



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الجزيرة ريت

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(أرض مقام عليها مستودعات) بمدينة جدة - حي الوادي

رقم تقرير : R260505 | تاريخ التقرير: 2026/07/29 | رمز الايداع: 1817334

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



أكثر من 147,785
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 85 دولة



أكثر من 14,250
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك

السادة/ الجزيرة ريت
الموقرين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها مستودعات الواقع بمدينة جدة حي الوادي، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - العقود الإيجارية - رخصة البناء - الكروكي - مساحات وأبعاد المستودعات) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة العادلة للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض (31,796.08) متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني (14,837.79) متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، وبمساحة إجمالية للمباني (25,411.20) متر مربع فقط، حسب إفادة العميل.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة العادلة للعقار بوضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره:

(53,644,875) ريال سعودي | ثلاثة وخمسون مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً سعودياً لا غير

تاريخ القيمة : 2026/06/30 م

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد بن زومان
عضوية رقم / 1210000038

الوليد بن حمد بن زومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R260505

تاريخ التقرير 2026/07/29

رقم الترخيص 1210000038 ص

تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

الوليد بن حمد بن زومان

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
13	الأصل موضوع التقييم
18	المعاينة وتحليل الموقع
20	دراسة سوقية
21	دراسة سوق جدة
22	أساليب التقييم
23	طرق التقييم المستخدمة
24	حساب متوسط سعر متر للأراضي المستودعات الرئيسي
25	حساب متوسط سعر متر للأراضي المستودعات الداخلية
26	حساب قيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية
27	حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإحلال
28	حساب متوسط ايجار المتر للمستودعات
29	ملخص الدخل (حسب السوق)
30	حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة (حسب السوق)
31	ملخص الدخل (حسب العقد)
32	حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة (حسب العقد)
33	القيمة النهائية
35	المرفقات
39	كود الإيداع

البيانات	الوصف
الجزيرة ريت	طالب التقييم
تقرير عام منشور لمالك وحدات صندوق الجزيرة ريت يستخدم من قبل مدير الصندوق (الجزيرة كابيتال) للتقييم الدوري للصندوق فقط	مستخدم التقرير
أرض مقام عليها مستودعات	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الوادي	عنوان العقار
التقييم الدوري لصندوق الجزيرة ريت حسب متطلبات هيئة السوق المالية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الإستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
من 129 إلى 142	رقم القطعة
503 / ج / ص	رقم المخطط
-	رقم البلك
493836017954	رقم الصك
1447/07/29 هـ	تاريخ الصك
-	القيود
-	الجهة المرتهنة
مطلقة	نوع الملكية
شركة صندوق موطن الجزيرة العقارية	المالك
كتابة العدل الأولى بجدة	المصدر
مستودعات	إستخدام الأرض - نظام البناء
2026/07/05	تاريخ المعاينة
2026/06/30	تاريخ التقييم
2026/07/29	تاريخ إصدار التقرير
(53,644,875) ريال سعودي ثلاثة وخمسون مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً سعودياً لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 101 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2025 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

البيانات				بنود نطاق العمل
مراد المصري فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001641	محمد بن رشيد الخثلان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210002327	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد بن زومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
				رقم السجل المهني 1010608364
				تاريخ نهاية السجل 1448/08/13 هـ
				العميل الجزيرة ريت
				مستخدم التقرير تقرير عام منشور لمالكي وحدات صندوق الجزيرة ريت يستخدم من قبل مدير الصندوق (الجزيرة كابيتال) للتقييم الدوري للصندوق فقط
				الأصل موضوع التقييم العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض (31,796.08) متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني (14,837.79) متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، وبمساحة إجمالية للمباني (25,411.20) متر مربع فقط، حسب إفادة العميل.
				عملة التقييم إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي
				الغرض من التقييم التقييم الدوري لصندوق الجزيرة ريت حسب متطلبات هيئة السوق المالية.
				أساس القيمة القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2025)
				نطاق البحث المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله
				طبيعة و مصادر المعلومات اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة
				رقم العقد 260622

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري. واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع تداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق و/أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2025) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	لا يوجد أي قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل في مهمة التقييم
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية، تمت عملية التقييم باستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الإفتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسله من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الإفتراضات الخاصة	- العقار عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات. - تم اجراء مسح ميداني للاراضي المشابهة ولم نتمكن من الوصول الى مقارنات مشابهة وعليه تم استخدام اسلوب الدخل(طريقة القيمة المتبقية لارض خام) بهدف الوصول الى القيمة العادلة للارض. - تم استخدام اسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) بهدف الوصول الى قيمة المباني .وتم تزويدنا بمساحات وأبعاد المستودعات وتم الإعتماد عليها. - تم استخدام اسلوب الدخل(طريقة الرسملة المباشرة) بالسوق بهدف الوصول الى القيمة العادلة للعقار. - تم استخدام معدل الرسملة 8% للعقار حسب المقارنات المرفقه في عميلة التقييم وموقع العقار.

نطاق العمل

01

الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

المعاينة وتحليل الموقع

02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

جمع وتحليل البيانات

03

القيام بجمع البيانات السوقية والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم.

تطبيق طرق التقييم

04

بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة العادلة وفقاً للطرق المختارة.

تقدير القيمة

05

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة العادلة النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي.

إعداد التقرير

06

نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة جدة - حي الوادي

موقع العقار على مستوى المنطقة

موقع العقار على مستوى الحي



الإحداثيات الجغرافية

21.323944, 39.188806

[الموقع](#)



[illegible]

1. 2. 3.

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
مستودع	14,837.79	طابق الأرضي
14,837.79 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
مواقف سيارات	1,515	طابق الأرضي
خدمات	787.3621	أسوار
11 سنة		عمر البناء
3400089361		رقم الرخصة
1434/07/24 هـ		تاريخ الرخصة
1437/07/24 هـ		تاريخ الإنتهاء
-		نوع الرخصة
-		ملاحظة

الوصف العقار:

مكونات البناء حسب إفادة العميل.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء	
المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
25,411.20	المستودع
25,411.20 م ²	المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
787.36	الأسوار
11 سنة	عمر البناء
-	ملاحظة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة:

عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه (أرض مقام عليها مستودعات).



الصور

PROPERTY VALUATION

تقييم العقار

توزيع المناطق اللوجستية في السعودية حتى 2030



1. المشهد العام للقطاع اللوجستي في المملكة

- تحول القطاع الهيكلي: تحول العقار اللوجستي من مجرد أصل عقاري خدمي تقليدي إلى أحد أكثر القطاعات العقارية جاذبية وأعلاها تحثيثاً للعوائد الاستثمارية، مستفيداً من مبادرات "رؤية 2030" والاستراتيجية الوطنية للنقل والخدمات اللوجستية.

- معدلات النمو المستهدفة: يسجل سوق اللوجستيات والمستودعات في المملكة معدل نمو سنوي مركب CAGR يتراوح بين 7.5% و8%، مدعوماً بهدف المملكة للتحول إلى مركز لوجستي عالمي يربط القارات الثلاث.

- دخول الصناديق الاستثمارية: تشهد المملكة إقبالاً كبيراً من الصناديق العقارية والاستثمارية المباشرة للاستحواذ على الأصول اللوجستية وتطويرها بعقود تأجير طويلة الأجل.

- عجز المعروض من الفئة الممتازة (Grade A): يشهد السوق فجوة واضحة بين العرض والطلب: حيث يوجد شح في المستودعات الذكية عالية المواصفات (ارتفاعات تتجاوز 10-12 متراً، أرضيات خرسانية فائقة الاستواء، وأنظمة حريق وتبريد متطورة)، مقابل وفرة في المستودعات التقليدية القديمة (Grade B/C).

2. محركات الطلب الأساسية بالسوق

- توسع التجارة الإلكترونية: الارتفاع المستمر في معدلات التسوق الإلكتروني والتسليم السريع يرفع الطلب على نوعين من الأصول: مراكز التجميع والتوزيع الشاملة ومراكز الميل الأخير القريبة من التجمعات السكنية

- المبادرات الحكومية والمناطق الاقتصادية: استثمارات الهيئة السعودية للمدن الصناعية "مدن"، وهيئة الموانئ "موانئ"، وإطلاق مناطق لوجستية خاصة ومناطق إيداع جمركي أتاحت بيئة مرنة وجاذبة لتدفق رؤوس الأموال الأجنبية والمحلية.

سلاسل الإمداد للأغذية والأدوية: زيادة متطلبات هيئة الغذاء والدواء والاشتراطات الصارمة للتخزين أوجدت طلباً.. كثيفاً على مستودعات التبريد والتجميد

3. التحليل الميداني لسوق العقار اللوجستي في جدة

تتمتع جدة بخصوصية استثنائية باعتبارها البوابة البحرية واللوجستية الأولى للمملكة على البحر الأحمر عبر ميناء جدة الإسلامي ومطار الملك عبد العزيز الدولي.

1. مؤشرات الأداء والعوائد الاستثمارية بجدة

- **معدلات الإشغال (Occupancy Rates):** تسجل المستودعات المطابقة لاشتراطات الدفاع المدني وهيئة الغذاء والدواء (Grade A) معدلات إشغال مرتفعة جداً تتراوح بين 90% إلى 95%.

٦٠ - **العائد الاستثماري الصافي (Cap Rate / Yield):** تتراوح العوائد الصافية للعقارات اللوجستية بجدّة بين 8.5% إلى 9.5%، وتُعد أعلى مقارنة بالمكاتب والمراكز التجارية التقليدية.

2. اتجاهات الاستثمار المستقبلية

البناء حسب الطلب (Build-to-Suit): توجه المطورين للاتفاق مع مستأجرين رئيسيين (Anchor Tenants) على بناء مستودعات بمواصفات هندسية وتكنولوجية خاصة مقابل عقود إيجار ملزمة تمتد من 10 إلى 15 سنة.

استراتيجية بيع الأصول وإعادة استئجارها (Sale-Leaseback): قيام الشركات التشغيلية ببيع أصولها اللوجستية لصناديق عقارية مع إعادة استئجارها فوراً، لتوفير سيولة والتفرغ للنشاط التشغيلي الرئيسي.

تأهيل الأصول القديمة (Brownfield Redevelopment): فرصة استثمارية مجدية تتمثل في شراء المستودعات القديمة في مناطق مركزية مثل الخمرة، وإعادة بنائها وتأهيلها لتصبح مستودعات ذكية من الفئة (A) .. **المستودعات الخضراء والأتمتة:** زيادة اعتماد المستأجرين على المستودعات المزودة بإدارة ذكية وألواح شمسية وتقنيات أتمتة لتقليل التكاليف التشغيلية والانبعاثات الكربونية.

3. المخاطر والتحديات الرئيسية

ارتفاع تكاليف الأراضي والتمويل: ارتفاع أسعار الأراضي المرفقة المخصصة للاستخدام اللوجستي بالقرب من النطاق العمراني لجهة، إلى جانب تكاليف التمويل المرتفعة..

المستودعات الخضراء والأتمتة: المتطلبات التنظيمية الدقيقة المعتمدة من البلديات والدفاع المدني وهيئة الغذاء والدواء تتطلب رأسمالاً ابتدائياً كبيراً (CapEx) لضمان الترخيص والتشغيل.

التقادم التكنولوجي: المستودعات التقليدية التي لا توفر ارتفاعات تخزين عالية أو مساحات كافية لدوران الشاحنات تواجه مخاطر انخفاض القيمة الإيجارية وصعوبة الإشغال.



01

أسلوب السوق

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

- طريقة المعاملات المقارنة.
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.

02

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها، ويحتوي أسلوب الدخل على الطرق التالية:

- طريقة التدفقات النقدية (DCF).

03

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق التمويل أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ويحتوي أسلوب التكلفة على الطرق التالية:

- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

طرق التقييم المستخدمة			
أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	لا يتناسب الغرض من التقييم	يتناسب الغرض من التقييم	يتناسب الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	-	القيمة المتبقية + الرسملة المباشرة	الإحلال
أسباب الإستخدام	-	طبيعة العقار وإستخداماته	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقارات

حساب متوسط سعر متر للأراضي المستودعات الرئيسية:

متوسط سعر متر مستودعات الرئيسي					
م	الموقع	مساحة الأرض	سعر المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الوادي	2م 6,600	1,623 ريال	21.318725, 39.172455	الموقع
2	حي الوادي	2م 10,510.50	1,379 ريال	21.319480, 39.172466	الموقع
متوسط سعر المتر					
1,501 ريال					
0 ريال	نسبة خصم ظروف السوق				
75 ريال	نسبة خصم الموقع				
1,576 ريال	متوسط سعر المتر بعد التسويات				
1,600 ريال	متوسط سعر المتر بعد التقريب				



حساب متوسط سعر متر للأراضي المستودعات الداخلية:

متوسط سعر متر المستودع الداخلي					
م	الموقع	مساحة الأرض	سعر المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الوادي	1,701 م2	1,461 ريال	21.311569, 39.184784	الموقع
2	حي الوادي	2,473 م2	1,520 ريال	21.324622, 39.165651	الموقع
متوسط سعر المتر					
نسبة خصم ظروف السوق					
نسبة خصم الموقع					
متوسط سعر المتر بعد التسويات					
متوسط سعر المتر بعد التقريب					



حساب قيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية

طريقة القيمة المتبقية النموذج الساكن:

تقدير تنفيذ التطوير		
قيمة التكاليف	نسب التكاليف	
تكلفة تخطيط وتطوير الأرض 3,179,608 ريال	تكلفة تطوير الأرض للمتر 100 ريال	التكاليف
رسوم التقسيم والحقوق الملكية 63,592 ريال	2% رسوم التقسيم والحقوق الملكية	
الرسوم القانونية و رسوم التسويق 63,592 ريال	2% الرسوم والأتعاب المهنية	
تكاليف الإعلان و التسويق 63,592 ريال	2% تكاليف الإعلان و التسويق	
تكاليف طارئة 158,980 ريال	5% تكاليف طارئة	
تكلفة مدة التطوير 111,286 ريال	7.0% تكلفة التمويل مدة التطوير (سنة) 1 (سنة)	
أرباح المطور 635,922 ريال	20% نسبة أرباح المطور والمخاطرة	
اجمالي تكاليف تطوير الارض 4,276,573 ريال		

تقدير تكلفة التطوير		
توزيع نسب المساحات وسعر المتر		قيمة بيع المشروع
الخدمات	اجمالي المساحة الأرض 31,796.08 م2	مساحة الأرض القابلة للبيع 28,616 م2
	نسبة الخدمات 10%	
الأراضي المستودعات	نسبة مساحة المستودعات الرئيسية 17%	مساحة الأراضي المستودعات الرئيسية 4,825 م2
	متوسط سعر المتر 1,600 ريال	قيمة البيع 7,720,000 ريال
	نسبة المستودعات الداخلي 83%	مساحة الأراضي المستودعات الداخلية 23,791 م2
	متوسط سعر المتر 1,400 ريال	قيمة البيع 33,307,400 ريال
اجمالي بيع الأراضي 41,027,400 ريال		

حساب قيمة الأرض	
قيمة الأرض بعد خصم تكاليف المخطط قيمة مستقبلية 36,750,827 ريال	
معامل خصم النقود 10.43%	0.91
القيمة العادلة للأرض 33,281,256 ريال	
القيمة العادلة لمتر الأرض 1,046.71 ريال	
القيمة العادلة لمتر الأرض بعد التقريب 1,047.00 ريال	

معدل الخصم	
معدل العائد على السندات الحكومية 5.125%	
معدل التضخم 1.80%	
مخاطر السوق 2.00%	
مخاطر العقار 1.50%	
معدل الخصم 10.43%	

حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإحلال

طريقة الإحلال:

أولاً : تقدير قيمة الأرض		ثالثاً : تكلفة المبنى		رابعاً : تكلفة الإهلاك	
مساحة الارض	31,796.08	م	2	العمر الحالي	11 (سنة)
سعر المتر	1,047.00	ريال / م	2	العمر الاقتصادي	30 (سنة)
تكلفة الأرض	33,290,496	ريال		نسبة الاهلاك	40.00%
ثانياً : حصر المسطحات المبنية		تكلفة تنفيذ المبنى		قيمة الاهلاك	
المستودع	25,411.20	م	2	نسبة الاهلاك	37%
الاسوار	787.36	ريال		قيمة الاهلاك	6,523,889 ريال
إجمالي المسطحات		تكاليف تنفيذ المبنى		قيمة الاهلاك	
25,411.20		تكلفة تنفيذ المبنى		بناءً على رأي المقيم	
		التكاليف		نسبة الاهلاك	
		قيمة التكاليف		7,116,970 ريال	
		تكلفة تنفيذ الهناجر للمتر المربع			
		550 ريال			
		تكلفة تنفيذ الاسوار للمتر الطولي			
		400 ريال			
		14,291,104 ريال			
التكاليف الأخرى		التكاليف الأخرى		خامساً: قيمة العقار	
		قيمة التكاليف		قيمة المبنى الحالية	
		تكلفة الاستشارات المهنية		10,675,454.7	
		2% 285,822 ريال		قيمة الارض	
		نسبة الادارة		33,290,495.8	
		2% 285,822 ريال		القيمة الراسمالية للعقار	
		نسبة توصيل الخدمات		43,965,950.4	
		2% 285,822 ريال		القيمة الراسمالية للعقار بعد التقريب	
		تكلفة التمويل سنوياً		43,966,000	
		7.0% 500,189 ريال			
		مدة التنفيذ			
		1 (سنة)			
		نسبة أرباح المطور والمخاطرة			
		15% 2,143,666 ريال			
		اجمالي التكاليف الأخرى			
		3,501,320 ريال			
		اجمالي تكاليف المبنى			
		17,792,424 ريال			

حساب متوسط ايجار المتر للمستودعات:

متوسط سعر ايجار المتر					
م	الموقع	مساحة المستودع	سعر المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الوادي	13,000 م2	140 ريال	21.317316, 39.162522	الموقع
2	حي الوادي	13,000 م2	115 ريال	21.305086, 39.188101	الموقع
3	حي الوادي	12,142 م2	130 ريال	21.318144, 39.180978	الموقع
متوسط سعر المتر					
128 ريال					
0 ريال	نسبة خصم ظروف السوق				
13- ريال	نسبة تسوية الموقع				
116 ريال	متوسط سعر المتر بعد التسويات				
120 ريال	متوسط سعر المتر بعد التقريب				



ملخص الدخل: (حسب السوق)

حساب الدخل بالسوق تقديريا			
النوع	المساحة التأجيرية	متر التأجير	القيمة الإيجارية
مستودع	31,796.08 م ²	120 ريال	3,815,530 ريال
مجموع الدخل		3,815,530 ريال سعودي	

حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة

حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة: (حسب السوق)

م	النوع	معدل العائد
الخبر ريت	مستودعات	8.50%
دراية ريت	مستودعات	8.00%
دراية ريت	مستودعات	8.30%
متوسط معدل العائد		8.00%

حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة			
الوصف	المساحة التاجيرية	سعر المتر التاجيري	الاجمالي
المستودعات	31,796.08	140	3,815,530
	اجمالي الدخل		
معدل الشواغر		0%	0
اجمالي الدخل الفعلي			3,815,530
المصاريف التشغيلية		0%	0
صافي الدخل التشغيلي			3,815,530
معدل الرسملة			8.00%
اجمالي قيمة العقار		47,694,120	

ملخص الدخل: (حسب العقد)

حساب الدخل حسب العقد			
النوع	المساحة التأجيرية	متر التأجير	القيمة الإيجارية
مستودع	31,796.08 م ²	134.972 ريال	4,291,590 ريال
مجموع الدخل		4,291,590 ريال سعودي	

حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة

حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة: (حسب العقد)

م	النوع	معدل العائد
الخبر ريت	مستودعات	8.50%
دراية ريت	مستودعات	8.00%
دراية ريت	مستودعات	8.30%
متوسط معدل العائد		8.00%

حساب الدخل بطريقة الرسملة المباشرة			
الاجمالي	سعر المتر التاجيري	المساحة التاجيرية	الوصف
4,291,590	134.972	31,796.08	المستودعات
4,291,590	اجمالي الدخل		
0	0%	معدل الشواغر	
4,291,590	اجمالي الدخل الفعلي		
0	0%	المصاريف التشغيلية	
4,291,590	صافي الدخل التشغيلي		
8.00%	معدل الرسملة		
53,644,875		اجمالي قيمة العقار	

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة العادلة للعقار بوضعه
الراهن بالريال السعودي هي:

53,644,875 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

ثلاثة وخمسون مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً سعودياً لا غير

معاين العقار	مقيّم مساعد	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
مراد المصري	محمد بن رشيد الخثلان	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد بن زومان
رقم العضوية: 1220001641	رقم العضوية: 1210002327	رقم العضوية: 1220001578	رقم العضوية: 1210000038
فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار
فئة العضوية / عضو منتسب	فئة العضوية / عضو منتسب	فئة العضوية / عضو زميل	فئة العضوية / عضو زميل
			

ATTACH MENTS



المرفقات

وزارة العدل	رقم الصك: 493836017954
سلطان سعيد خيشتان الجلوسي	التاريخ: 1447/07/29
جدة	
ترخيص رقم: 39/1080	
صك الافراغ	
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 129 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 130 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 131 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 132 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 133 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 134 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 135 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 136 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 137 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 138 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 139 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 140 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 141 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 142 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 100 بطول، 100 مائة متر تم بتكسر جنوب غرب بطول 7.07م جنوباً؛ شارع عرض 60م بطول 100.06 بطول، مائة متر و ستة سنتيمتر تم بتكسر شمال، شرق بطول 6.96م شرقاً؛ شارع عرض 32م بطول 281.18 بطول، مئتين و واحد و ثمانون متر و ثمانية عشر سنتيمتر تم بتكسر شمال، غرب بطول 7.07م غرباً؛ شارع عرض 25م بطول 277.84 بطول، مئتين و سبعة و سبعون متراً و أربعة و ثمانون سنتيمتر تم بتكسر جنوب شرق بطول 7.18م ومساحتها 31796.08 واحد و ثمانون أبناً و ستمائة و ستة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة أملاك الأولى بمدينة رقم 920205026530 في 12 / 05 / 1438 قد أصبحت في ملكاً لشركة صندوق هونان الجزيرة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمشتأ رقم 7002591589 وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 29 / 1447 لاعتماده، ووصلني الله على بيبي محمد وآله وصحبه وسلم.	
الختم الرسمي	الموقع
سلطان سعيد خيشتان الجلوسي	

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	3400089361	تاريخها	24-رجب-1434	البلدية	جدة	الحزب	
رخصة بناء	مستأجر	صالحه إلى	24-رجب-1437				
اسم المالك	شركة موطن العقارية	رقمها	1010241193	تاريخها		مصدرها	الربايع
نوع هوية	تجاري	رقمها	172/2928/11	تاريخ	02-رجب-1433	مصدر	كتابه محل جدة
ملك ملكية رخصا	غير مملوك	شارع	عمر مسمي	رقم	1433	خمس	الربايع
رقم المخطط	142	المخطط	503	رقم الترخيص	300521910	شركات	شركات
رقم المخطط	129	المخطط	142	رقم الترخيص	300521910	شركات	شركات

قد رخص للبناء بناء عدد 1 دور بمحيط الحدود والاعمار والإيرادات والسرورات

المحصولات	سكني	مكتبات	موقوف السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
البنود					
طابق للمواقف			1515	14837.79	14837.79
الطابق الأرضي					
طابق الميراثين					
الطابق الأول					
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق الرابع					
الطابق الخامس					
الطابق السادس					
الطابق السابع					
الطابق الثامن					
الطابق التاسع					
الطابق العاشر					
الطابق الحادي عشر					
الطابق الثاني عشر					
الطابق الثالث عشر					
الطابق الرابع عشر					
الطابق الخامس عشر					
الطابق السادس عشر					
الطابق السابع عشر					
الطابق الثامن عشر					
الطابق التاسع عشر					
الطابق العشرون					
وحدات أخرى					

عدد الوحدات السكنية: 28 طوك الأسوار 787 3621

اسم المكتب الهندسي: شركة اليوم للاستشارات الهندسية

رقم رخصة المكتب الهندسي: شركة اليوم للاستشارات الهندسية

الرسوم: 15180.38 رقم الإيصاف 3412041445 تاريخ الإيصاف 20-رجب-1434

ملاحظات: "يرتفع المخططون حسب النظام" خدمة العملاء

المدقق الإداري: باسم الراحمي

المدقق القانوني والمقيم: باسم الراحمي

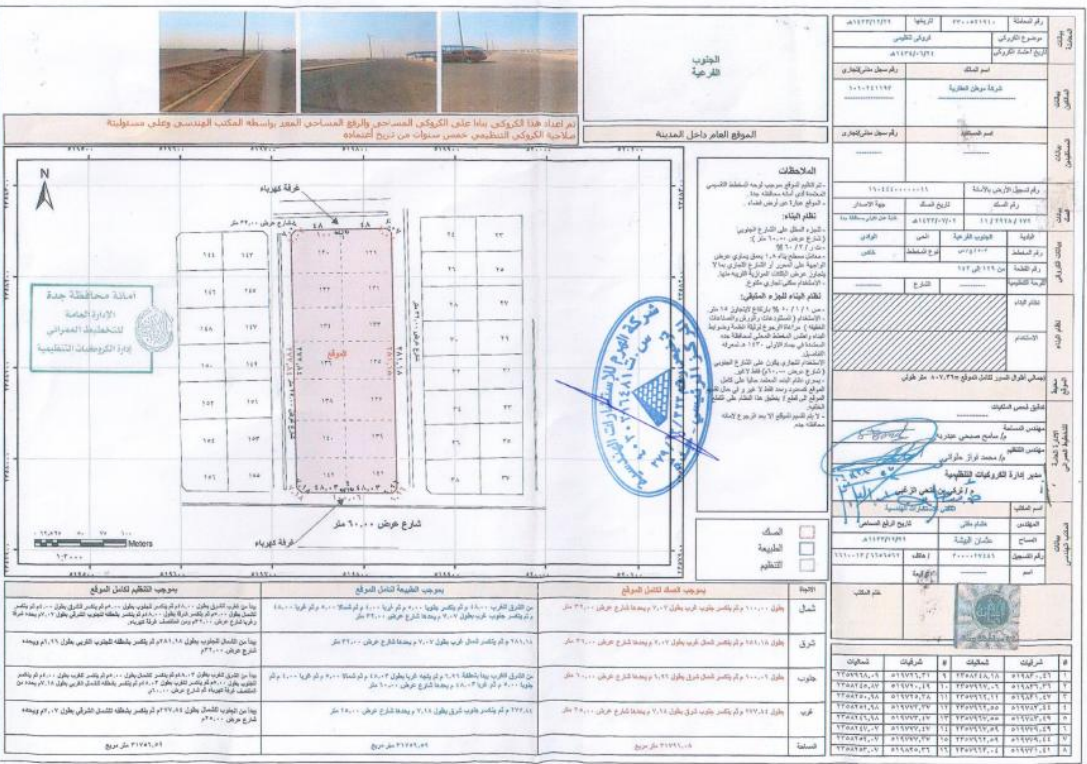
المدقق: باسم الراحمي

ملاحظة عامة: يجب الالتزام بالتعليمات خلف الرخصة

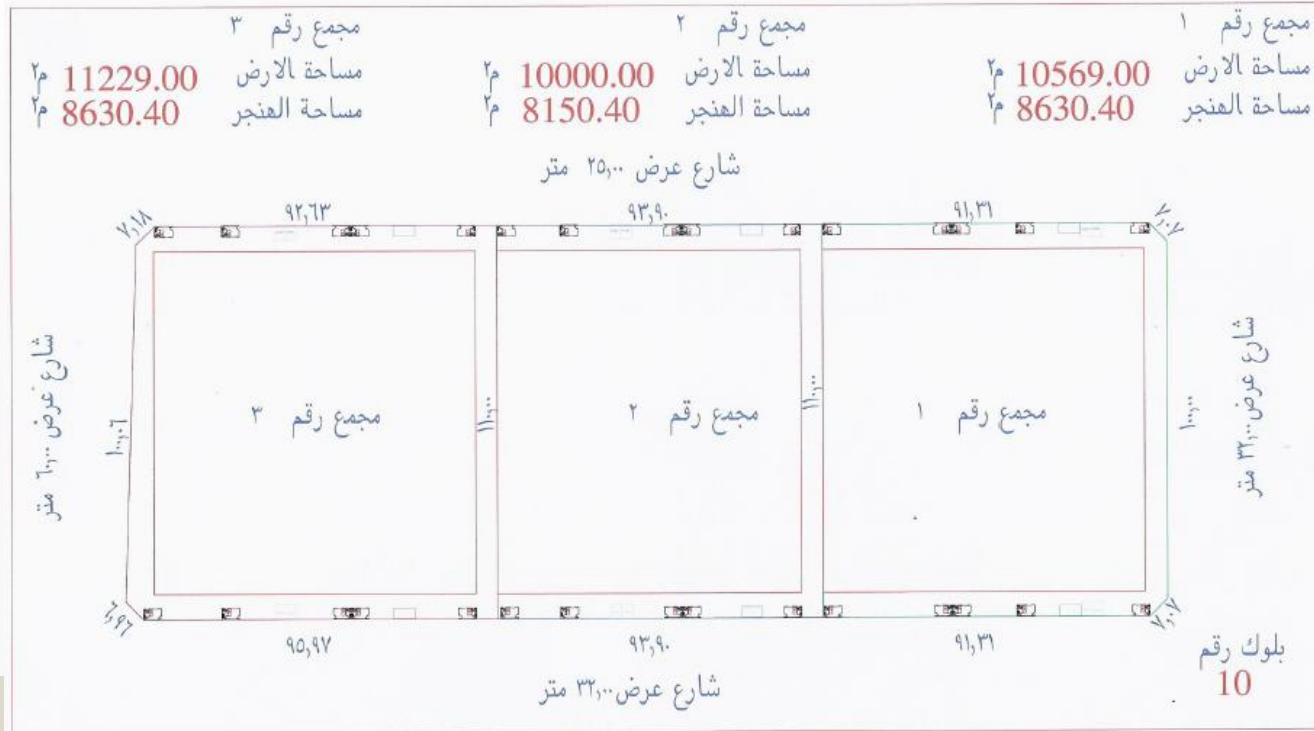
الحكم

أمانة جدة

مكتب الأمانة



الكروكي



مساحات وأبعاد المستودعات

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1817334

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الجزيرة ريت

الفرض من التقييم: أخرى

عدد الأصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Wed 29 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia