

الجزيرة كابيتال

ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية

Asset Management | Brokerage | Investment Banking | Research | Custody



2023- A0484

تقرير التقييم العقاري

مقدم إلى :

صندوق الجزيرة ريت

تاريخ التقرير :

2024/07/24

رمز الإيداع : 1104042

تمهيد	3
مقدمة	4
الـية 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 عقاري:

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 التقرير وتم استخدام أسلوب التكلفة وأسلوب السوق وقد تم التوصل إلى أن قيمة العقار السوقية هي **94,767,701** 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 الريت) 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 الزغيبي



2024/07/24

نطاق العمل

صندوق الجزيرة ريت			اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	صندوق الريت	الغرض من التقييم
2024/07/12	تاريخ المعاينة	2024/06/30	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

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

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 الانشاء	غير مبني

المستودع الشمالي

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

المستودع الجنوبي

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

المعايير المهنية		التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح		يؤكد ويقر المقيم بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	
المحيط المؤثر للعقار			
✓جامع	مرفق طبي	مرفق أمني	سوق تجاري
✓ طريق محوري	مقر حكومي	مرفق تعليمي	حديقة
الخدمات والمرافق			
✓ هاتف	✓ صرف صحي	✓ مياه	✓ الكهرباء
الافتراضات الخاصة		- 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 تأجيله 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 الأخذ في الاعتبار عمر العقار ومعدل الإهلاك في تقدير القيمة السوقية للمباني	
القيود على الاستخدام والنشر		يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالته، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم.	
إخلاء المسؤولية		- يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة. و 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. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً 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.	

اساسا القيمة : القيمة السوقية

هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو 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 أو وجود المخاطر أو 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 رسملة الدخل) :

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقاريه تدر دخلا بالاعتماد على توق الدل 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 30 يونيو 2024 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 12 يوليو 2024 وتاريخ إصدار التقرير هو 2024/07/24 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 , وعملنا 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 بناءً 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 خطرة 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 لتربة أو الخصائص الجيولوجية والزلزالية للعقار ولذلك فهو لا يتحمل أي مسؤولية عن الأمور الجارية 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 لابد 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 وتسليم 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.



حي الوادي، مدينة جدة، منطقة مكة

الكل

سنة

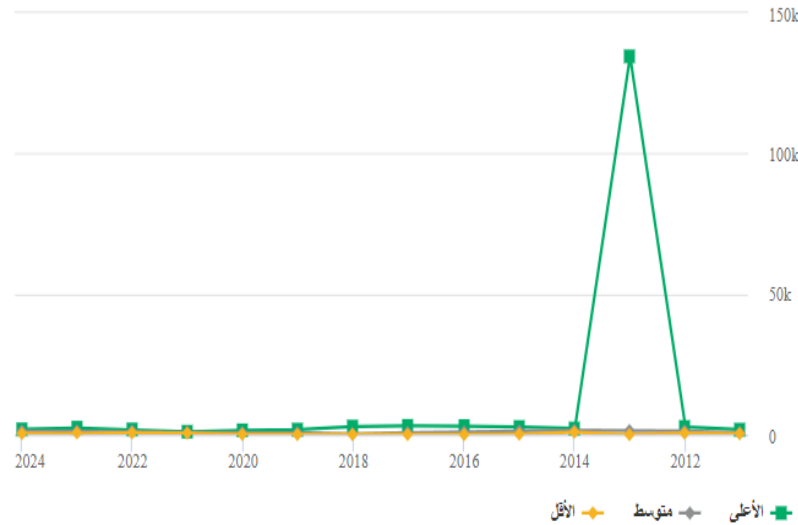
شهر

أسبوع

يوم

ساعة

مؤشرات



المساحة المتداولة م

6,724,495

قيمة الصفقات رس

4,564,008,607

عدد الصفقات

676

أقل سعر رس/م

1

متوسط السعر رس/م

678

أعلى سعر رس/م

134,547

أفضل طلب رس/م

-

أفضل عرض رس/م

-

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

البورصة العقارية
Real Estate Market



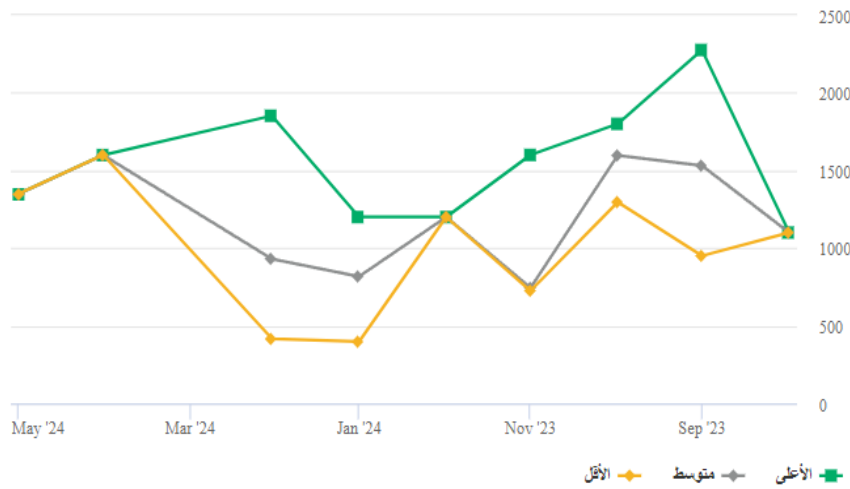
*المرجع : البورصة العقارية - Real Estate Market

الكل سنة شهر أسبوع يوم ساعة



حي الوادي، مدينة جدة، منطقة مكة

مؤشرات



المساحة المتداولة م^٢
326,878

قيمة الصفقات رس
313,344,012

عدد الصفقات
45

أقل سعر رس/م^٢
396

متوسط السعر رس/م^٢
958

أعلى سعر رس/م^٢
2,275

أفضل طلب رس/م^٢
-

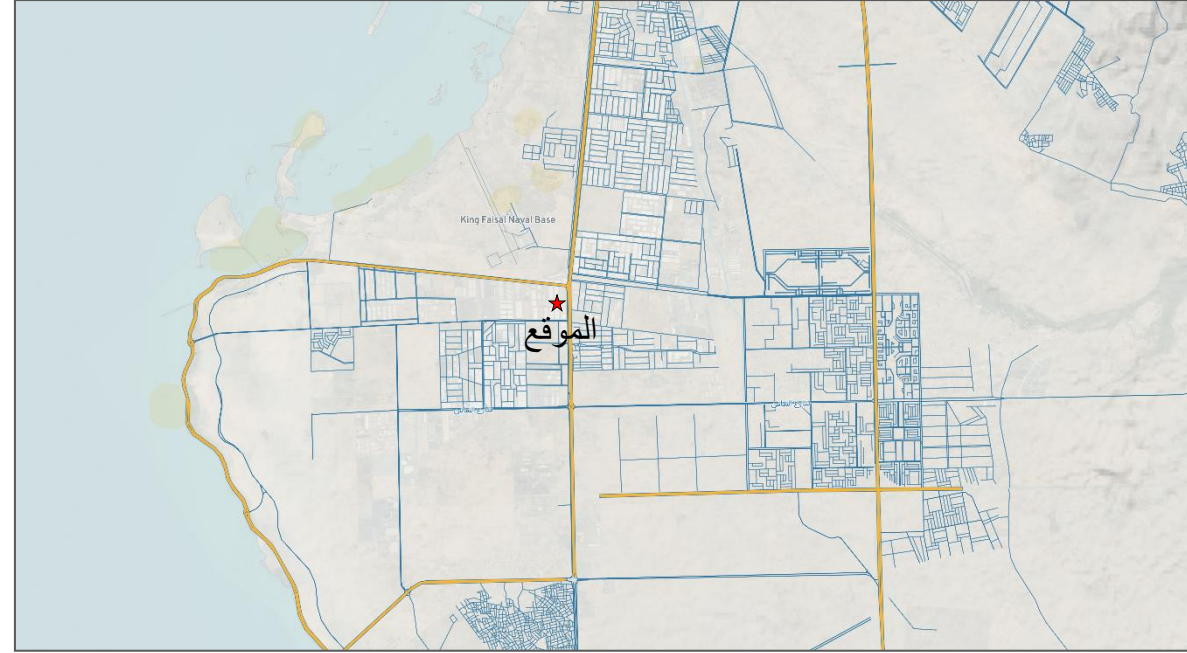
أفضل عرض رس/م^٢
-

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



• 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

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٨/٥/١٢ 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 سنتيمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول 6.64م

جنوباً: شارع عرض 32م بطول: (100) بطول مائة متر ثم ينكسر شمال شرق بطول 7.07م

شرقا: شارع عرض 32م بطول: (289.3) بطول مئتين و تسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول 7.48م

غرباً: شارع عرض 25م بطول: (302.36) بطول ثلاثمائة و اثنين متراً و ستة و ثلاثون سنتيمتر 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 سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 820204018420 في 25 / 5 / 1435 هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: 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 هلة 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 وبريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

مطابق ملاحق الحكومة - ٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تغييره)

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	

مرفق لكم ادناه مستندات رخص البناء المستودع الشمالي :

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400085081	تاريخها	27- جمادى الآخرة 1434	البلدية	جدة	الجانب	
رخصة بناء	مستودع	صالحه إلى	27- جمادى الآخرة 1437				
اسم المالك	شركة موطن العقارية	رقمها	1010241193	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع هوية	ذات مسئولية محد	رقمها	172 / 2928 / 11	تاريخ	02- رجب 1433	مصدر	كتابة عدل
صك ملكية رقم		شارع		غير مسمى		حقي	الوادي
رقم الصنفي	غير مرم	المحط	503 / ح / م	رقم الكروكي	300521903	شرفيات	19819.92
رقم القطعة	من 39 إلى 54	مساحة الدور	8750.82	شماليات			

قد رخص للمالك بناء عدد 1 دور بمحيط الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروزات

المحتويات	سكني	تجاري	مواقف للسيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
الدور					
طابق المواقف					
الطابق الأرضي					15104.69
طابق 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 رخصة المكتب الهندسي: شركة الهرم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 13025.23 رقم الإيصاف: 3412034350 تاريخ الإيصاف: 25- جمادى الآخرة 1434

* تم إحصاء الموقوفات المطلوبة حسب النظام

المدقق الإداري: خدمة العملاء

المدقق القانوني والمعماري: صافي الحربي

المدقق: بنام الراجحي

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

جميع الأرصاف بالمحورين: هذه الرخصة صالحة لمدة 5 سنوات من تاريخ إصدارها وتحتفظ بحقوقها للحكومة

والإقرار بعدم نقلها: مرفق أدناه

جدة أمانة
محافظة جدة

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	

صك ملكية المستودع الجنوبي

صك

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
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

والمستند في إفراغها 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 ، بشن وقدره 57379856.86 سبعة و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و تسعة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و ستة و خمسون ريال و ستة و ثمانون هلاله 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 وبريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع نظيره)

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	تاريخها	24- رجب- 1434	البلدية	الجوب
رخصة بناء:	مستوع	صاحبة إلى	24- رجب- 1437		
اسم المالك:	شركة بوطن العقارية	تاريخها		مصدرها	الرياض
نوع هوية:	تجاري	رقمها	1010241193	مصدر	كتابته اهل جدة
ملك ملكية (رقم)	172/2928/11	تاريخ	02- رجب- 1433	جدي	الوادي
رقم المصن:	غير ملزم	تسارع	غير مسمى	شرفيات	19830.46
رقم القطعة:	129 الي 142	المخطط	503/ج/اص	رقم الكروكي	300521910
دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإزديادات و السرورات					
رقم رخصي للمالك بناء عدد	1				

المحتويات	سكني	تجاري		وحدات أخرى	مساحة الدور
		مكاتب	مطال		
المدرج					
طابق المواقف				1515	14837.79
الطابق الأرضي					
طابق الميراس					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المكبر					
أرضي فيلا السطح					
علوي فيلا السطح					
الملحق العلوي					
وحدات أخرى					

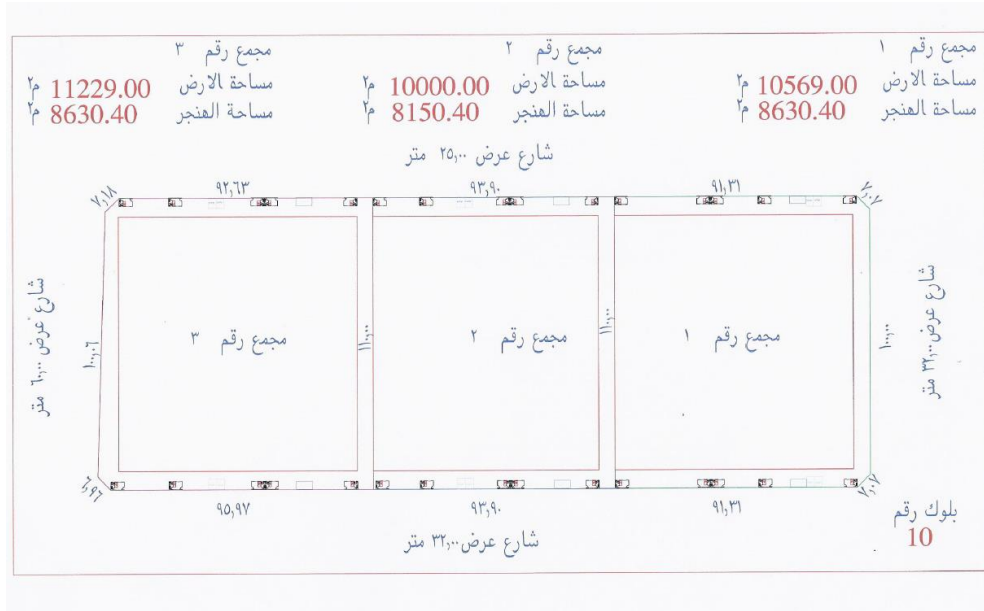
عدد الوحدات السكنية:	28	طول الأسوار	787.3621
اسم المكتب الهندسي	شركة اليوم للاستشارات الهندسية		
رقم رخصة المكتب الهندسي	شركة اليوم للاستشارات الهندسية		
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال	
15180.38	3412041445	20- رجب- 1434	
* تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام			
المصدق الإداري	ختمه الملاء		
المصدق الهندسي والمشي			
المدير	بسم الراجحي		
ملاحظة هامة	يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة		



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
سفلت الشارع	✓ مسفلت / غير مسفلت
إضاءة الشارع	✓ مضاءة / غير مضاءة

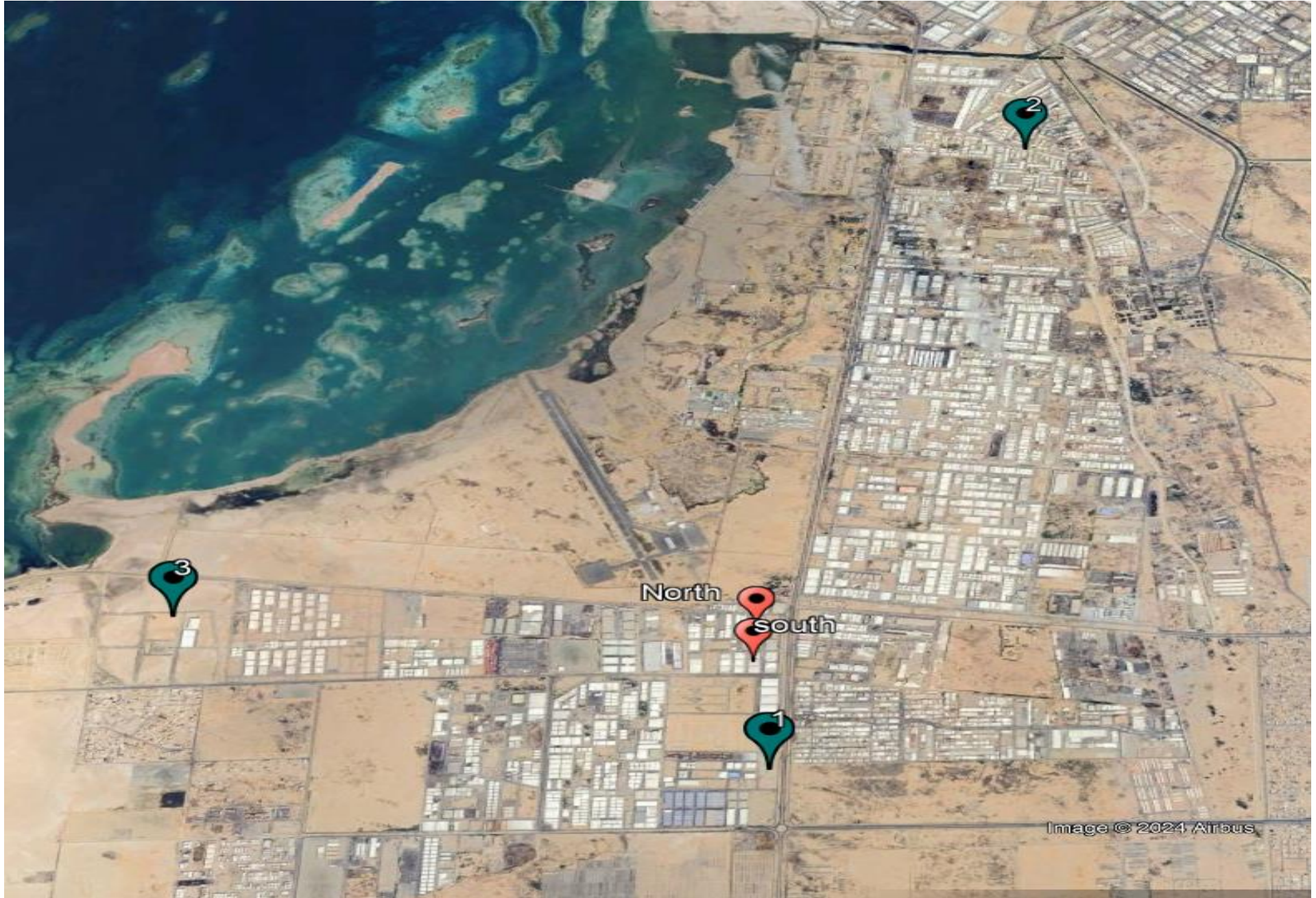
حالة الإشغال	لا يوجد سكان	العقار مطابق لرخصة البناء	✓ نعم	لا
النطاق	داخل النطاق	نسبة البناء	100%	

حدود المعايينة	✓ من الخارج	من الداخل
عدد الادوار	1 أدوار	



المستودع الجنوبي		
نوع العقار	مساحة الأرض م²	مساحة البناء م²
مجمع 1	10,569	8,630.40
مجمع 2	10,000	8,150.40
مجمع 3	11,798	8,630.40
المجموع	31,798	25,411.20 م²

المستودع الشمالي		
نوع العقار	مساحة الأرض م²	مساحة البناء م²
مجمع 1	10,670.71	8,630.40
مجمع 2	12,507	9,763.20
مجمع 3	10,414	8,630.40
المجموع	33,591.63	27,024 م²



الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير قيمة الأرض :-

المستودع الشمالي :-

عناصر المقارنة	الارض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للارض	***	1,800	-	1,600	-	900	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	48,000	7%	1,250	-15%	25,664	-4%
استخدام الأراضي	مستودعات	مستودعات	0%	مستودعات	0%	مستودعات	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	-19%	3	3%	4	0%
عرض الشارع	42	100	1%	35	2%	40	1%
طول الواجهة للارض	819	400	-10%	500	1%	480	-1%
سهولة الوصول	متوسط	مرتفع	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%
خصائص الأرض	متوسط	مرتفع	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-427	-24%	-149	-9%	-33	-4%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		1,373		1,451		867	
سعر المتر المربع		1,140					
سعر المتر المربع بعد التقريب		1,140					

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	1,140	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	38,282,114	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	48,557,179	اجمالي قيمة العقار

الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير قيمة الأرض:

المستودع الجنوبي :-

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للأرض	***	1,800	-	1,600	-	900	-
مساحة الأرض م ²	31,796.08	48,000	8%	1,250	-15%	25,664	-3%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	5%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	-13%	3	5%	4	0%
عرض الشارع	60	100	1%	35	8%	40	7%
طول الواجهة للأرض	819	400	-10%	500	1%	1,100	-1%
سهولة الوصول	متوسط	مرتفع	-5%	متوسط	0%	متوسط	0%
خصائص الأرض	مستودع	مرتفع	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-259	-14%	-20	-1%	27	3%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		1,541		1,580		927	
سعر المتر المربع				1,150			
سعر المتر المربع بعد التقريب				1,150			

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	1,150	سعر المتر المربع للأرض
ريال سعودي	36,554,266	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	46,210,522	اجمالي قيمة العقار

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

الخصائص	عرض مقارن 1	عرض مقارن 2	عرض مقارن 3	عرض مقارن 4	عرض مقارن 5	عرض مقارن 6
المساحة م ²	8,000	2,400	2,600	11,000	10,600	2,650
سعر المتر التجاري	100	110	100	80	75	113
سعر متر البيع	1,200	1,310	1,300	1,000	900	1,200
صافي الدخل التجاري	800,000	264,000	260,000	880,000	795,000	299,450
سعر البيع	9,600,000	3,144,000	3,380,000	11,000,000	9,540,000	3,180,000
معدل الرسملة	8	8	8	8	8	9
معدل الرسملة بعد الترجيح	8%					



الجدول التالي يوضح المقارنات المستخدمة لتقدير سعر المتر التجاري :-

المستودع الشمالي :-

عناصر المقارنة	الأرض محل التقييم	المثال 1	معدل الاختلاف	المثال 2	معدل الاختلاف	المثال 3	معدل الاختلاف
تاريخ تنفيذ الصفقة	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للأرض	***	140	-	120	-	140	-
مساحة الأرض م ²	33,591.63	4,000	-11%	2,700	-11%	10,575	-9%
استخدام الأراضي	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
الحي	الوادي	الوادي	0%	الوادي	0%	الوادي	0%
عدد الشوارع	4	3	2%	1	6%	3	2%
عرض الشارع	42	35	0%	32	1%	65	-1%
سهولة الوصول	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%	مرتفع	-15%
خصائص الأرض	متوسط	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-12	-9%	-6	-5%	-32	-23%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		128			114		
سعر المتر المربع		116			108		
سعر المتر المربع بعد التقريب		116			116		

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 التأجير	

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	-	Jul-24	-	Jul-24	-	Jul-24	-
سعر المتر المربع للارض	***	140	-	120	-	140	-
مساحة الأرض م ²	31,796.08	4,000	-12%	2,700	-13%	10,575	-10%
استخدام الأراضي	مستودع	Warehouse	0%	Warehouse	0%	Warehouse	0%
الحي	الوادي	Al Wadi	2%	Al Wadi	0%	Al Wadi	0%
عدد الشوارع	4	3	1%	1	6%	3	2%
عرض الشارع	60	35	1%	32	1%	65	0%
سهولة الوصول	عالية	Moderate	0%	Moderate	0%	High	-15%
خصائص الأرض	مستودع	Moderate	0%	Moderate	0%	Moderate	0%
قيمة البيع بالنسبة لوضع السوق	-	Moderate	0%	Moderate	0%	Moderate	0%
مقدار ونسبه التغيير في القيمة	-	-13	-9%	-7	-6%	-32	-23%
صافي القيمة بعد تعديل قابل للمقارنة		127			113		
سعر المتر المربع					116		
سعر المتر المربع بعد التقريب					116		

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	48,557,179	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الشمالي بالريال السعودي
ريال سعودي	46,210,522	اجمالي القيمة العادلة للمستودع الجنوبي بالريال السعودي
ريال سعودي	94,767,701	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 **94,767,701** 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 **94,767,701** 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 **94,767,701** ريال سعودي.

الختم	المدير العام		مقيم عقاري معتمد		مقيم عقاري معتمد	
 شركة أمم للتقييم العقاري وشركه س.ت 1010611939	الاسم	تركي بن إبراهيم الزغبى	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	
	نوع العضوية	عضو زميل	نوع العضوية	عضو منتسب	نوع العضوية	عضو منتسب
تاريخ التقرير	رقم العضوية	1210000030	رقم العضوية	1210000547	رقم العضوية	1210001021
2024/07/24	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 ميزة 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).



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1104042
منشأه التقييم: شركة أمام للتقييم العقاري
العميل: صندوق الجزيرة ريت
الغرض من التقييم: أخرى
عدد الأصول: 1
نوع التقرير: ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير: Wed 24 Jul, 2024



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:

The background features a diagonal split between a light blue upper half and a green lower half, separated by a thin white line. Two parallel diagonal lines, one light blue and one green, run from the bottom left towards the top right.

☎ +966 599 322 422

✉ contact@amamsaudi.com

🌐 www.amamsaudi.com