



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 : R260506 | تاريخ التقرير: 2026/07/29 | رمز الايداع: 1817349

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 - الكروكي - رخصة البناء - 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 (33,591.63) متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني (15,104.69) متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، وبمساحة إجمالية للمباني (27,024) متر مربع فقط، حسب إفادة العميل.

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

(49,085,825) ريال سعودي | تسعة وأربعون مليوناً وخمسة وثمانون ألفاً وثمانمائة وخمسة وعشرون 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 R260506

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 لمالكي 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 39 إلى 54	رقم القطعة
503 / ج / ص	رقم المخطط
-	رقم البلك
393836017952	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
(49,085,825) ريال سعودي تسعة وأربعون مليوناً وخمسة وثمانون ألفاً وثمانمائة وخمسة وعشرون ريالاً سعودياً لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفني 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 (33,591.63) متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني (15,104.69) متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، وبمساحة إجمالية للمباني (27,024) 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 يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه 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 الالكتروني 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 بإستقلالية 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 تدخل. - 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

الأصل موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة جدة - حي الوادي

موقع العقار على مستوى الحى

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

21.328472, 39.188722

الموقع

الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض (33,591.63) متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني (15,104.69) متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، وبمساحة إجمالية للمباني (27,024) متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، مفصلة على النحو التالي:

رقم الصك	رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة / م ²	الإستخدام
393836017952	من 39 إلى 54	503 / ج / ص	33,591.63	مستودعات

الحدود والأطوال		
الاتجاه	الطول	الحدود
شمالاً	107.42 م ² منكسر	شارع عرض 42 م
جنوباً	107.07 م ² منكسر	شارع عرض 32 م
شرقاً	296.78 م ² منكسر	شارع عرض 32 م
غرباً	309.43 م ² منكسر	شارع عرض 25 م
ملاحظة	-	-

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
وحدات اخرى	15,104.69	الطابق الأرضي
15,104.69 م ²		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
خدمات	840.7021	أسوار
11 سنة		عمر البناء
3400085081		رقم الرخصة
1434/06/27 هـ		تاريخ الرخصة
1437/06/27 هـ		تاريخ الإنتهاء
-		نوع الرخصة
-		ملاحظة

الوصف العقار:

مكونات البناء حسب إفادة العميل.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء	
المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
27,024	المستودع
27,024 م ²	المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
802.70	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.

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

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

البناء حسب الطلب (Build-to-Suit): توجه المطورين للاتفاق مع مستأجرين رئيسيين (Anchor Tenants) على بناء مستودعات بمواصفات هندسية وتكنولوجية خاصة مقابل عقود إيجار ملازمة 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.

ارتفاع تكاليف الأراضي والتمويل: ارتفاع أسعار الأراضي المرفقة المخصصة للاستخدام اللوجستي بالقرب من المناطق العمرانية 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					
1,491 ريال					
نسبة خصم ظروف السوق					
0 ريال					
نسبة خصم الموقع					
75 ريال					
متوسط سعر المتر بعد التسويات					
1,416 ريال					
متوسط سعر المتر بعد التقريب					
1,400 ريال					



حساب قيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية

طريقة القيمة المتبقية النموذج الساكن:

تقدير تنفيذ التطوير			تقدير تكلفة التطوير		
قيمة التكاليف		نسب التكاليف	توزيع نسب المساحات وسعر المتر		قيمة بيع المشروع
التكاليف	تكلفة تطوير الأرض للمتر	100 ريال	إجمالي المساحة الأرض	33,591.63 م2	مساحة الأرض القابلة للبيع
	رسوم التقسيم والحقوق الملكية	2%	نسبة الخدمات	10%	2 30,232
	الرسوم والأتعاب المهنية	2%	نسبة مساحة المستودعات الرئيسية	16%	مساحة الأراضي المستودعات الرئيسية
	تكاليف الإعلان والتسويق	2%	متوسط سعر المتر	1,600 ريال	قيمة البيع
	تكاليف طارئة	5%	نسبة المستودعات الداخلي	84%	مساحة الأراضي المستودعات الداخلية
	تكلفة التمويل	7.0%	متوسط سعر المتر	1,400 ريال	قيمة البيع
مدة التطوير (سنة)		1 (سنة)	إجمالي بيع الأراضي		
نسبة أرباح المطور والمخاطرة		20%	43,282,600 ريال		
إجمالي تكاليف تطوير الأرض			4,518,074 ريال		
حساب قيمة الأرض			معدل الخصم		
قيمة الأرض بعد خصم تكاليف المخطط		38,764,526 ريال	معدل العائد على السندات الحكومية		5.125%
معامل خصم النقود		10.43%	معدل التضخم		1.80%
القيمة السوقية للأرض		35,104,846 ريال	مخاطر السوق		2.00%
القيمة السوقية لمتر الأرض		1,045.05 ريال	مخاطر العقار		1.50%
القيمة السوقية لمتر الأرض بعد التقريب		1,046.00 ريال	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	33,591.63	م	2	العمر الحالي	11 (سنة)
سعر المتر	1,046.00	ريال / م	2	العمر الاقتصادي	30 (سنة)
تكلفة الأرض	35,136,845	ريال		نسبة الاهلاك	40.00%
ثانياً : حصر المسطحات المبنية		تكلفة تنفيذ المبنى		قيمة الاهلاك	
المستودع	27,024.00	م	2	نسبة الاهلاك	37%
الاسوار	820.70	تكاليف تنفيذ المبنى		قيمة الاهلاك	6,656,400 ريال
إجمالي المسطحات		التكاليف الأخرى		خامساً: قيمة العقار	
27,024.00		التكاليف	قيمة التكاليف	قيمة المبنى الحالية	
		الاستشارات المهنية	2%	10,892,291.2	
		نسبة الادارة	2%	قيمة الارض	
		نسبة توصيل الخدمات	2%	35,136,845.0	
		تكلفة التمويل	7.0%	القيمة الراسمالية للعقار	
		مدة التنفيذ	1 (سنة)	46,029,136.1	
		نسبة أرباح المطور والمخاطرة	10%	القيمة الراسمالية للعقار بعد التقريب	
		اجمالي التكاليف الأخرى	2,962,339 ريال	46,030,000	
		اجمالي تكاليف المبنى	18,153,819 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	33,591.63 م ²	120 ريال	4,030,996 ريال
مجموع الدخل		4,030,996 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			
الاجمالي	سعر المتر التاجيري	المساحة التاجيرية	الوصف
4,030,996	120	33,591.63	المستودعات
4,030,996	اجمالي الدخل		
0	0%	معدل الشواغر	
4,030,996	اجمالي الدخل الفعلي		
0	0%	المصاريف التشغيلية	
4,030,996	صافي الدخل التشغيلي		
8.00%	معدل الرسملة		
50,387,445	اجمالي قيمة العقار		

ملخص الدخل: (حسب العقد)

حساب الدخل حسب العقد			
النوع	المساحة التأجيرية	متر التأجير	القيمة الإيجارية
مستودع	33,591.63 م ²	116.9 ريال	3,926,866 ريال
مجموع الدخل		3,926,866 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
3,926,866	116.9	33,591.63	المستودعات
3,926,866	اجمالي الدخل		
0	0%	معدل الشواغر	
3,926,866	اجمالي الدخل الفعلي		
0	0%	المصاريف التشغيلية	
3,926,866	صافي الدخل التشغيلي		
8.00%	معدل الرسملة		
49,085,825		اجمالي قيمة العقار	

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

49,085,825 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

تسعة وأربعون مليوناً وخمسة وثمانون ألفاً وثمانمائة وخمسة وعشرون 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،
سلطان سعيد خيخاش المجلس
جدة
تاريخ رقم: 39/1000

صك الأرقام

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛ فإن قطعة الأرض رقم 39 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، وقطعة الأرض رقم 40 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 41 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 42 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 43 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 44 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 45 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 46 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 47 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 48 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 49 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 50 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 51 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 52 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 53 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، و قطعة الأرض رقم 54 من المخطط رقم 503 / ج / ص الواقع في حي الوادي بمدينة جدة ، وحدودها وأطرافها : شمالا : شارع عرض 42م بطول 100.78 بطول، مائة متر وتعاينة و سيعون مستغفر ثم يكتسر جنوب غرب بطول 6.64م جنوبا : شارع عرض 32م بطول 100، مائة متر ثم يكتسر شمالا شرق بطول 7.07م شرقا : شارع عرض 32م بطول 269.3 بطول، مئتين وتسعة و ثمانون متر و ثلاثون سنتغمر ثم يكتسر شمالا غرب بطول 7.48م غربا : شارع عرض 25م بطول 302.36 بطول، ثلاثمائة و اثنين مترا و ستة و ثلاثون سنتغمر ثم يكتسر جنوب شرق بطول 7.07م وصاحبها 33591.63 ثلاثة و ثلاثون ألفا و خمسمائة و واحد و تسعون مترا مربعا و ثلاثة و ستون سنتغمر مربعاً يعوض الثمن الصادر من كتابة العدل الأول بحدثة رقم 420205026531 في 12 / 05 / 1438 فإصبحت في ملك شركة صندوق مؤنن الجزيرة التجارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7002591589 وعليه جرى التصديق تنديراً في 07 / 29 / لاتخاذ وإضالى الله على نيتنا بعدد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموقع

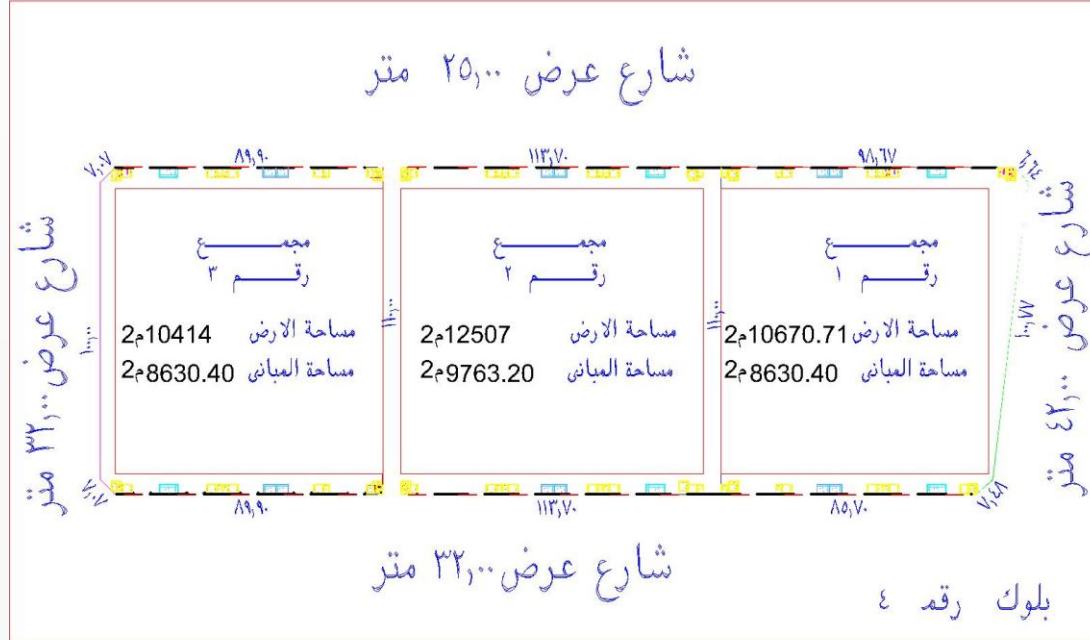
سلطان سعيد خيخاش المجلس

رقم التقرير R260506
تاريخ التقرير 2026/07/29

رقم الترخيص: 1210000038 ص تاريخ الاصدار: 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء: 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليّد حمّد ناصّر بن زومّان





مساحات وأبعاد المستودعات

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1817349

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل:
الجزيرة ريت

الغرض 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