولا توجد حقوق عامة او خاصة تعيق التصرف به نفترض ان جميع المستندات الواردة من العميل صحيحة تشمل الأسعار الأتعاب الاستشارية والإدارية وأرباح المفاوض العقار مدر للدخل ولكن تم تأجيره بقيمة أقل من المعروض بالسوق ولذلك تم ترجيح أسلوب التكلفة وهو الذي يعكس القيمة عن أسلوب الدخل تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات وتنسيق الموقع العام. تم الاخذ في الاعتبار عمر العقار ومعدل الاهلاك في تقدير القيمة السوقية للمباني 			الافتراضات الخاصة
يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم.			القيود على الاستخدام والنشر
<ul style="list-style-type: none"> يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة. ولم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه وقد اعتبر أنها موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير. ولا ينبغي تفسير هذا التقييم على أنه رأي بشأن هذه المسائل القانونية. التقدير النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير هي مبنية على اعتبارات الاستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم. إن أي تغيير في الاستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الاستنتاج النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير لاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للاستخدام. 			إخلاء المسؤولية

اساسا القيمة : القيمة السوقية

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول او الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

الأسس و المعايير المستخدمة في التقييم العقاري:

أسلوب التكلفة:

قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الأسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب أساس القيمة

المطلوب. المصدر : معايير التقييم الدولية

المبدأ المستخدم في أسلوب التكلفة :

هو المبدأ الخاص بالإحلال (تكلفة الاحلال) : التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حاليا في السوق

أسلوب السوق (طريقة المقارنة) :

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية

أسلوب الدخل (طريقة رسمة الدخل) :

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقاريه تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم , ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار .

تاريخ المعاينة والتقييم:

تم استخلاص رأي عن القيمة في 31 ديسمبر 2023 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 29 ديسمبر 2023 وتاريخ إصدار التقرير هو 2024/03/05 يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق .

نطاق البحث :

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها , و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله

طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار. كما أن البيانات الخاصة بمحيط العقار والبيانات السوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادا إلى مصادر مختلفة منها وكلاء البيع وخبراء العقار في محيط العقار، المصادر المفتوحة الحكومية وشبه الحكومة، النشرات العقارية المنشورة والمصادر العقارية الأخرى المفتوحة. تتم دراسة مستوى الأسعار للعقارات في المنطقة بناءً على مبدأ العرض و الطلب ، حيث يتم قراءة معطيات السوق قراءة مقارنة لتحديد نقطة التوازن للعاملين . لقد قمنا ما أمكننا بالبحث و التقصي عبر المكاتب العقارية العاملة في منطقة العقار عن تحديد أحدث عمليات البيع التي تمت في منطقة العقار و قمنا أيضاً بمراجعة جميع سجلاتنا السابقة و ذلك للتقييم من أجل الاسترشاد عن التغير التاريخي لمنحنى أسعار العقارات في المنطقة .

نطاق التقدير:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار ومعاينته في تاريخ معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير. وفي مهمة التقييم هذه تم العمل بناء على الافتراض التالية:

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها في هذا التقرير.
- تم الحصول على بيانات الدخل حسب السوق و من بالبيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقيتها حسب السوق.
- تم النظر في جميع بيانات السوق المعروفة والمتاحة ذات الصلة والتي لها تأثير على القيمة للممتلكات موضوع البحث.
- تم البحث في الحي ومناطق السوق التنافسية المحيطة بالعقار للعثور على بيانات السوق المماثلة. وأجريت مقابلات مع الوكلاء العقاريين وأصحاب العقارات ومديري العقارات في محيط العقار خلال هذه العملية.
- تم تأكيد بيانات السوق هذه عن طريق الاتصال الشخصي مع المكاتب العقارية القريبة من موقع العقار ومن المسوقين ومدراء الأملاك المتخصصين في المشاريع المماثلة للعقار محل الدراسة.

- التقدير النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير هي مبنية على اعتبارات الاستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم. إن أي تغيير في الاستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الاستنتاج النهائي للقيمة المذكورة في هذا التقرير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه وقد أعتبر أنها موثوق بها. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضا تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير. ولا ينبغي تفسير هذا التقييم على أنه رأي بشأن هذه المسائل القانونية.
- الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للاستخدام.
- أثناء استكمال هذا التقييم، تم الحصول على المعلومات الميدانية من مصادر أولية مثل (مكاتب العقار وملاك العقارات والأفراد في محيط العقار محل التقييم هذه المعلومات يفترض أنها صحيحة وموثوقة ولا تتحمل أية مسؤولية عن أي أخطاء في هذه البيانات.
- وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم"
- تستند أوصاف وتحليلات التحسينات للعقار في هذا التقرير إلى الفحص البصري للممتلكات. ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو فحص أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحص إنشائيا. ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية عن أي عيوب خفية قد تكون موجودة في أي هيكل أو أي جزء من المبنى.
- لم يلاحظ المقيم وجود أي مواد خطيرة في العقار أو محيطه، التي قد تكون مؤثرة سلبيا على العقار. لا يعرف المقيم بوجود مثل هذه المواد وهو غير مؤهل للكشف عن هذه المواد. يعتمد تقدير القيمة على افتراض أنه لا توجد مثل هذه المواد في العقار ولا نتحمل أية مسؤولية عن أي أخطار من هذا القبيل، ولا يوجد لدينا أي خبرة أو معرفة هندسية مطلوبة لاكتشافها.
- يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة.
- تم إعداد تقرير التقييم هذا للاستخدام الحصري والوحيد للعميل المذكور في هذا التقرير ولا يحق لأطراف ثالثة الاعتماد على هذا التقرير دون موافقة كتابية صريحة من شركة أمام للتقييم العقاري .
- عندما يتم عرض قيم العقارات غير محل الدراسة أو التحسينات بشكل منفصل، فهي تستخدم فقط كوسيلة مساعدة لتقدير أفضل لقيمة العقار محل الدراسة ولا يعني ذلك انه تقييم للعقارات المستخدمة للمقارنة في حد ذاته.

- تستند توقعات الدخل والمصروفات الواردة في هذا التقرير إلى المعلومات المقدمة من مالك العقار وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي تحيط بالعقار، فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطية بالعقار وفقاً لذلك، لا يمكن للمقيم تقديم تأكيد بأن النتائج المتوقعة ستكون صحيحة في المستقبل.
- لن يكون هناك أي التزام بالإدلاء بالشهادة أو الحضور في المحكمة للمقيم أو شركة التقييم بسبب هذا التقييم. ويخضع الإفصاح عن محتويات هذا التقييم للوائح واشتراطات هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين.
- المقيم لم يقم بأي تحليل ودراسة لترتبة أو الخصائص الجيولوجية والزلزالية للعقار ولذلك فهو لا يتحمل أي مسؤولية عن الأمور الجلوجية أو الزلزالية لأرض العقار. ولا ينبغي الاعتماد على هذا التقييم فيما إذا كان توجد مشكلة زلزالية، إن كانت موجودة فعلياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير للعقار قيد الدراسة فقط وحسب سرد التقرير ويجب أن لا يستخدم هذا التقرير لأي أغراض أخرى.
- إن تغيير غرض التقييم أو استخدام العقار والذي اعد التقرير من أجله قد يؤثر على القيم الواردة في هذا التقرير ويمكن أن تكون غير صحيحة.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره الكترونياً أو ما شابه دون الرجوع لشركة أمام للتقييم العقاري وأخذ الموافقة المسبقة على ذلك.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.
- القدرة على تقييم العقار يملك المقيم القدرة على تقييم هذا النوع من الأصول العقارية، ولديها الكفاءة اللازمة للقيام بالتقييم، وبناء على ذلك قبلت مهمة التقييم.
- تم تقييم العقار استناداً على معايير التقييم الدولية IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC و وفقاً للإجراءات والقواعد المهنية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم .
- أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية IVS 2022 القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.
- تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العقارات تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء.

تعد المستودعات من أهم الأنشطة الاقتصادية الداعمة للصناعة والتجار في المملكة وهي مهمة وضرورية لتشغيل ونجاح العديد من المشاريع الصناعية ومشاريع البيع بالجملة و قطاع التجزئة. أدت جائحة كورونا (كوفيد-19) إلى تسارع وتيرة تقدم تطبيقات التوصيل ، مع تزايد مستويات الاعتماد على وسائل التقنية وتطور شركات التسويق الإلكتروني مثل نون وامازون وغيرها من الشركات التقنية ، مع وجود تشريعات حكومية محفزة للاستثمار وتشجيع المشاريع الريادية في المملكة تسعى لتعزيز الأنشطة الاقتصادية غير النفطية، وتشجيع و استقطاب الاستثمارات للاستثمارات الأجنبية المباشرة المقترنة بالاستثمارات في البنية التحتية والقدرات اللوجستية إلى توفير طلب على المستودعات بشكل عام في المملكة.

حالة السوق في مدينة جدة تتركز مناطق المستودعات في جدة في جنوبها وبالتحديد بالقرب المدينة الصناعية الأولى وميناء جدة الإسلامي

وهي المنطقة الرئيسية للمخازن ومراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع في مدينة جدة. أدى انخفاض الطلب على المستودعات إلى حدوث ضغوط على أداء المستودعات في جدة، حيث انخفضت الإيجارات في السوق بنسبة تصل إلى 15% خلال عام 2019 و عام 2020، الان السوق يشهد استقرارا في الأسعار مع ارتفاع قليل. من المتوقع انخفاض الطلب على المستودعات التقليدية وزيادة الطلب على المستودعات الحديثة التي على تبني ممارسات حديثة لإدارة سلاسل الإمداد بسبب النمو المحتمل للتجارة الإلكترونية التي تعتمد على التقنيات الحديثة والتي تتطلب مواصفات عالية. من المتوقع أن يحدث هذا التغير الهيكلية في قطاع المستودعات والخدمات إلى زيادة الطلب على مراكز الخدمات اللوجستية والتوزيع والمستودعات الحديثة ذات التقنيات العالية. في ظل حالة عدم اليقين السائدة في السوق وتباطؤ عجلة النمو الاقتصادي العالمي ، فمن المرجح أن يكون هناك استقرار في قطاع المستودعات على المدى القصير. ولكن من المتوقع أن يشهد سوق الخدمات اللوجستية حالة من التعافي على المدى الطويل ظهور تحقق رؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني. ومن المتوقع أن يزيد الإنفاق الحكومي وبالتالي الطلب على المستودعات والخدمات اللوجستية.

إن اشتراطات السلامة في المخازن هي تلك المتطلبات التي تم تحديدها لغرض الحد من المخاطر، خاصة وأن أماكن التخزين المختلفة تتضمن كميات ضخمة من المواد والمعدات والتي يُقدَّر ثمنها بأموال كبيرة. لذلك لا بد من تأمينها والتأكيد على سلامتها وسلامة العاملين فيها أيضاً، وهناك عدد من اشتراطات السلامة في المخازن الواجب إتباعها في المستودعات وأماكن التخزين. وتنقسم اشتراطات السلامة في المخازن إلى قسمين:

1. اشتراطات السلامة في المخازن المتعلقة بإنشاء المخازن

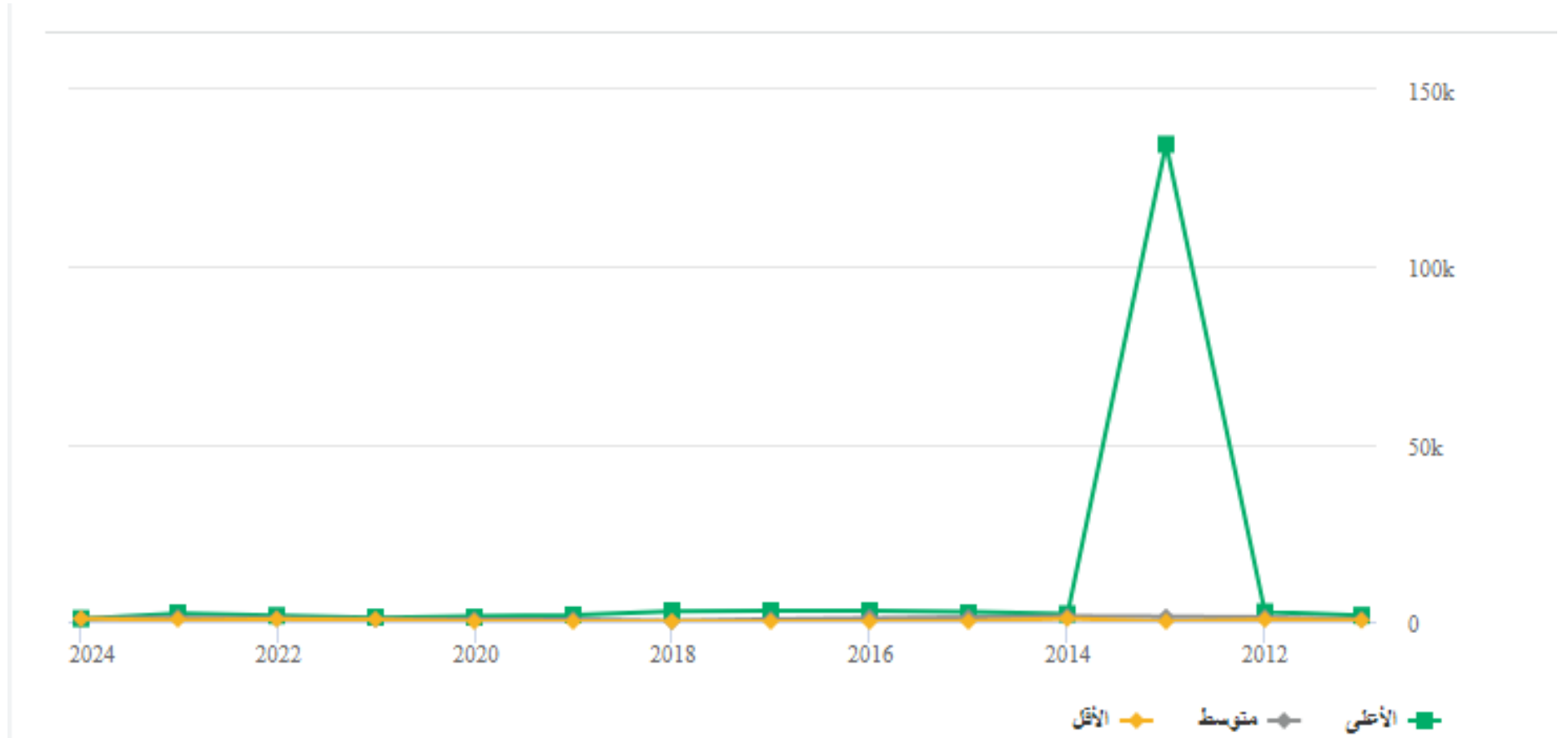
- * إنشاء المستودعات والمخازن من مواد غير قابلة للاشتعال واتباع طرق التخزين في المستودعات بطريقة صحيحة
- * وجود أكثر من مخرج للمستودع أو المخزن.
- * توفير إضاءة مناسبة وكذلك فتحات تهوية طبيعية بجانب فتحات التهوية في الأسقف والأرضية، والفتحات السفلية أعلى مستوى الحاجز الأرضي .
- * تركيب جميع التوصيلات والتجهيزات الكهربائية داخل المخازن وفقاً للمواصفات الفنية التي تضمن سلامة المخازن من أخطار الحريق.
- * توفير سكينه كهرباء خارجية لفصل الكهرباء عند انتهاء الدوام، وكذلك في حالة نشوب الحرائق.
- * تجهيز المخازن والمستودعات بأجهزة إنذار وحريق ونظام مراقبة كامل.
- * تصميم الأسوار الخارجية المحيطة بالمخازن بالارتفاع المناسب، مما يضمن صعوبة تسلقها.
- * وجود أرضيات مناسبة لطبيعة المعدات المستخدمة في شركات نقل وتخزين المواد .
- * تقسيم المخازن ذات المساحات الكبيرة إلى وحدات صغيرة ، مع عمل فواصل مقاومة للنيران.

2. اشتراطات السلامة في المخازن المتعلقة بعمليات التخزين

- * تصنيف المواد والعناصر المخزنة وفقاً لتصنيفها وخصائصها.
- * ضرورة تنفيذ كافة الاشتراطات الخاصة بعمليات تخزين المنتجات وفقاً لطبيعة كل نوع.
- * التعرف على الوسائل المتاحة والمناسبة لمكافحة حدوث حرائق.
- * الترتيب الجيد للعناصر عند تخزينها، والالتزام بالمكان المناسب لكل نوع أو تصنيف معين.
- * تجنب ارتفاع رصه البضائع إلى مستوى السقف، بحيث يكون هناك مسافة بين الرصة وارتفاع السقف لا تقل عن 3 أقدام.
- * عدم وضع البضائع المراد تخزينها على الأرض مباشرة ورصها في الأرفف أو الأماكن الخاصة بها، وذلك لمنع تعرضها للتلف أو تعثر أحد العاملين بها.
- * منع التدخين والإقامة داخل المخازن.
- * إتباع كافة الأسس والقواعد العلمية في عمليات تسليم وتسلم المواد الواردة، مما يحافظ عليها ضد التلف أو الضياع والفقدان.

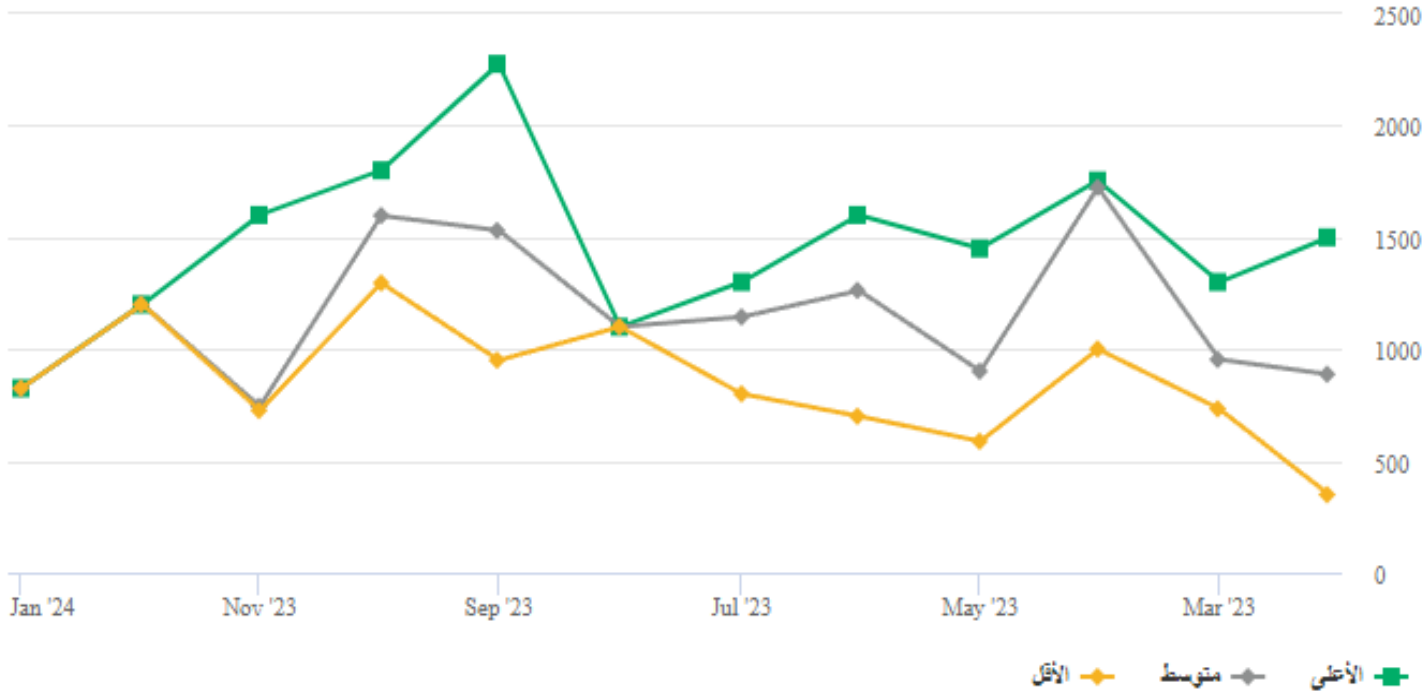
مصادر الخطر في المستودعات:

- اختلاط المواد الكيميائية فجأة مع بعضها البعض ، بسبب سوء التخزين مما يؤدي إلى حدوث تفاعلات كيميائية طاردة للحرارة.
- ترك مكيفات الهواء تعمل لفترات طويلة أثناء الصيف يؤدي إلى زيادة حرارتها وتسخينها ..مما يزيد من خطر اشتعالها وحدوث الحريق.
- استخدام المعدات الكهربائية الرديئة ، أو زيادة الحمولة أو الحرارة الناجمة عن وجود الكيبلات التالفة.
- توهج واشتعال بطاريات الشحن التي تستخدم في شحن الرافعات الشوكية .
- إلقاء أعقاب السجائر بإهمال ، من قبل العمال المدخنين في داخل المستودعات.
- وجود مصابيح الكهرباء الساخنة القريبة من صناديق التعبئة والبضائع المخزنة الأخرى.
- أعمال اللحام التي يقوم بها المقاولون داخل المستودعات.
- الحرائق المتعمدة.



الرسم البياني يوضح المؤشرات العقارية لعدد الصفقات التي تم تنفيذها من عام 2010 م إلى 2024 م في حي الوادي مدينة جدة

*المرجع : البورصة العقارية - Real Estate Market

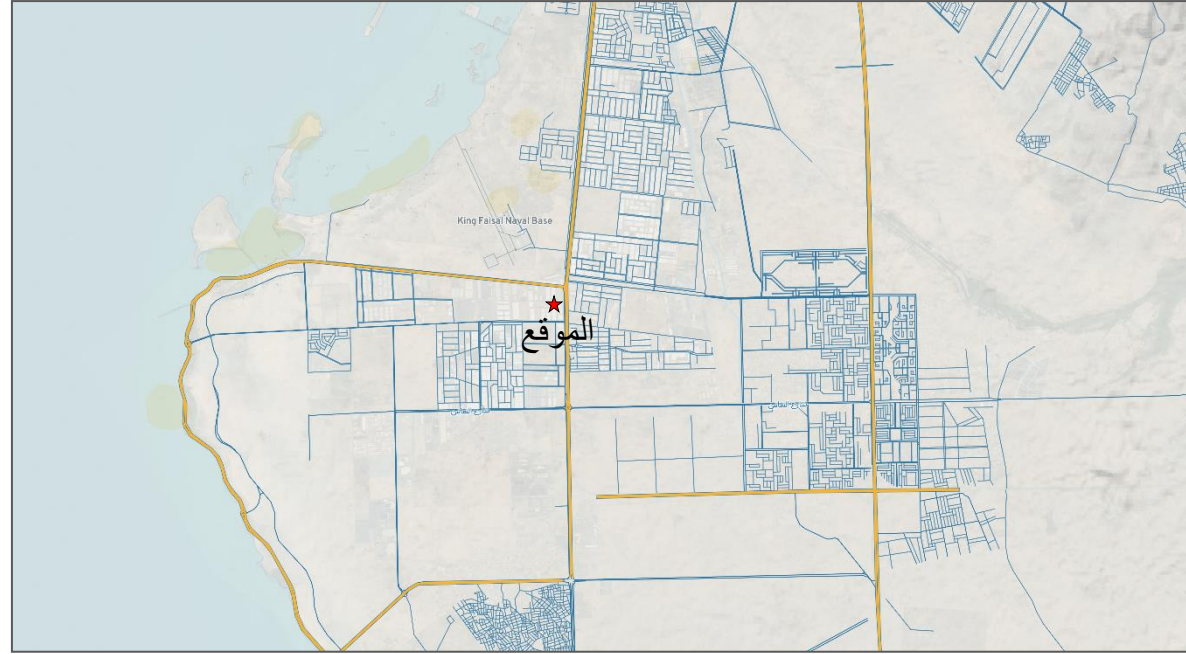


الرسم البياني يوضح المؤشرات العقارية لسعر متر الأرض للعقارات التي تم تنفيذها خلال عام 2023 م في حي الوادي مدينة جدة

*المرجع : البورصة العقارية - Real Estate Market

• الموقع :

يقع العقار في جنوب مدينة جدة في احد الاحياء المميزة . حي الوادي والتي يتركز الطلب فيها على المستودعات . يعتبر الموقع مميز من حيث سهولة الوصول بمنطقة جذب للخدمات اللوجستية حيث يتميز بالقرب من ميناء جده الإسلامي و المنطقة الصناعية . يتميز الموقع بسهولة الوصول والقرب من طريق الملك فيصل و طريق الكورنيش . يتم استخدام العقار كمستودع وهو مؤجر بالكامل.



الموقع الشمالي
الموقع الجنوبي

21.328398° 39.188732°
21.323906° 39.188806°

صك ملكية المستودع الشمالي

صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٧/٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 39 و قطعة الأرض 40 و قطعة الأرض 41 و قطعة الأرض 42 و قطعة الأرض 43 و قطعة الأرض 44 و قطعة الأرض 45 و قطعة الأرض 46 و قطعة الأرض 47 و قطعة الأرض 48 و قطعة الأرض 49 و قطعة الأرض 50 و قطعة الأرض 51 و قطعة الأرض 52 و قطعة الأرض 53 و قطعة الأرض 54 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 42م بطول: (100.78) بطول مائة متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6.64م
جنوباً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول 7.07م
شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (289.3) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.48م
غرباً: شارع عرض 25م بطول: (302.36) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتمتر ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.07م
ومساحتها: (33,591.63) ثلاثة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون متراً مربعاً و ثلاثة و ستون سنتمتر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 820204018420 في 25 / 5 / 1435 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بشن وقدره 60620143.14 ستون مليوناً و ستمائة و عشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و أربعون ريال و أربعة عشر هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها ومبرراتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	420205026531
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم القطع	من 39 إلى 54
مساحة القطعة	33,591.63 م ²

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 42 م	بطول 107.42 م
جنوب	شارع عرض 32 م	بطول 107.07 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 296.78 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 309.43 م
المساحة	33,591.63 م ²	

المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	منصور السند	الاسم	فيصل بن عبدالله الحربي
المسمى الوظيفي	مقيم عقاري	المسمى الوظيفي	مدقق ومراجع التقرير
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000547	رقم العضوية	1210001021
تاريخ الانتهاء	12/31/م2024	تاريخ الانتهاء	2024/12/31م
التوقيع		التوقيع	

ختم الشركة

تاريخ التقييم
2023/12/31 م

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	تركي إبراهيم الزغيبي	رقم الترخيص	1210000030
فرع التقييم	عقار	فئة العضوية	عضو زميل
صفته	المدير العام	رقم العضوية	1210000030
تاريخ الانتهاء	2024/12/31 م	التوقيع	

مرفق لكم ادناه مستندات رخص البناء المستودع الشمالي :

اسم المالك	شركة موطن العقارية
رقم الرخصة	3400085081
تاريخ الرخصة	1434/06/27 هـ
تاريخ الإنتهاء	1437/06/27 هـ
مساحة البناء	27,024 م ²
مساحة الأرض	33,591.63 م ²
الأسوار	840.7021 م ²
وضع الجار	✓ مبني / غير مبني
سفلت الشارع	✓ مسفلت / غير مسفلت
إضاءة الشارع	✓ مضاءة / غير مضاءة

العقار مطابق لرخصة البناء	✓ نعم	لا
نسبة البناء	100%	

حالة الإشغال	لا يوجد سكان
النطاق	داخل النطاق

حدود المعاينة	✓ من الخارج	من الداخل
عدد الادوار	1 دور	

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27 جمادى الثانية 1434	البلدية	الغروب
رخصة بناء:	مستودع	صالحه الى	27 جمادى الثانية 1437		
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	رقمها	1010241193	تاريخها	
نوع هوية:	ذات مسئولية محد	رقمها	172 / 2928 / 11	تاريخ	02-رجب-1433
صك ملكية رقم:		شارع		حيز عملي	
رقم الصنفي:	حيز مزم	شارع		حيز	الوادي
رقم القطعة:	من 39 الي 54	المحطظ	503 / ج / م	رقم الكروكي	300521903
رقم القطعة:	8750.82	شماليات	19819.92	شرفيات	
قد رخص للمالك بناء عدد 1 دور بموجوب الحدود والامداد والإرتدادات و البروزات					
المحتويات	سكني	تجاري	مكاتب	مواقف السيارات	وحدات أخرى
مساحة الدور					
الطابق الأرضي					15104.69
الطابق الميراثين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	32	طول الأسوار	340.7021		
اسم المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية	رقم الإيصاف	3412034350	تاريخ الإيصاف	25 جمادى الثانية 1434
رقم رخصة المكتب الهندسي	شركة الهرم للاستشارات الهندسية	الرسوم	13025.23	رقم الإيصاف	3412034350
* تم احصاف العقود المطلوبة حسب النظام					
المدقق الإداري	خدمة العملاء	مدقق الإيادي والعملي	عمر الحرشي	العدير	بنام الراجحي
ملاحظة هامة	يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة				



تم الإلتزام بالتعليمات عند فتح الأضواء والاعتمادات على النطاقات والمناطق المستعملة على النطاقات ورسالة إدارة والتفتي بحسب سياسة لتداول الشوارع
والإلتزام بملفات الورق طبقاً لجدول التفتي

جدة أمانة
طريق الأمانة

صك ملكية المستودع الجنوبي

صك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٧/٥/١٢ هـ
رقم الصك: ٩٢٠٢٠٥٠٢٦٥٣٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض 129 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 131 و قطعة الأرض 132 و قطعة الأرض 133 و قطعة الأرض 134 و قطعة الأرض 135 و قطعة الأرض 136 و قطعة الأرض 137 و قطعة الأرض 138 و قطعة الأرض 139 و قطعة الأرض 140 و قطعة الأرض 141 و قطعة الأرض 142 من المخطط رقم 503 / ج/ ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 7.07م جنوباً: شارع عرض 60م بطول: (100.06) بطول مائة متر و ستة سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول 6.96م شرقاً: شارع عرض 32م بطول: (281.18) بطول مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.07م غرباً: شارع عرض 25م بطول: (277.84) بطول مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتراً ثم ينكسر جنوب شرق بطول 7.18م ومساحتها: (31,796.08) واحد و ثلاثون ألفاً و سبعمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط والمسند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 420204018426 في 25 / 5 / 1435 هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة الانماء للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010269764 في 23 / 6 / 1430 هـ ، بشئ و قدره 57379856.86 سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هللة و عليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 5 / 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها ومبرراتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تطويله)

صفحة رقم 1 من 1

اسم المالك	شركة الانماء للاستثمار
رقم الصك	920205026530
تاريخ الصك	1438/05/12
رقم المخطط	503/ج/ص
رقم القطع	من 129 إلى 142
مساحة القطعة	31,796.08 م ²

المدينة	جدة
الحي	الوادي
نوع العقار	الأرض و المباني
استخدام العقار	مستودع

الحدود والأطوال		
شمال	شارع عرض 32 م	بطول 107.07 م
جنوب	شارع عرض 60 م	بطول 107.02 م
شرق	شارع عرض 32 م	بطول 288.25 م
غرب	شارع عرض 25 م	بطول 285.02 م
المساحة	31,796.08 م ²	

مرفق لكم ادناه مستندات رخص البناء – المستودع الجنوبي :

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

رقم رخصة البناء: 3400089361

التاريخ:	24 رجب 1434	البلدية:	الجانب
صالحة الى:	24 رجب 1437	البلدية:	
رقم رخصة البناء:	3400089361	مسئول:	شركة موطن العقارية
اسم المالك:	شركة موطن العقارية	رقمها:	1010241193
نوع شوية:	تجاري	رقمها:	02 رجب 1433
صك ملكية رقمها:	172/2828/11	تاريخ:	02 رجب 1433
رقم المبنى:	غير مرقم	شارع:	غير مسس
رقم القطعة:	142 الي 129	المخطط:	503/ارض
		رقم الكروكي:	300521910
		شرفيات:	18830.46
		شعالات:	8248.18

قد رخصي للمالك بناء عدد 1 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و الممرات

المصنوبات	سكني	تجاري	مخزنات	مخازن	مواقف السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
المدورم							
طابق المواقف							
الطابق الأرضي					1515	14837.79	14837.79
طابق الميراثين							
الطابق الأول							
الطابق الثاني							
الطابق الثالث							
الطابق المكبر							
أرضي فلا السطح							
علوي فلا السطح							
الملحق العلوي							
وحدات أخرى							
عدد الوحدات السكنية:	28	طول الأسوار:	787.3621				
اسم المكتب الهندسي:	شركة اليوم للاستشارات الهندسية						
رقم رخصة المكتب المسرف:	شركة اليوم للاستشارات الهندسية						
الرسوم:	رقم الإيصال:	3412041445	تاريخ الإيصال:	20 رجب 1434			
رقم السور:	15180.38						
* تم إحصار العقود المطلوبة حسب النظام							
المدقق الإداري:	خدمة العملاء						
المدقق المادي والمعي:							
العدير:	بسام الأراجمي						
ملاحظة هامة:	يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة						
الحجم:							

نوع الشوية: تجاري

صك ملكية رقمها: 172/2828/11

رقم المبنى: غير مرقم

رقم القطعة: 142 الي 129

المخطط: 503/ارض

رقم الكروكي: 300521910

شرفيات: 18830.46

شعالات: 8248.18

عدد الوحدات السكنية: 28

اسم المكتب الهندسي: شركة اليوم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المسرف: شركة اليوم للاستشارات الهندسية

الرسوم: رقم الإيصال: 3412041445 تاريخ الإيصال: 20 رجب 1434

رقم السور: 15180.38

* تم إحصار العقود المطلوبة حسب النظام

المدقق الإداري: خدمة العملاء

المدقق المادي والمعي:

العدير: بسام الأراجمي

ملاحظة هامة: يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الحجم:

حجم الأمانة: 787.3621

عدد الوحدات السكنية: 28

اسم المكتب الهندسي: شركة اليوم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب المسرف: شركة اليوم للاستشارات الهندسية

الرسوم: رقم الإيصال: 3412041445 تاريخ الإيصال: 20 رجب 1434

رقم السور: 15180.38

* تم إحصار العقود المطلوبة حسب النظام

المدقق الإداري: خدمة العملاء

المدقق المادي والمعي:

العدير: بسام الأراجمي

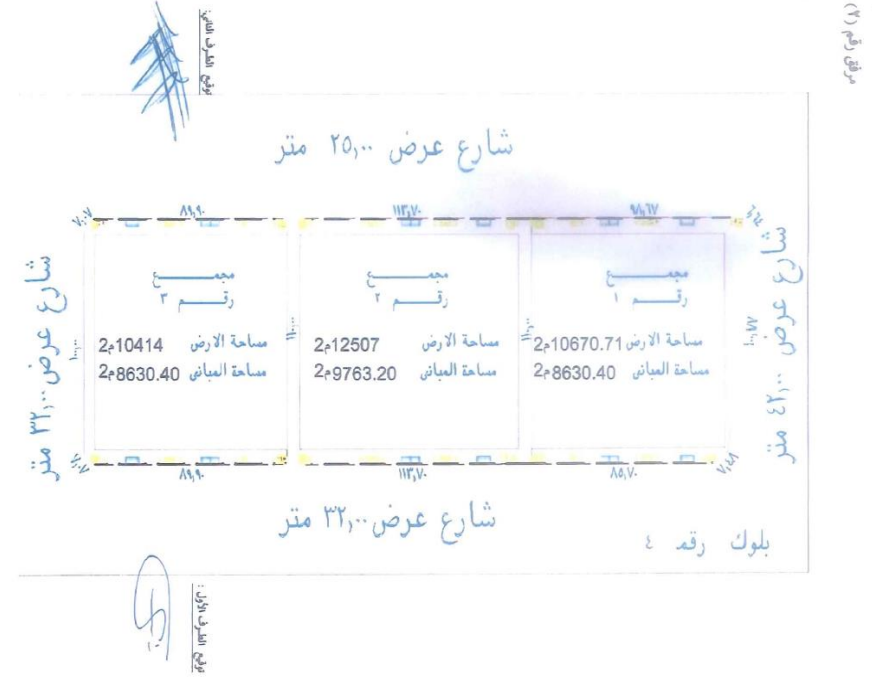
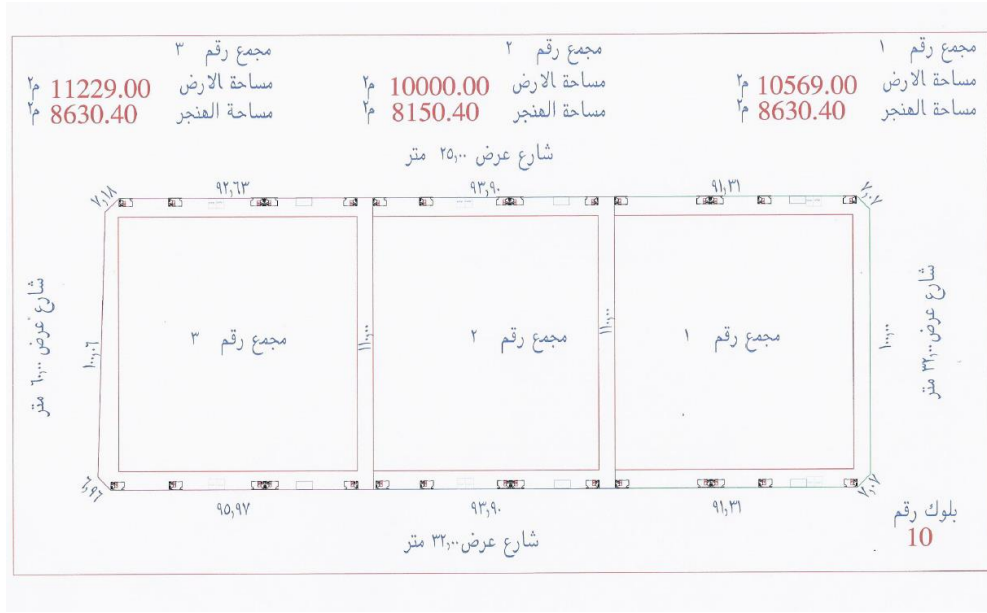
ملاحظة هامة: يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة

الحجم:

اسم المالك	شركة موطن العقارية
رقم الرخصة	3400089361
تاريخ الرخصة	1434/07/24 هـ
تاريخ الإنتهاء	1437/07/24 هـ
مساحة البناء	25,411.2 م ²
مساحة الأرض	31,796.08 م ²
الأسوار	787.3621 م ²
وضع الجار	✓ مبني / غير مبني
سفلى الشارع	✓ مسفلى / غير مسفلى
إضاءة الشارع	✓ مضاءة / غير مضاءة

حالة الإشغال النطاق	لا يوجد سكان داخل النطاق	العقار مطابق لرخصة البناء	✓ نعم لا
		نسبة البناء	100%

حدود المعاينة	✓ من الخارج	من الداخل
عدد الادوار	1 ادوار	



المستودع الجنوبي		
مساحة البناء م ^٢	مساحة الأرض م ^٢	نوع العقار
8,630.40	10,569	مجمع 1
8,150.40	10,000	مجمع 2
8,630.40	11,798	مجمع 3
25,411.20 م ^٢	31,798	المجموع

المستودع الشمالي		
مساحة البناء م ^٢	مساحة الأرض م ^٢	نوع العقار
8,630.40	10,670.71	مجمع 1
9,763.20	12,507	مجمع 2
8,630.40	10,414	مجمع 3
27,024 م ^٢	33,591.63	المجموع



الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير قيمة الأرض :-

المستودع الشمالي :-

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Dec-23	-	Dec-23	-	Dec-23	-
سعر المتر المربع للأرض	***	960	-	1,000	-	1,200	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	25,000	-4%	80,000	-4%	1,250	-15%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	3%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	0%	4	0%	2	6%
عرض الشارع	42	40	1%	52	1%	25	2%
طول الواجهة للأرض	820	480	1%	1,100	1%	60	1%
سهولة الوصول	عالية	جيد	0%	جيد	0%	جيد	1%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	2%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	8	1%	214	1%	-37	-3%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		1,163		1,214		968	
سعر المتر المربع		1,095					
سعر المتر المربع بعد التقريب		1,100					

الجدول التالي يوضح طريقة الإحلال المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار :

المستودع الشمالي :-

احتساب قيمة الأرض		
م ²	33,591.63	مساحة الأرض م ²
ريال سعودي / م ²	1,100	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	36,950,793	اجمالي قيمة الأرض
احتساب تكلفة البناء		
م ²	27,024	اجمالي المساحة المبنية للمستودع
ريال سعودي / م ²	600	سعر المتر المربع للعقار
ريال سعودي	16,214,400	اجمالي تكاليف وقيمة البناء
عام	11	عمر العقار
سنوي	3.33%	نسبة الاهلاك السنوي
ريال سعودي	10,275,065	اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك
ريال سعودي	47,225,858	اجمالي قيمة العقار

الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير قيمة الأرض:

المستودع الجنوبي :-

عناصر المقارنة	الارض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Dec-23	-	Dec-23	-	Dec-23	-
سعر المتر المربع للارض	***	960	-	1,000	-	1,200	-
مساحة الأرض م ²	31,796.08	25,000	-3%	80,000	-3%	1,250	-15%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	3%	4	3%	2	6%
عرض الشارع	60	40	2%	52	2%	25	4%
طول الواجهة للارض	819	480	1%	1100	1%	60	1%
سهولة الوصول	عالية	جيد	1%	جيد	1%	جيد	1%
خصائص الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	2%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	31	3%	253	3%	-16	-1%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة	-	991		1,253		1,184	
سعر المتر المربع	-			1,111			
سعر المتر المربع بعد التقريب	-			1,111			

الجدول التالي يوضح طريقة الإحلال المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار:

المستودع الجنوبي :-

احتساب قيمة الأرض		
م ²	31,796.08	مساحة الأرض م ²
ريال سعودي / م ²	1,111	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	35,325,445	اجمالي قيمة الأرض
احتساب تكلفة البناء		
م ²	25,411.2	اجمالي المساحة المبنية للمستودع
ريال سعودي / م ²	600	سعر المتر المربع للعقار
ريال سعودي	15,246,720	اجمالي تكاليف وقيمة البناء
عام	11	عمر العقار
سنوي	3.33%	نسبة الاهلاك السنوي
ريال سعودي	9,656,256	اجمالي تكاليف وقيمة البناء بعد خصم الاهلاك
ريال سعودي	44,981,701	اجمالي قيمة العقار

الجدول التالي يحدد معدل الرسملة للعقار محل التقييم بالاعتماد على عروض مقارنه لعقارات استثنائية مشابهة في نفس المنطقة وبالمواصفات التالية :-

عرض مقارن 6	عرض مقارن 5	عرض مقارن 4	عرض مقارن 3	عرض مقارن 2	عرض مقارن 1	الخصائص
2,650	10,600	10,575	2,650	2,500	5,000	المساحة م ²
113	75	75	100	120	100	سعر المتر التاجيري
1,200	900	1,000	1,300	1,300	1,200	سعر متر البيع
299,450	795,000	793,125	265,000	300,000	500,000	صافي الدخل التاجيري
3,180,000	9,540,000	10,575,000	3,445,000	3,250,000	6,000,000	سعر البيع
9	8	8	8	9	8	معدل الرسملة
8%						معدل الرسملة بعد الترجيح



الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير سعر المتر التجاري :-

المستودع الشمالي :-

معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 1	الارض محل التقييم	عناصر المقارنة
-	Dec-23	-	Dec-23	-	Dec-23	-	تاريخ تنفيذ الصفقة
-	100	-	120	-	100	***	سعر المتر المربع للأرض
-6%	2,650	-6%	2,500	-6%	5,000	33,591.63	مساحة الأرض م ²
0%	Warehouse	0%	Warehouse	0%	Warehouse	مستودع	استخدام الأراضي
0%	Al Wadi	0%	Al Wadi	0%	Al Wadi	الوادي	الحي
4%	2	6%	1	2%	3	4	عدد الشوارع
0%	46	1%	32	0%	42	42	عرض الشارع
3%	Moderate	3%	Moderate	3%	Moderate	عالية	سهولة الوصول
0%	Moderate	0%	Moderate	0%	Moderate	مستودع	خصائص الأرض
5%	Moderate	5%	Moderate	5%	Moderate	-	قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق
6%	6	8%	10	4%	4	-	مقدار ونسبه التغيير في القيمة
106		130		104			صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة
		115					سعر المتر المربع
		115					سعر المتر المربع بعد التقريب

الدخل على حسب العقود	المساحة التأجيرية	المستودع
1,145,540.00	10,414.00	المستودع الشمالي
853,657.00	10,670.71	
1,000,560.00	12,507.00	
2,999,757.00	33,591.71	المجموع
89.30	سعر المتر التأجيري	

الجدول التالي يوضح أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار:

قيمة العقار حسب طريقة رسمة الدخل		
SAR/Yearly	2,999,757	الدخل على حسب العقود
Yearly	3%	النفقات التشغيلية والرأسمالية للعقار (الإصلاح والتأمين والإدارة)
SAR/Yearly	2,909,764	صافي الدخل التشغيلي للعقار
Yearly	8.00%	معدل الرسمة
SAR	36,372,054	Value of the Property

الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير سعر المتر التجاري :-

المستودع الجنوبي :-

عناصر المقارنة	الارض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Dec-23	-	Dec-23	-	Dec-23	-
سعر المتر المربع للارض	***	100	-	120	-	100	-
مساحة الأرض م ²	31,796.08	5,000	-6%	2,500	-6%	2,650	-6%
استخدام الأراضي	مستودع	Warehouse	0%	Warehouse	0%	Warehouse	0%
الحي	الوادي	Al Wadi	0%	Al Wadi	0%	Al Wadi	0%
عدد الشوارع	4	3	2%	1	6%	2	4%
عرض الشارع	60	42	1%	32	1%	46	1%
سهولة الوصول	عالية	Moderate	0%	Moderate	5%	Moderate	0%
خصائص الأرض	مستودع	Moderate	0%	Moderate	0%	Moderate	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	Moderate	5%	Moderate	5%	Moderate	5%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	2	2%	14	11%	4	4%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		102			134		
سعر المتر المربع		115			115		
سعر المتر المربع بعد التقريب		115			115		

الدخل على حسب العقود	المساحة التأجيرية	المستودع
1,481,820.20	10,584.43	المستودع الجنوبي
850,000.00	10,000.00	
898,320.00	11,229.00	
3,230,140.20	31,813.43	المجموع
101.53	سعر المتر التأجيري	

الجدول التالي يوضح أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للعقار:

قيمة العقار حسب طريقة رسمة الدخل		
SAR/Yearly	3,230,140	الدخل على حسب العقود
Yearly	3%	النفقات التشغيلية والرأسمالية للعقار (الإصلاح والتأمين والإدارة)
SAR/Yearly	3,133,236	صافي الدخل التشغيلي للعقار
Yearly	8.00%	معدل الرسمة
SAR	39,165,450	Value of the Property

بناءً على الدراسة السابقة في هذا التقرير ، تم تحديد القيمة النهائية على النحو التالي:

القيمة العادلة للعقار باستخدام أسلوب التكلفة – طريقة الإحلال		
ريال سعودي	47,225,858	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	44,981,701	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	92,207,559	إجمالي القيمة العادلة لكل من المستودعين

القيمة العادلة للعقار باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل		
ريال سعودي	36,372,054	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	39,165,450	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	75,537,504	إجمالي القيمة العادلة لكل من المستودعين

ترجيح النتائج وتسوية القيمة:

استناداً إلى الغرض من التقييم (أغراض محاسبية) تم اعتماد على طريقة أسلوب التكلفة وذلك لأنه تم تأجير العقار محل التقييم بقيمة أقل من المعروض في السوق ولأن أسلوب التكلفة يعكس القيمة العادلة للعقار ؛ وبالتالي سيتم ترجيحها بوزن نسبي 100 % كأساس للقيمة العادلة للعقار موضوع التقييم فإن القيمة العادلة للعقار تقدر **92,207,559** ريال سعودي.

الرأي النهائي حول القيمة :

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة العادلة للعقار قيد التقييم والموجود في حي الوادي – مدينة جدة والمملوكة ملكية مطلقة غير مقيدة .. ووفقاً للشروط والافتراضات الواردة في هذا التقرير فقد تم التوصل إلى القيمة العادلة تقدر بمبلغ **92,207,559** ريال سعودي.

الرأي النهائي حول القيمة:

بعد النظر في جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم الواقع في مدينة جدة حي الوادي والمملوك بملكية مطلقة للمالك. ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير تم التوصل إلى أن القيمة للعقار تقدر **92,207,559** ريال سعودي.

الختم	المدير العام		مقيم عقاري معتمد		مقيم عقاري معتمد	
 <p>شركة أمام للتقييم العقاري وشركه س.ت 1010611939</p>	الاسم	تركى بن إبراهيم الزغبي	الاسم	منصور السند	الاسم	فيصل الحربي
	التوقيع		التوقيع		التوقيع	
	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار		الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع العقار	
تاريخ التقرير	نوع العضوية	عضو زميل	نوع العضوية	عضو منتسب	نوع العضوية	عضو منتسب
2024/03/05	رقم العضوية	1210000030	رقم العضوية	1210000547	رقم العضوية	1210001021
	تاريخ انتهاء العضوية	2024/12/31	تاريخ انتهاء العضوية	2024/12/31	تاريخ انتهاء العضوية	2024/12/31

الملاحظات والتوصيات:

في هذا الجزء يقدم المقيم بعض الملاحظات والتوصيات المتعلقة بنتائج هذا التقرير.

- العقار يقع في منطقة قريبة من المنطقة الصناعية و ميناء جدة الإسلامي و هذا يعد نقطة قوة مميزة نوعية للعقار..
- جميع الخدمات الأساسية متوفرة في محيط الأرض
- يجب الأخذ في الحسبان أن قيمة العقار قد تتأثر بعدة عوامل منها:
 - القرارات والتشريعات البلدية التي تحد من مميزات العقار ومن سهولة الوصول للعقار.
 - القرارات والتشريعات من وزارة العمل على التوظيف وسوق العمل.
 - ظروف السوق المحلية مثل زيادة العرض وقلة الطلب .
 - ظهور منافسة في الأسعار في المنطقة المحيطة.
 - الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية.

توضح الصور العقار محل التقييم و حالته (المستودع الشمالي).



توضح الصور العقار محل التقييم و حالته (المستودع الجنوبي).





☎ +966 599 322 422

✉ contact@amamsaudi.com

🌐 www.amamsaudi.com

رقم التقرير: 994054
منشأه التقييم: شركة أمام للتقييم العقاري
العميل: الجزيرة كابتل
الغرض من التقييم: أخرى
عدد الأصول: 1
نوع التقرير: ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير: Tue 05 Mar, 2024



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:

