CENTURY 21
سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري
century21saudi.com
THE WORLD AT YOUR SERVICE

CENTURY 21

century21saudi.com

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه

للتقييم العقاري

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أكثر من 7،600
مكتب حول العالم

منتشرة في 71 دولة

أكثر من 112،000
مستشار وخبير عقاري

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك

CENTURY 21
سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم (عدد من الأصول العقارية)

لصالح

شركة دراية المالية "دراية ريت"

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المحتويات

المحتوى	الصفحة
المقدمة	6
نطاق العمل	7
مراحل العمل	9
أساليب التقييم	10
طرق التقييم المستخدمة	11
ملخص تنفيذي لكامل العقارات	12
عقارات منطقة الرياض	13
عقارات المنطقة الغربية	79
عقارات المنطقة الشرقية	94
القيمة النهائية للعقارات	197
فريق العمل	198

المقدمة

السادة/ دراية المالية **الموقرين**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عدد 15 عقار من أصل 26 عقار المملوكة لصندوق دراية ريت والواقعة بمدينة الرياض ومدينة الدمام ومدينة الجبيل ومدينة جدة ومدينة الخبر ومدينة الاحساء ، وذلك لهدف **تحديث القوائم المالية لصندوق دراية ريت.**

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 السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصكوك، رخص البناء، قوائم الدخل، العقود، المصاريف والتشغيل والصيانة) 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 السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

بناءً على الملخص المنجز فإننا نقدر القيمة السوقية للعقارات المدرجة بتاريخ تقدير القيمة وعلى وضعها الراهن مبلغ وقدره (**1,038,919,115 ريال سعودي**) **مليار وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة وتسعة عشر ألف ومائة وخمسة عشر ريال سعودي لاغير** .

وذلك بناء على الطرق المستخدمة لكل عقار وطبيعته.

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

CENTURY 21
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2017 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الإيضاح			
هوية المقيم **المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين**	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	تركي بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210000332	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	عبدالعزيز بن فهد الوريدة
العميل	شركة دراية المالية .			
مستخدمين التقرير	شركة دراية المالية وهيئة السوق المالية والجمهور.			
الأصل موضوع التقييم	عدد 15 أصول عقارية موزعة كالتالي: 5 منها بمدينة الرياض و4 منها بمدينة الدمام و2 منها بمدينة الجبيل و2 منها بمدينة الخبر وعقار واحد لكل من الأحساء وجدة.			
عملة التقييم	إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي.			
الغرض من التقييم	تحديث القوائم المالية لصندوق دراية ريت.			
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الاصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2017)			
تاريخ المعاينة	2019/12/15 م			
تاريخ إعداد التقرير	2019/12/30 م			
تاريخ التقرير	2019/12/31 وهو تاريخ تطبيق القيمة.			

نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المنشود من أجله.
طبيعة و مصادر المعلومات	إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما إعتمدنا 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.
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 و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2017) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال 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.
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.

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مراحل العمل

1 نطاق العمل

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه .

2 المعاينة و تحليل الموقع

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 .

3 جمع و تحليل البيانات

القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرّة للدخل ، والبحث ايضاً 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 .

4 تطبيق طرق التقييم

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

5 تقدير القيمة

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

6 إعداد التقرير

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

Each office is independently owned and operated.

أساليب التقييم

أسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة أن تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و أساس القيمة، و الإفتراضات التي يتم إعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لأصول المعاملات الاخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57

أسلوب الدخل

يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الإفتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأسمال بإستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من إستخدام او الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تندرج ضمن أسلوب الدخل

1- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.

2- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.

3-نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 29 فقرات من 58 الى 61

أسلوب التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة بإستخدام 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 آخرى. 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 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 28-29 فقرة 55

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الأعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة + رسملة الدخل	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود وأستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الأنشائية للعقارات

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

ملخص تنفيذي لكامل العقارات

م	اسم العقار	نوع العقار	المدينة	الحي	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
1	برج سمارت تاور	برج تجاري مكتبي	الرياض	العليا	الدخل	266,666,667
2	مجمع سيتي لا يف بلازا	مجمع تجاري	الرياض	المونسية	الدخل	104,782,955
3	ابراج متون	مبنى تجاري وفندقي	الرياض	العليا	الدخل	91,396,637
4	مركز الستين التجاري	مجمع تجاري ومكتبي	الرياض	الضباط	الدخل	48,004,821
5	مجمع سيتي ووك	مجمع تجاري	الرياض	الخليج	الدخل	5,471,698
6	مستودعات حي الوادي	مستودعات	جدة	الوادي	الدخل	49,590,822
7	مجمع ذا جراند (أ) السكني	مجمع سكني	الدمام	الأنوار	الدخل	62,307,524
8	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	مبنى تجاري	الدمام	الأنوار	الدخل	28,740,577
9	مجمع مستودعات الميناء	مستودعات	الدمام	الميناء	الدخل	106,153,601
10	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الدمام	الميناء	الدخل	4,425,882
11	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الجبيل	الدفئ والفناتير	الدخل	26,027,543
12	مبنى سكن للعمال	مبنى سكني	الخبر	صناعية نتاج	الدخل	2,160,675
13	مجمع الفنار التجاري	معرض تجاري ومستودعات	الخبر	الراكة	الدخل	60,255,713
14	مجمع ذا فالي التجاري	مجمع تجاري	الأحساء	السليمانية	الدخل	40,700,000
15	مجمع الجبيل فيوز السكني	مجمع سكني	الجبيل	روضة الخالدية	الدخل	142,234,000

عقارات مدينة الرياض

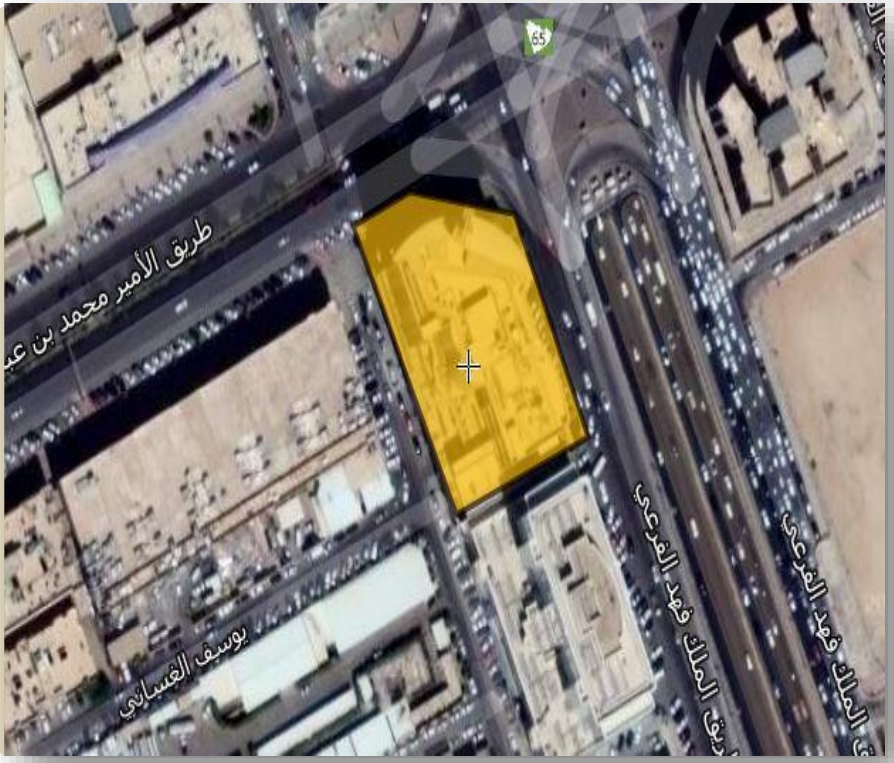
RIYADH CITY

1- سمارت تاور

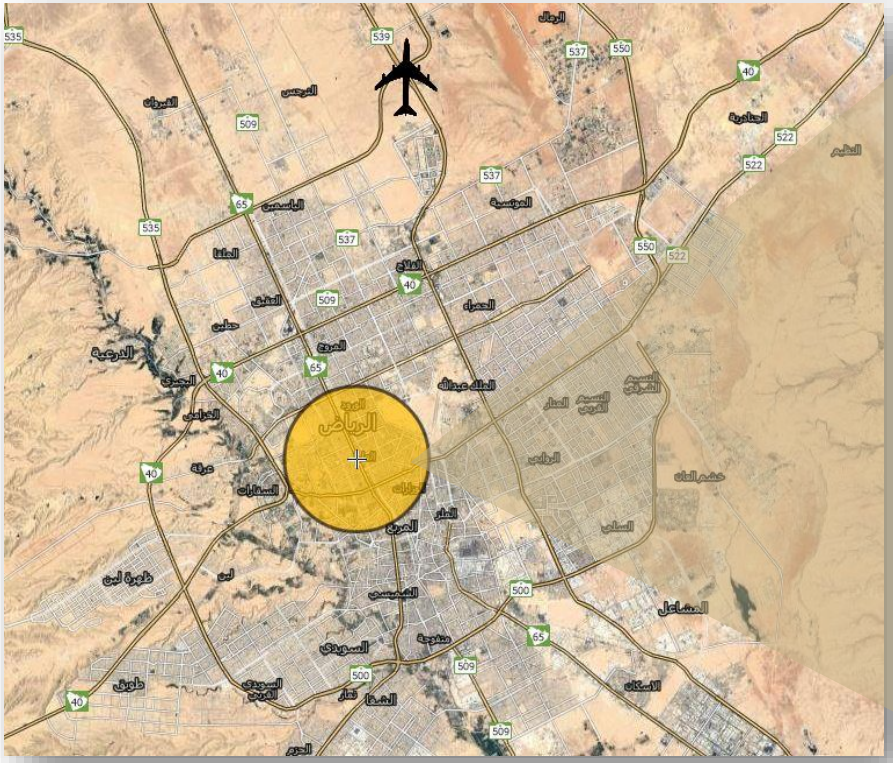
موقع العقار :

1. يقع العقار بمدينة الرياض بحي العليا على تقاطع الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز .

الإحداثيات الجغرافية	
E 46.6805257	N 24.6942582



موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

سمارت تاور

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض تجارية مقام عليها برج مكون من مكاتب تجارية من الطابق الأول إلى الطابق الثامن مع 4 معارض في الطابق الأرضي بمساحة إجمالية للأرض 3,909.94 متر مربع وبمساحة إجمالية للمباني 28,413.60 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م2	الإستخدام
1-2-3-4-5-6-7-8	-	1343	3,909.94	تجاري - مكتبي

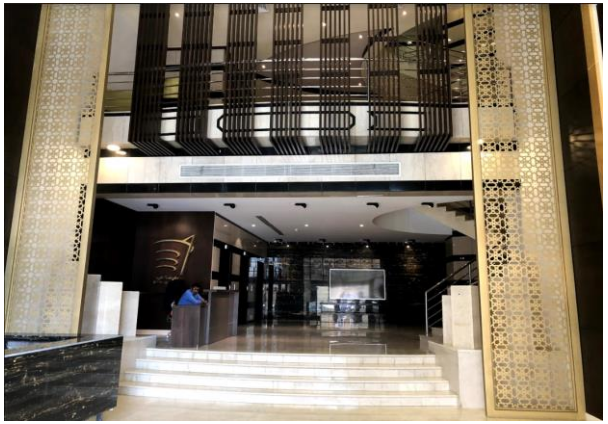
الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	25.05	شارع بعرض 60 م
جنوباً	50	جار
شرقاً	67.4	شارع بعرض 80 م
غرباً	80	شارع بعرض 15 م

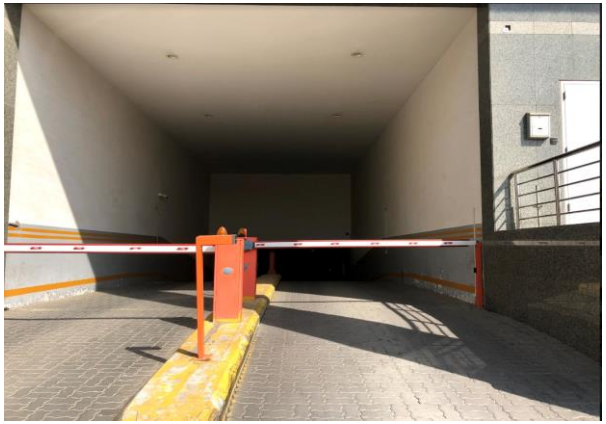
سمارت تاور

مكونات البناء	المساحة والإستخدام
قبو	مكون من دورين كل دور بمساحة 3909.94 متر وتستوعب حوالي 186 سيارة
الدور الأرضي	عبارة عن معارض عدد 4 معارض على طريق الملك فهد و بين طريقي الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز ومن الجهة الغربية للبرج يوجد مكتب للإدارة وثلاثة مصاعد ، تبلغ مساحة الدور 2797 متر مربع
ميزانيين	تبلغ مساحة الميزانين 1723 متر مربع
الدور الأول	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 2528 متر مربع
الدور الثاني	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
الدور الثالث	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
الدور الرابع	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
الدور الخامس	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
الدور السادس	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
الدور السابع	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
الدور الثامن	عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.
ملحق علوي	عبارة عن غرف عمال ومكينة تنظيف ، تبلغ مساحة الدور 177.60 متر مربع

سمارت تاور

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها برج تجاري مكتبي.





العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار المراد تقييمة وسط مدينة الرياض بحي العليا ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخول المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) على زيادة الطلب على العقار في تلك المنطقة.
كل ذلك النمو في المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على المساحات التأجيرية في الابراج المماثلة في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بحي العليا والاحياء المجاورة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار المراد تقييمة .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

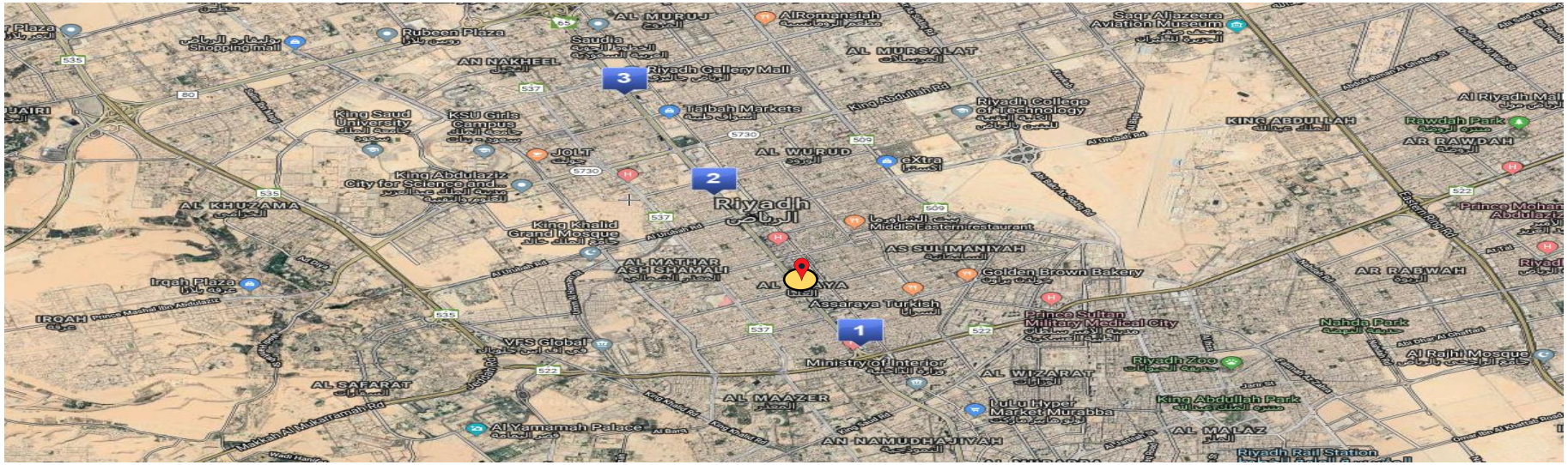
- انخفاض عام في أسعار تأجير المكاتب و المعارض .
- قلّة عدد مواقف السيارات ، مما يؤثر سلباً على العقار .

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	3,000	80م-20م-20م-15م	4	العليا	17,000
2	تجاري	5,143	80م-12م-12م	3	الرحمانية	16,000
3	تجاري	4,875	80م-12م-12م	3	المحمدية	11,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

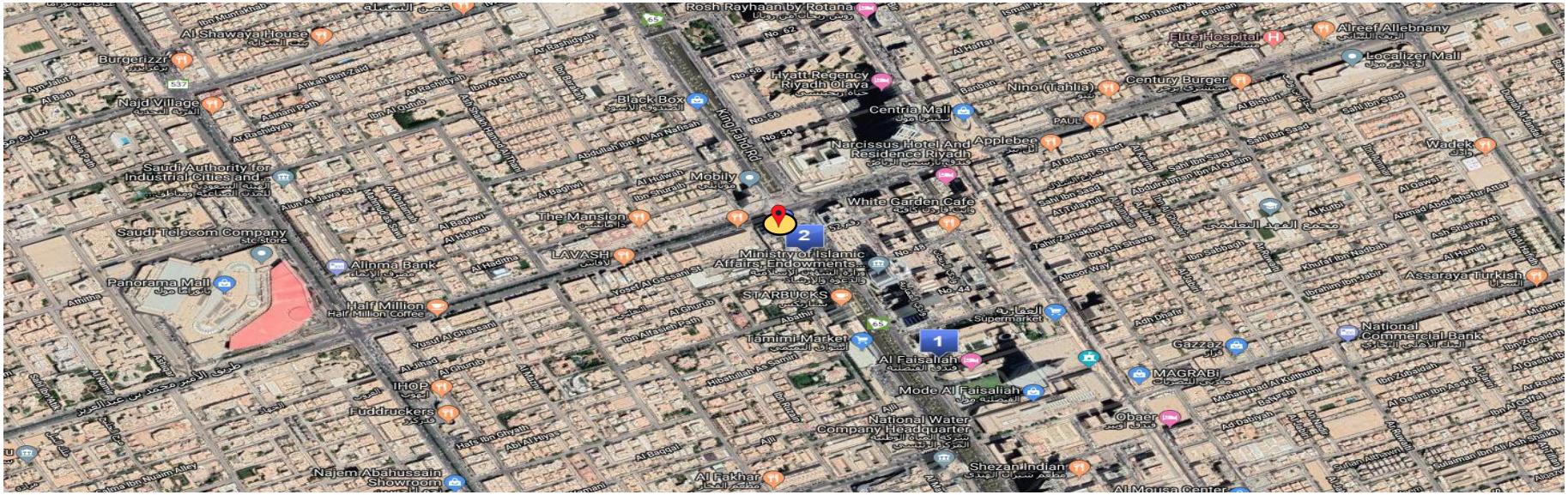
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		17,000	حد	16,000	حد	11,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	850-	%5-	800-	%5-	550-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		16,150		15,200		10,450	
مساحة الأرض (م2)	**3,909.94**	3,000	%0	5,143	%5	4,875	%5
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	متوسط	%5
الشوارع المحيطة	80م-60م	80م-20م-20م-15م	%10	80م-12م-12م	%10	80م-12م-12م	%10
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 2	
مجموع التسويات		%10		%15		%20	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		17,765		17,480		12,540	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		15,928					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		16,000					
إجمالي قيمة الأرض		62,559,040					

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	اسم المجمع	الحي	سعر المتر المربع
1	معرض	1,000	برج حمد	العليا	2,300
2	معرض	400	ليجند	العليا	1,800



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

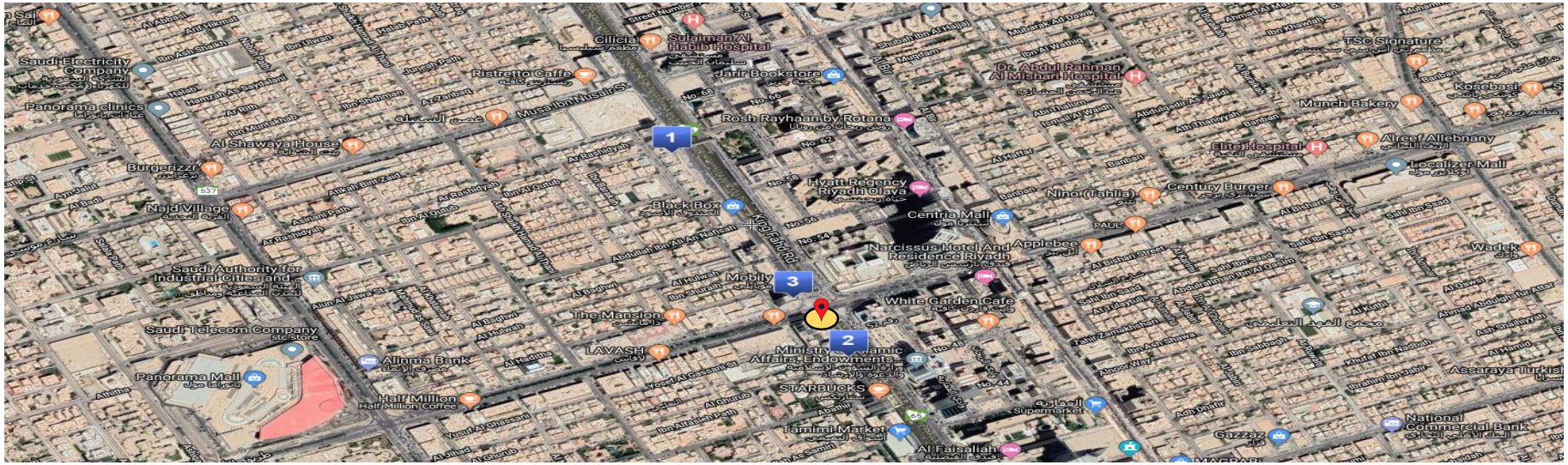
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		2,300	حد	1,800	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		2,300		1,800	
مساحة المعرض (م2)	500	1,000	%10	400	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%5	عالي	%0
هوية العقار	حدائق العليا	برج حمد	%10-	ليجند	%0
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%5		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		2,415		1,800	
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)		2,108			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		2,100			

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المكتب (م2)	اسم المجمع	الحي	سعر المتر المربع
1	مكتب	300	أركيد سنتر	العليا	900
2	مكتب	400	ليجند	العليا	850
3	مكتب	200	توارن سنتر	العليا	1,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		900	حد	850	حد	1,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		900		850		1,000	
مساحة المكتب (م2)	**300**	300	%0	400	%0	200	%5-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
هوية العقار	حدائق العليا	أركيد سنتر	%5	ليجند	%0	توارن سنتر	%5
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%5		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		945		850		1,000	
صافي متوسط سعر المكتب (م2/ريال)		932					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		950					

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور الأرضي	2,045	2,150	4,396,750
الميزانين	1,227	2,150	2,638,050
الدور الأول	2,053	950	1,950,626
الدور ثاني	1,551	950	1,473,384
الدور الثالث	1,590	950	1,510,443
الدور الرابع	1,590	1,000	1,589,940
الدور الخامس	1,590	1,000	1,589,940
الدور السادس	1,590	1,000	1,589,940
الدور السابع	1,590	1,100	1,748,934
الدور الثامن	1,590	1,100	1,748,934
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			20,236,940
نسبة الشواغر (10%)			2,023,694
إجمالي الدخل الفعلي			18,213,246
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			1,821,325
صافي الدخل التشغيلي			16,391,921
معدل الرسملة			%8.0
قيمة العقار			**204,899,018**

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	20,000,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	0	0
صافي الدخل		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
العائد السنوي		%7.50				
قيمة العقار		266,666,667				
صافي التدفق النقدي للعقار		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	286,666,667
القيمة الحالية	معدل الخصم	%7.50	%7.50	%7.50	%7.50	%7.50
	معامل الخصم	0.93	0.87	0.80	0.75	0.70
القيمة الحالية للنقود		18,604,651	17,306,652	16,099,211	14,976,011	199,680,141
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**266,666,667**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	20,236,940
المصاريف التشغيلية	%10

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		20,236,940	20,641,679	21,054,512	21,475,603	21,905,115
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		18,213,246	18,577,511	18,949,061	19,328,042	19,714,603
إجمالي المصاريف التشغيلية		1,821,325	1,857,751	1,894,906	1,932,804	1,971,460
صافي الدخل		16,391,921	16,719,760	17,054,155	17,395,238	17,743,143
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				221,789,286		
صافي التدفق النقدي للعقار		16,391,921	16,719,760	17,054,155	17,395,238	239,532,429
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		14,901,747	13,817,983	12,813,039	11,881,182	148,730,793
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		202,144,744				

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة عشر سنوات للطرفين)
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 7.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات
التكاليف الرأسمالية	تم أفتراض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 7.5% ومعدل رسملة يبلغ 8% ، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 266,666,667 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 204,899,018 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

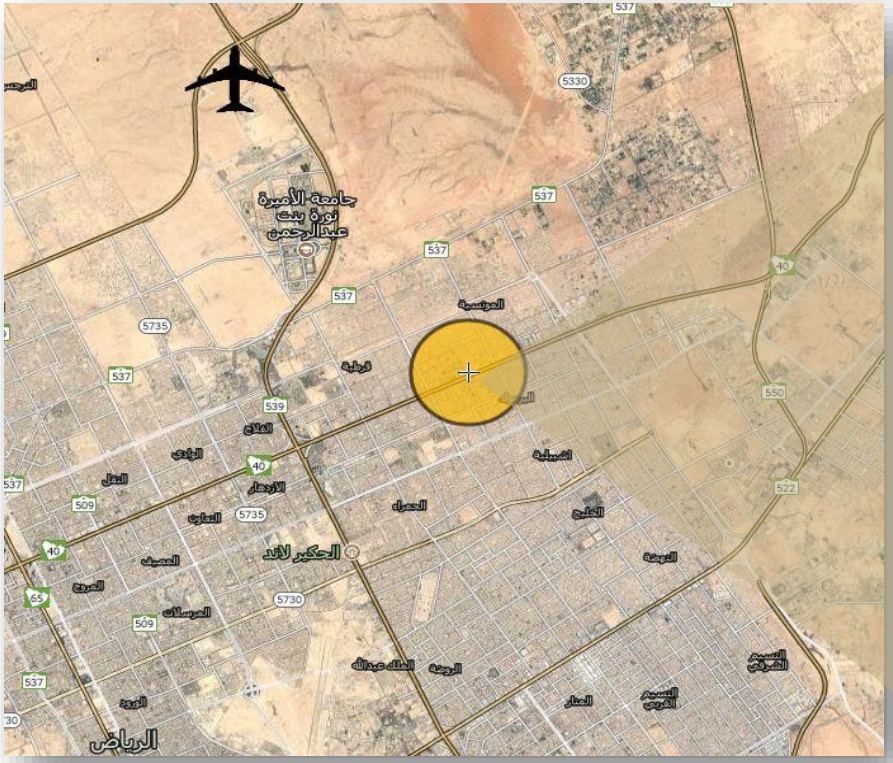
2- مجمع سيتي لايف بلازا

موقع العقار :

2. يقع العقار بمدينة الرياض بحي المونسية.

الإحداثيات الجغرافية	
E 46.7685403	N 24.8128885

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

مجمع سيتي لايف بلازا

رقم القطع	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
477-478-479-37-38-39- 40-477/أ-478/أ-479/أ-41	2237	13,355.30	تجاري

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون مرافق تجارية في الدور الأرضي يلحقه ميزانين وردهات مخصصة للمطاعم بمساحات مختلفة, ويوجد هايبر ماركت، ومطعم منفصل. كما يحتوي العقار على مواقف سيارات تتسع لعدد 172 سيارة. بمساحة إجمالية للأرض 13,355.30 متر مربع حسب الصكوك المزودة من العميل, وبمساحة إجمالية للمباني 8,350.27 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء	الإستخدام
دور أرضي	مطعم
دور أرضي	صراف
أرضي تجاري	معارض
أول تجاري	معارض
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
أسوار	خدمات

الحدود والأطوال للصك رقم 610113065902

الإتجاه	الطول (م2)	الحد	بعرض
شمالاً	60	شارع	20
جنوباً	60.95	جار	-
شرقاً	10.71	شارع	-
غرباً	0.01	جار	36
ملاحظات	321.3 متر مربع		

الحدود والأطوال للصك رقم 310121040594

الإتجاه	الطول (م2)	الحد	بعرض
شمالاً	85	شارع	20
جنوباً	85	جار	-
شرقاً	25	جار	-
غرباً	25	شارع	36
ملاحظات	2125 متر مربع		

الحدود والأطوال للصك رقم 810121040595

الإتجاه	الطول (م2)	الحد	بعرض
شمالاً	60.72	جار	-
جنوباً	60	جار	-
شرقاً	8	شارع	20
غرباً	17.3	جار	-
ملاحظات	759 متر مربع		

الحدود والأطوال للصك رقم 310121040596

الإتجاه	الطول (م2)	الحد	بعرض
شمالاً	145	جار	-
جنوباً	145	شارع	100
شرقاً	70	شارع	20
غرباً	70	شارع	36
ملاحظات	10150 متر مربع		

مجمع سيتي لايف بلازا

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مبنى تجاري.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار محل الدراسة شمال شرق مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط ، وقد ساهم قرب حي المونسية من مناطق أعمال أصحاب الدخول المتوسطة في مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة.
كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ايجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية عالية خصوصا في تشييد بناء الفلل السكنية الصغيرة والشقق السكنية. مما يزيد الكثافة السكانية والتي تزيد الطلب على الشراء في منطقة العقار.
كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى اللإيجارات في منطقة العقار .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

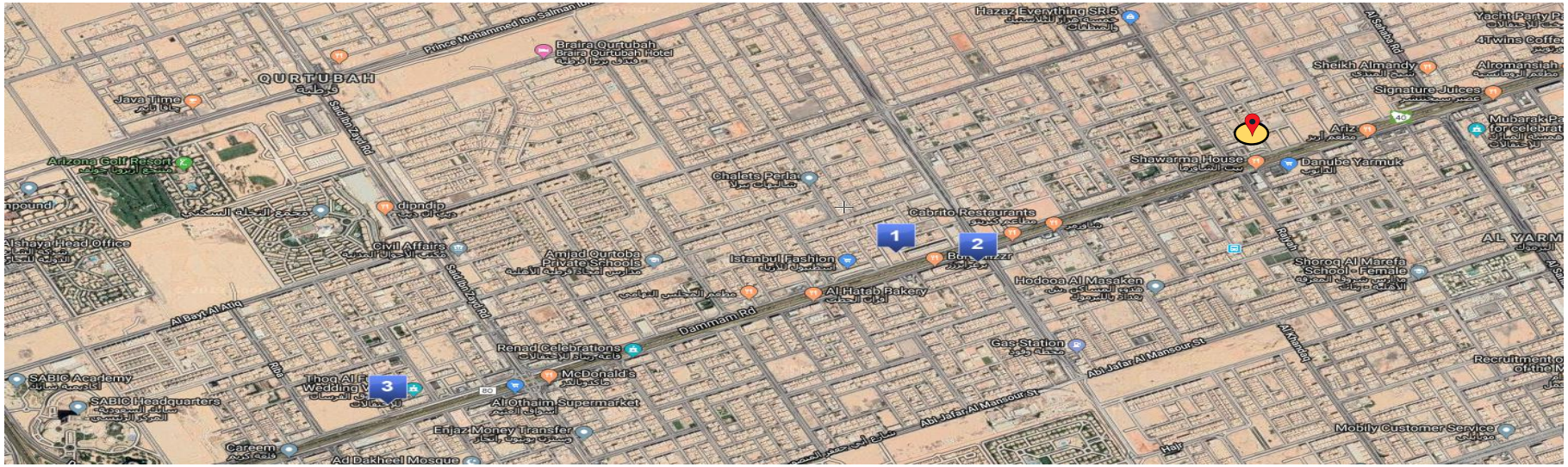
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لعقارات مشابهه لنفس استخدام العقار .

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	5,155	100م-15م-20م-20م	4	قرطبة	3,300
2	تجاري	6,222	100م-60م-20م-15م	4	غرناطة	3,600
3	تجاري	5,000	100م-20م-20م-20م	4	قرطبة	4,500



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

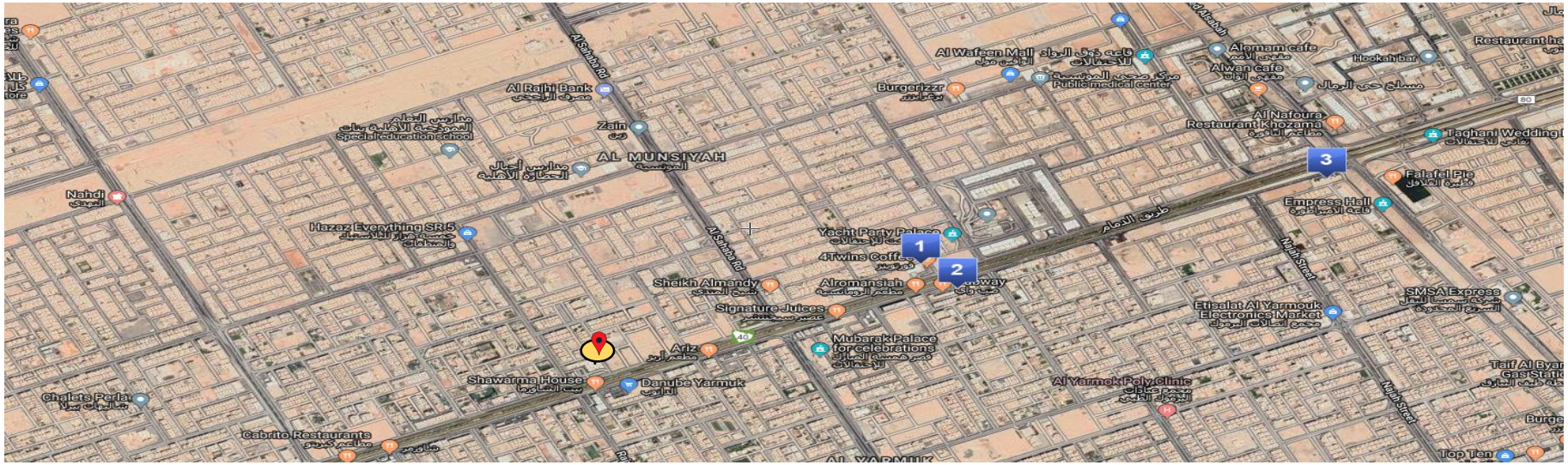
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		3,300	سوم	3,600	سوم	4,500	سوم
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	495	%15	360	%10	450	%10
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		3,795		3,960		4,950	
مساحة الأرض (م2)	**13,355.30**	5,155	%10-	6,222	%10-	5,000	%10-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
عرض الشارع	100م-36م-20م-20م	100م-15م-20م-20م	%5	100م-60م-20م-15م	%0	100م-20م-20م-20م	%5
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%5-		%10-		%5-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		3,605		3,564		4,703	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		3,957					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		4,000					
إجمالي قيمة الأرض		53,421,200					

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المعارض التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, والمعارض المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	اسم المجمع	الحي	سعر المتر المربع
1	معرض	48	الشرق بلازا	المونسية	1,400
2	معرض	230	اليرموك سنتر	اليرموك	1,400
3	معرض	145	-	اليرموك	620



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,400	حد	1,400	حد	620	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,400		1,400		620	
مساحة المعرض (م2)	-	48	%15-	230	%15	145	%10
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	ضعيف	%15
موقع العقار	طريق الدمام - المونسية	طريق الدمام - المونسية	%0	طريق الدمام - اليرموك	%0	بالقرب من طريق جابر	%10
جودة التشطيب	عالية	متوسطة	%10	عالية	%0	عالية	%0

البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%5-	%15	%35
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	1,330	1,610	837
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)	1,259		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	1,260		

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
سوبر ماركت	2,200	500	1,100,000
معارض	5,315	1,260	6,696,900
مطعم	421	700	294,539
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			8,091,439
نسبة الشواغر (10%)			809,144
إجمالي الدخل الفعلي			7,282,295
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			364,115
صافي الدخل التشغيلي			6,918,180
معدل الرسملة			%8.0
قيمة العقار			**86,477,254**

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	8,500,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,586,700	8,758,434
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,586,700	8,758,434
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	386,401	394,130
صافي الدخل		8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,200,298	8,364,304
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		104,553,803				
صافي التدفق النقدي للعقار		8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,200,298	112,918,108
القيمة الحالية	معدل الخصم	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68
القيمة الحالية للنقود		7,870,370	7,287,380	6,747,574	6,027,464	76,850,167
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**104,782,955**				

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	8,091,439
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		8,091,439	8,253,268	8,418,333	8,586,700	8,758,434
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		7,282,295	7,427,941	7,576,500	7,728,030	7,882,590
إجمالي المصاريف التشغيلية		364,115	371,397	378,825	386,401	394,130
صافي الدخل		6,918,180	7,056,544	7,197,675	7,341,628	7,488,461
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				93,605,761		
صافي التدفق النقدي للعقار		6,918,180	7,056,544	7,197,675	7,341,628	101,094,222
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		6,289,255	5,831,855	5,407,720	5,014,431	62,771,558
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي				**85,314,818**		

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين) - تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الرابعة بـ 100 % من قيمة ايجار السوق
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار بعد السنة الخامسة بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات .
التكاليف الرأسمالية	تم أفتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للسنة الخامسة تبلغ 0.0 ريال سعودي.

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 104,782,955 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

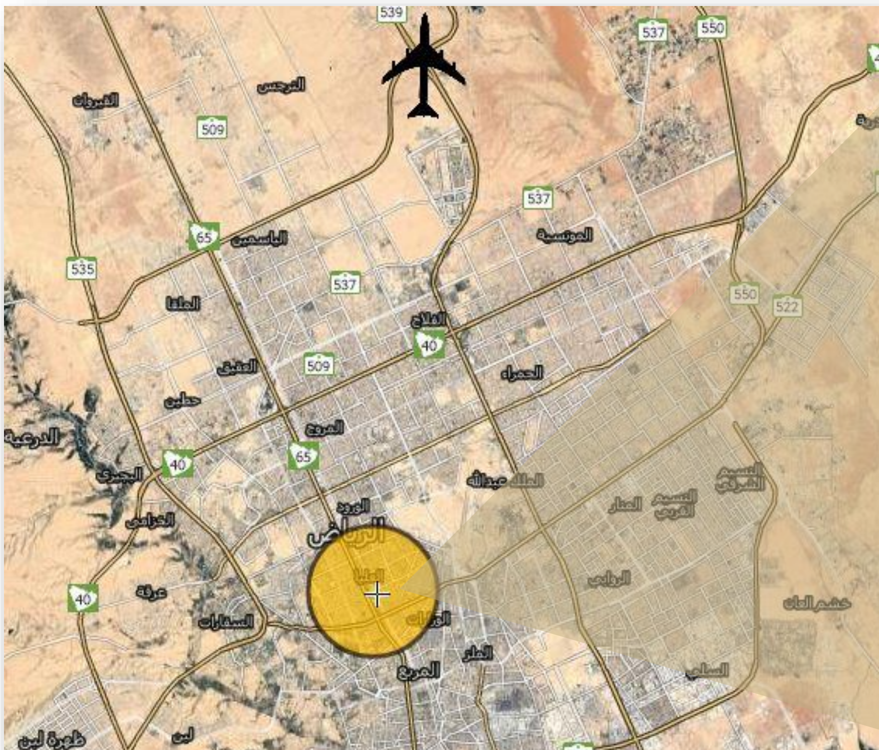
بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5% ، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 86,477,254 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

3- أبراج متون

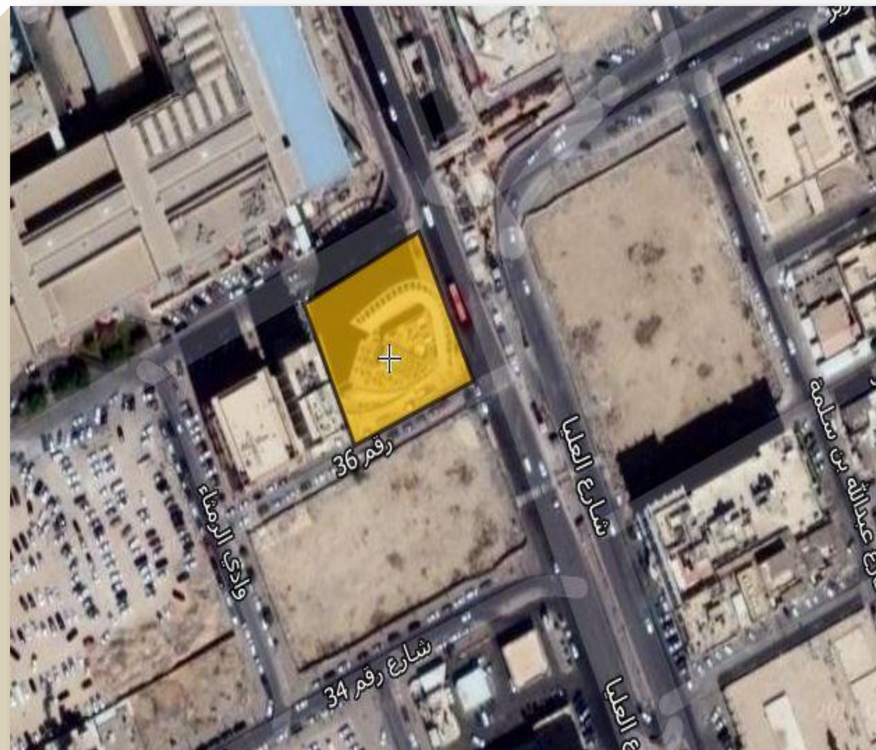
موقع العقار :

3. يقع العقار بمدينة الرياض بحي العليا.

الإحداثيات الجغرافية	
N 24.6891799	E 46.6871946



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

أبراج متون

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون من سبعة أدوار بالإضافة لأربع معارض تجارية في الدور الأرضي, يحتوي الفندق على أدوار متعددة في القبو مخصصة لمواقف السيارت وتتسع لعدد 110 سيارة. بمساحة إجمالية للأرض 1950 متر مربع , وبمساحة إجمالية للمباني 12,554 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
580	-	1184	1950	تجاري - فندقي

الحدود والأطوال

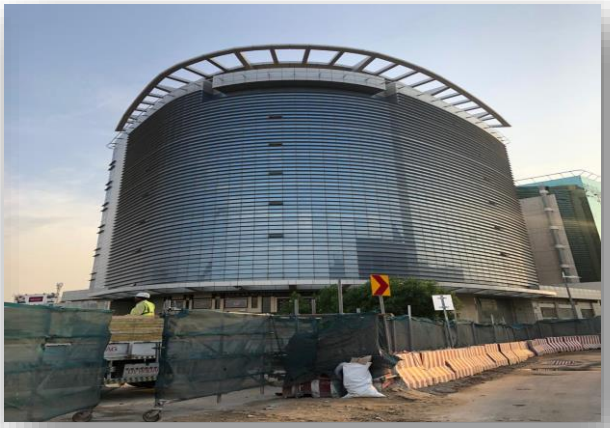
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	50	شارع بعرض 30 م
جنوباً	50	شارع عرض 10 م
شرقاً	39	شارع بعرض 40 م
غرباً	39	جار

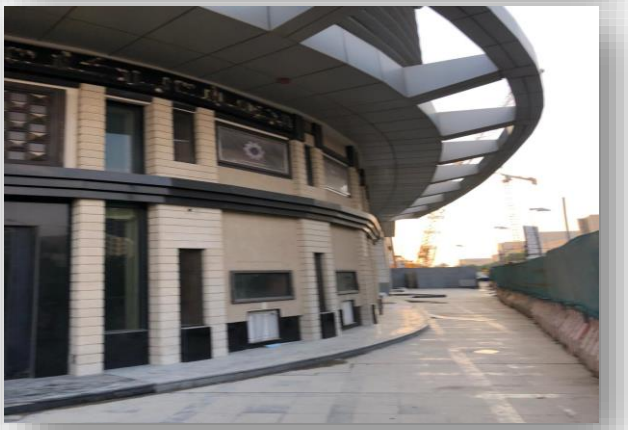
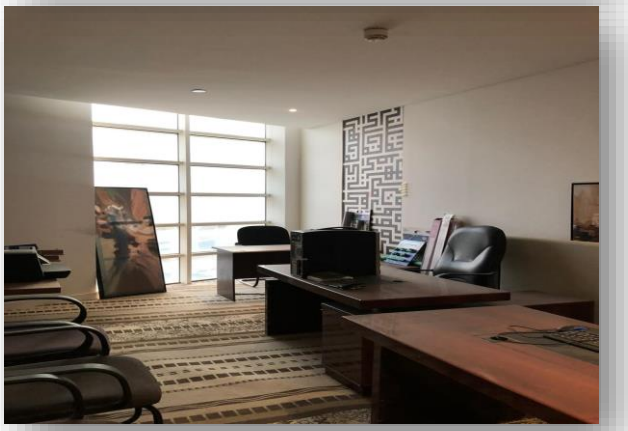
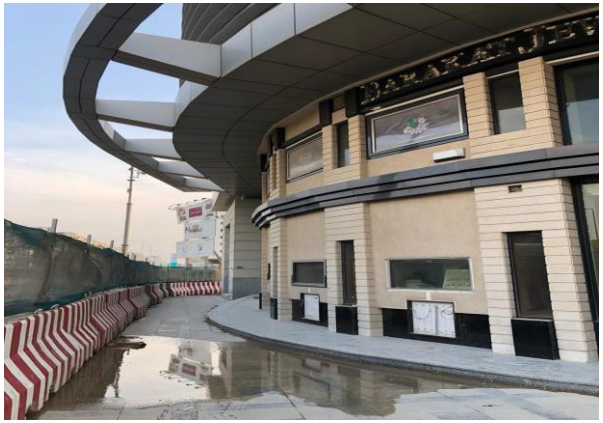
مكونات البناء

2 دور قبو
ميزانيين
دور أرضي
7 أدوار متكررة
ارضي تجاري
ملاحق علوي

أبراج متون

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مبنى تجاري.



العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق :

يقع العقار محل الدراسة وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب حي العليا من مناطق أعمال أصحاب الدخول العالية في المنطقة الوسطى من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من الاراضي التجارية في المناطق المجاورة.
كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ايجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية عالية خصوصا في تشييد بناء الابراج الادارية والتجارية.
كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع في الأراضي بالمخططات القريبة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران في المنطقة المحيطة.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

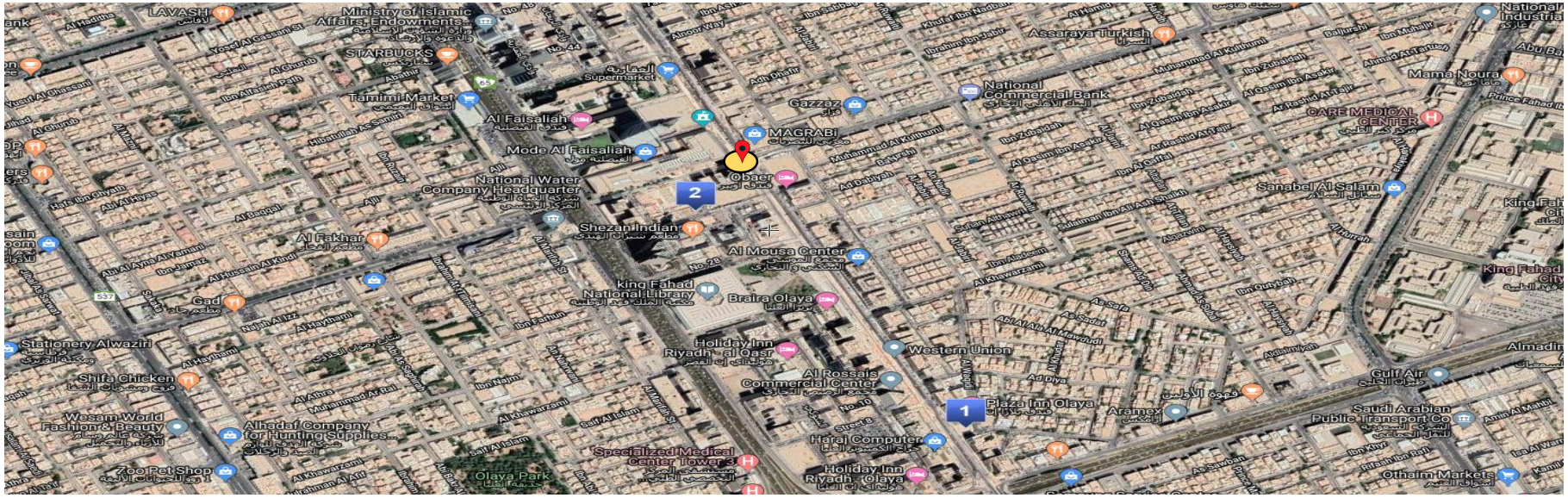
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لعقارات مشابهه لنفس استخدام العقار.

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	سعر المتر المربع
1	تجاري	720	40م-20م-12م	3	16,500
2	تجاري	962	15م-20م	2	14,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

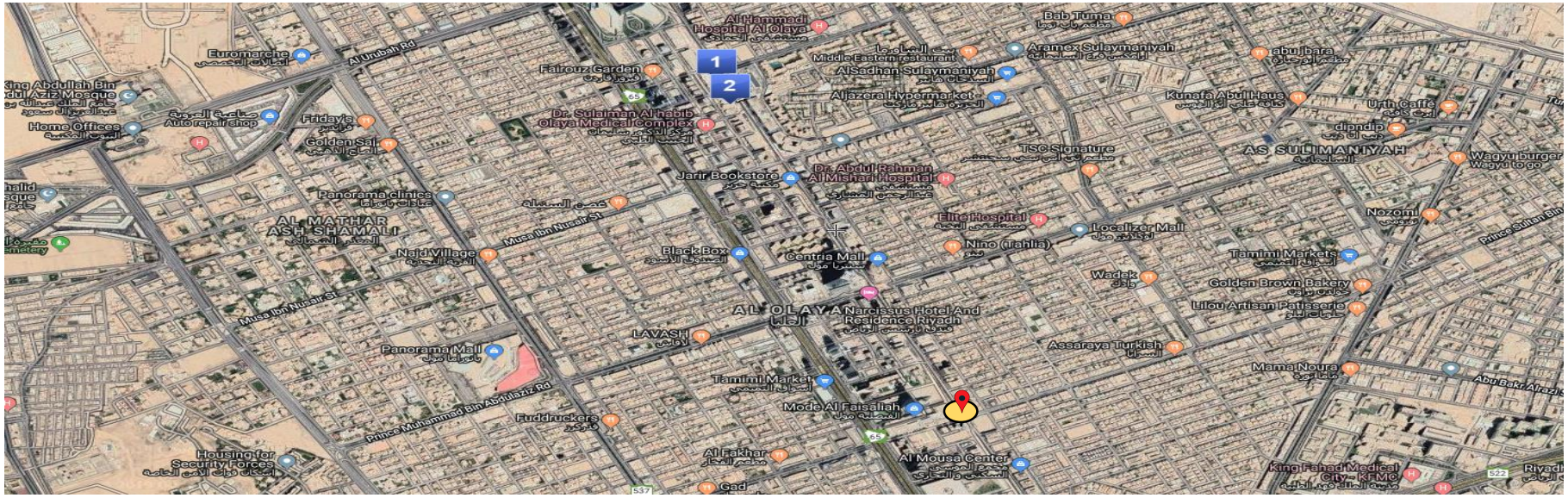
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		16,500	سوم	14,000	سوم
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	700	%5
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		16,500		14,700	
مساحة الأرض (م2)	**1,950**	720	%10-	962	%10-
سهولة الوصول	عالي	متوسط	%5	عالي	%0
موقع العقار	طريق العليا	طريق العليا	%0	داخلي	%10
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%5-		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		15,675		14,700	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		15,188			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		15,000			
إجمالي قيمة الأرض		29,250,000			

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	اسم الشارع	سعر المتر المربع
1	معرض	580	العليا	1,100
2	معرض	400	العليا	1,200



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,100	حد	1,200	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,100		1,200	
مساحة المعرض (م2)	-	580	%0	400	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0
جودة المشروع	ممتاز	جيد جداً	%5	جيد جداً	%5
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%5		%5	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,155		1,260	
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)		1,208			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		1,200			

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض التجارية	1,074	1,200	1,288,800
عدد الغرف	103	350	36,050
عدد أيام السنة	365	36,050	13,158,250
نسبة الإشغال السنوية	%65		8,552,863
نسبة الصيانة والتشغيل	%40		3,421,145
صافي الدخل التشغيلي للغرف			5,131,718
صافي الدخل (ريال سعودي)			6,420,518
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**80,256,469**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود السوق:

معدل النمو	%5
إجمالي الدخل	5,250,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		6,538,800	6,564,576	6,853,368	6,880,185	6,907,539
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		6,538,800	6,564,576	6,853,368	6,880,185	6,907,539
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	0	0
صافي الدخل		6,538,800	6,564,576	6,853,368	6,880,185	6,907,539
العائد السنوي		%7.50				
قيمة العقار		92,100,514				
صافي التدفق النقدي للعقار		6,538,800	6,564,576	6,853,368	6,880,185	99,008,053
القيمة الحالية	معدل الخصم	%7.50	%7.50	%7.50	%7.50	%7.50
	معامل الخصم	0.93	0.87	0.80	0.75	0.70
القيمة الحالية للنقود		6,082,605	5,680,542	5,516,691	5,151,886	68,964,914
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		91,396,637				

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	7,153,620
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		7,153,620	7,296,692	7,442,626	7,591,479	7,743,308
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		7,153,620	7,296,692	7,442,626	7,591,479	7,743,308
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	0	0
صافي الدخل		7,153,620	7,296,692	7,442,626	7,591,479	7,743,308
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		96,791,354				
صافي التدفق النقدي للعقار		7,153,620	7,296,692	7,442,626	7,591,479	104,534,663
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		6,503,291	6,030,324	5,591,755	5,185,082	64,907,801
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**88,218,254**				

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 7.5% ومعدل رسملة يبلغ 8%، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 91,396,637 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 35% وصيانة وتشغيل يبلغ 40%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 88,218,254 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

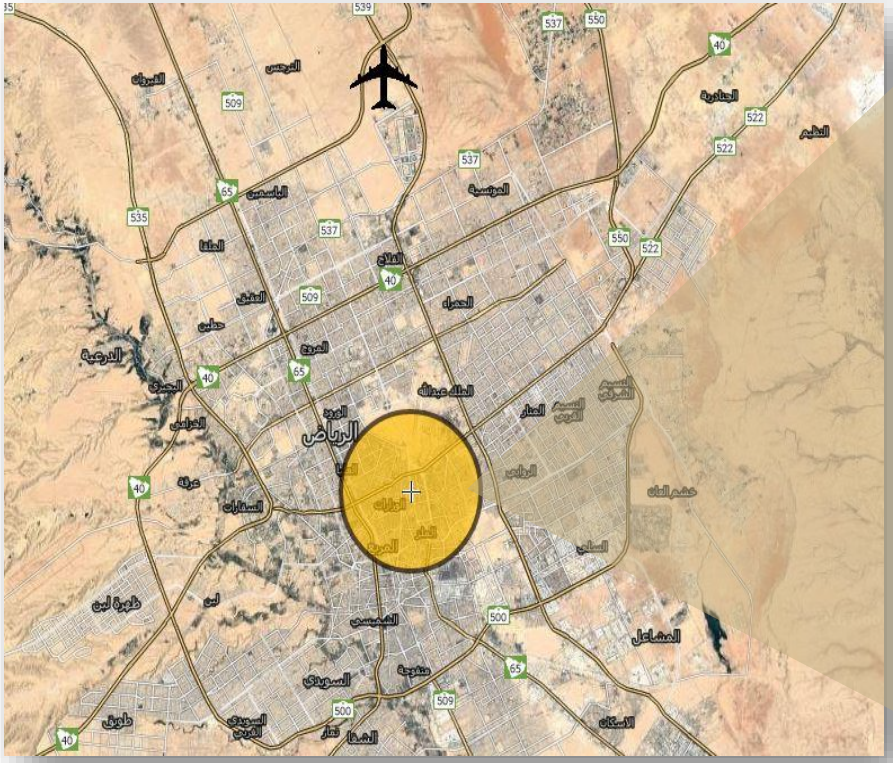
4- مركز الستين

موقع العقار :

4. يقع العقار بمدينة الرياض بحي الضباط.

الإحداثيات الجغرافية	
E 46.724117	N 24.685044

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

مركز الستين

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي مكون من ستة أدوار مكتبية ودور أرضي مخصص للإستخدام التجاري ودور مواقف يتسع لعدد 36 سيارة, بمساحة إجمالية للأرض 1,800 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة أجمالية للمباني 9,310 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

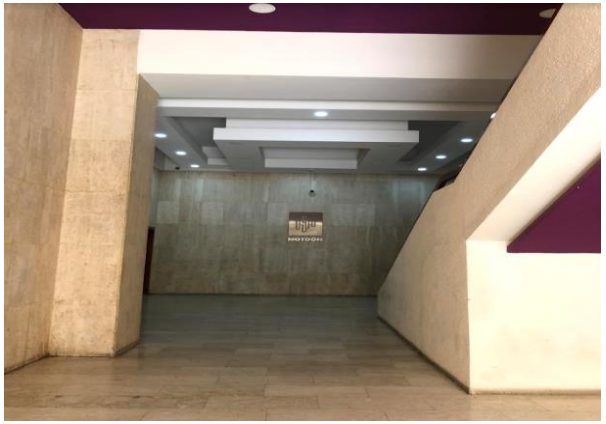
رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
الجزء الشرقي من القطعة رقم 51	315	1,800	تجاري - مكتبي

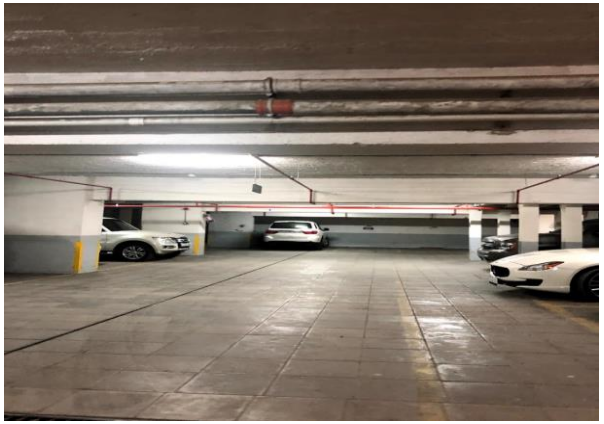
الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	40	شارع بعرض 15 م
جنوباً	40	شارع عرض 10 م
شرقاً	45	شارع بعرض 60 م
غرباً	45	جار

مكونات البناء
قبو ودور أرضي و 6 أدوار متكررة

مركز الستين

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها عمارة تجارية مكتبية.





العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب حي الضباط من مناطق أعمال أصحاب الدخول العالية في المنطقة الوسطى من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار الإيجارات في منطقة العقار .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	سعر المتر المربع
1	تجاري	5,000	1	7,000

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

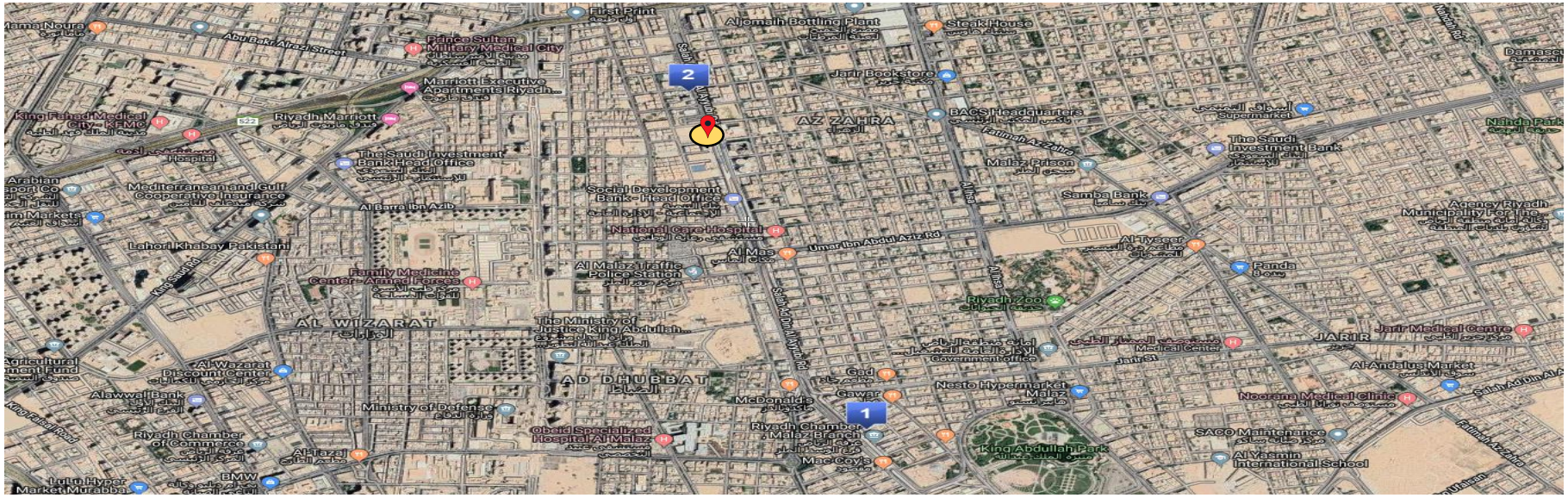
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1	
تاريخ التقييم	2019	2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		7,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		7,000	
مساحة الأرض (م2)	1,800	5,000	%3
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0
موقع العقار	3	3	%2
البند		العينة 1	
مجموع التسويات		%5	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		7,350	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		7,350	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		7,350	
إجمالي قيمة الأرض		13,230,000	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	سعر المتر المربع
1	معرض	470	850
2	معرض	1,100	700



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

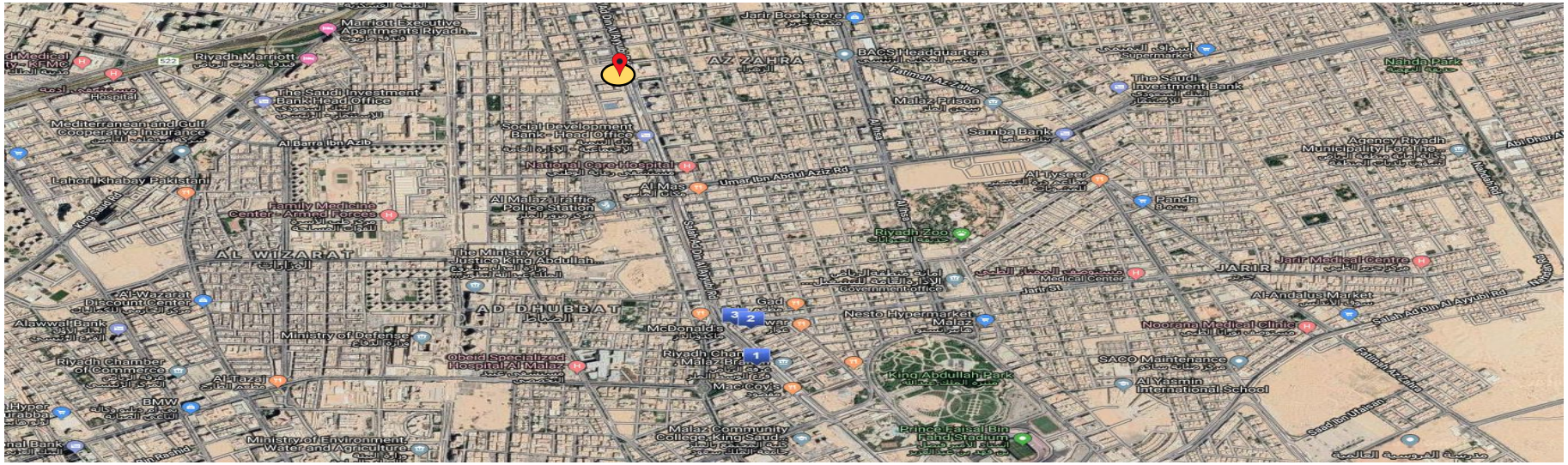
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		850	حد	700	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		850		700	
مساحة المعرض (م2)	-	470	%0	1,100	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		850		700	
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)		775			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		800			

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المكتب (م2)	سعر المتر المربع
1	مكتب	400	300
2	مكتب	400	375
3	مكتب	200	400



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		300	حد	375	حد	400	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		300		375		400	
مساحة المكتب (م2)	-	400	%0	400	%0	200	%0
سهولة الوصول	عالي	متوسط	%10	متوسط	%10	متوسط	%10
جودة التشطيب	عاية	متوسطة	%15	متوسطة	%15	متوسطة	%15
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%25		%25		%25	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		375		469		500	
صافي متوسط سعر المكتب (م2/ريال)		448					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		450					

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض	1,188	800	950,400
المكاتب	6,447.6	450	2,901,420
برج اتصالات	45	1,556	70,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			3,921,820
نسبة الشواغر (10%)			196,091
إجمالي الدخل الفعلي			3,725,729
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			372,573
صافي الدخل التشغيلي			3,353,156
معدل الرسملة			%8.00
قيمة العقار			**41,914,449**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	4,255,275
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		4,255,275	4,255,275	4,255,275	4,255,275	4,255,275
الاشغال		%95	%95	%95	%95	%95
الدخل الفعلي		4,042,511	4,042,511	4,042,511	4,042,511	4,042,511
إجمالي المصاريف التشغيلية		202,126	202,126	202,126	202,126	202,126
صافي الدخل		3,840,386	3,840,386	3,840,386	3,840,386	3,840,386
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		48,004,821				
صافي التدفق النقدي للعقار		3,840,386	3,840,386	3,840,386	3,840,386	51,845,207
القيمة الحالية	معدل الخصم	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68
القيمة الحالية للنقود		3,555,913	3,292,512	3,048,622	2,822,798	35,284,977
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**48,004,821**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	3,921,820
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		3,921,820	4,000,256	4,080,261	4,161,866	4,245,104
الاشغال		%95	%95	%95	%95	%95
الدخل الفعلي		3,725,729	3,800,243	3,876,248	3,953,773	4,032,849
إجمالي المصاريف التشغيلية		186,286	190,012	193,812	197,689	201,642
صافي الدخل		3,539,442	3,610,231	3,682,436	3,756,085	3,831,206
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				47,890,078		
صافي التدفق النقدي للعقار		3,539,442	3,610,231	3,682,436	3,756,085	51,721,284
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		3,217,675	2,983,662	2,766,669	2,565,456	32,114,848
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي				**43,648,310**		

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 41,914,449 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 43,648,310 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

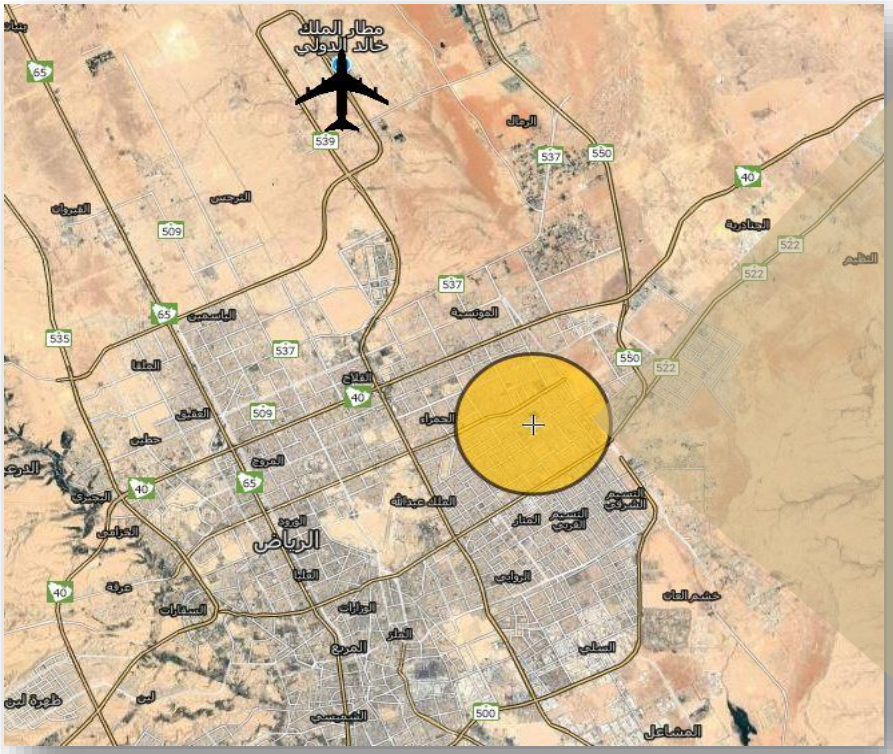
5- مجمع سيتي ووك

موقع العقار :

5. يقع العقار بمدينة الرياض بحي الخليج.

الإحداثيات الجغرافية	
N 24.773863	E 46.801793

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

مجمع سيتي ووك

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر (حق منفعة) هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 12,060 متر مربع, وبمساحة إجمالية للمباني 7,988 متر مربع تقديريا وأجمالي المسطحات التأجيرية 6,790 م2 بنسبة 85% من مسطحات المباني، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
من قطعة رقم 1568 إلى قطعة رقم 1583	1932	12,060	تجاري

الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	60	شارع عرض 10 م
جنوباً	60	شارع عرض 14 م
شرقاً	201	شارع عرض 40 م
غرباً	201	شارع عرض 15 م

مكونات البناء
(مواقف للسيارات ومدخل للصراف الآلي ومعارض بواجهات زجاجية وسوبر ماركت)
45 فتحة محل
معارض
ميزانيين
صراف ألي

مجمع سيتي ووك

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصف أرض مقام عليها مجمع تجاري.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة شرق مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسط، وقد ساهم قرب حي الخليج من مناطق أعمال أصحاب الدخول المتوسط في مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار الإيجارات في منطقة العقار .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع

المخاطر المتعلقة بالعقار:

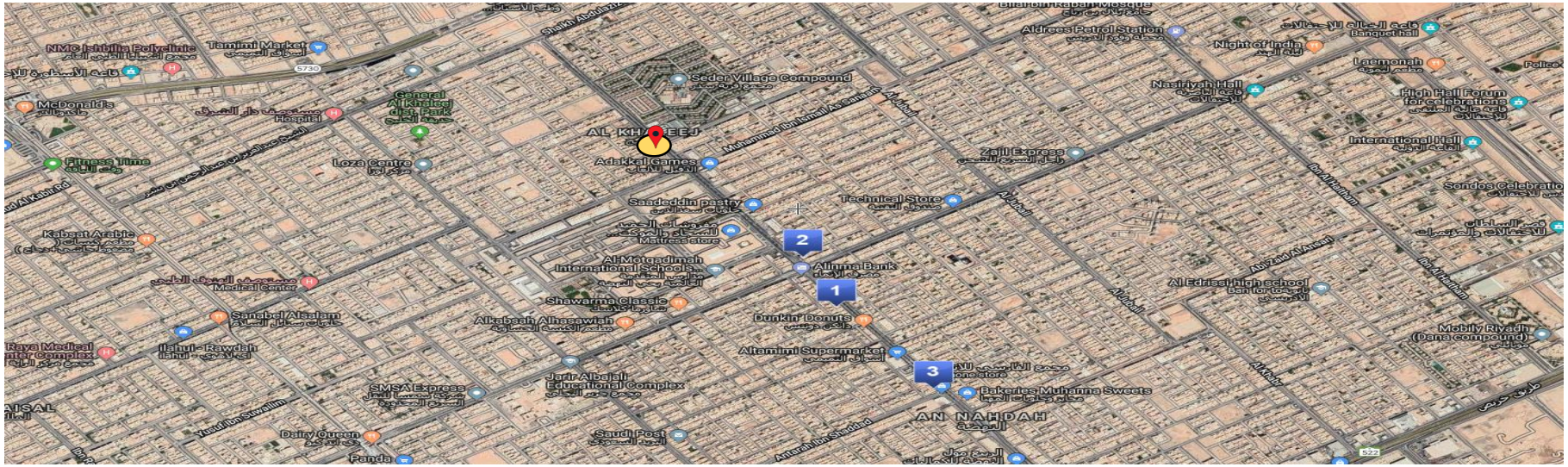
- ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	سعر المتر المربع
1	معرض	100	500
2	معرض	150	600
3	معرض	60	750



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		500	حد	600	حد	750	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		500		600		750	
مساحة المعرض (م2)	55	100	%10	150	%15	60	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%10		%15		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		550		690		750	
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)		663					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		700					

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	2,000,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		24/05/2020	20/11/2020	28/02/2021
أجمالي الدخل		2,000,000	1,900,000	1,900,000
الاشغال		%100	%100	%100
الدخل الفعلي		2,000,000	1,900,000	1,900,000
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0
صافي الدخل		2,000,000	1,900,000	1,900,000
صافي التدفق النقدي للعقار		2,000,000	1,900,000	1,900,000
القيمة الحالية	معدل الخصم	%6.00	%6.00	%6.00
	معامل الخصم	0.94	0.94	0.94
القيمة الحالية للنقود		1,886,792	1,792,453	1,792,453
القيمةالسوقية للعقار		**5,471,698**		

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 6% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية.
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار يبلغ 0%.
التكاليف الرأسمالية	تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 0 ريال سعودي سنوياً..

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

القيمة السوقية للعقار (حق منفعة) حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 6% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 5,471,698 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق)

عقارات المنطقة الغربية

JEDDAH

6- مستودعات حي الوادي

موقع العقار :

6. يقع العقار بمدينة جدة بحي الوادي.

الإحداثيات الجغرافية	
N 21.304719	E 39.170249

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة

مستودعات حي الوادي

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن ارض مقام عليها مستودع حيث تبلغ المساحة الإجمالية للارض 32,461.79 متر مربع , مفصلة على النحو التالي:-
حيث أن المنطقة تتوفر فيها خدمات البنية التحتية من كهرباء , هاتف :

رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
من 393 الى 402	227 / ب	32,461.79	مستودعات

الحدود والأطوال			
الإتجاه	الطول (م2)	الحد	العرض
شمالاً	حسب الصك	شارع	25 م
جنوباً	حسب الصك	شارع	60 م
شرقاً	حسب الصك	شارع	60 م
غرباً	حسب الصك	جار	-
ملاحظات	32,461.79 متر مربع "حسب الصك"		

مستودعات حي الوادي

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن ارض مقام عليها مستودعات وجزء مقام عليه مبنى من دور أرضي ودورين متكرر, حيث تبلغ المساحة الاجمالية للمباني 25,344.84 متر مربع مفصلة كالاتي ,

القسم الأول " المستودعات "	القسم الثاني " مبنى سكني تجاري "
مستودعات عدد (24) مستودع مجهزة بالكامل	المبنى مكون من دورين :
بركسات عدد (5)	الدور الارضي عبارة عن دور معارض عدد (26) معرض
غرف عدد (13)	الدور الاول والدور الثاني عبارة عن غرف سكنية .

مستودعات حي الوادي

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مستودعات وجزء مقام عليه مبنى.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل التقييم في مدينة جدة بحي الوادي حيث تتميز المنطقة بأنها منطقة مستودعات ، كما أنها تقع بالقرب من منطقة الخمرة وقرب العقار من شارع الملك فيصل و شارع الكورنيش الجنوبي .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي بالمخطط كمستودعات .
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لنفس الأستخدام .

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	مستودعات	7,400	2	الوادي	950
2	مستودعات	9,000	3	الوادي	700
3	مستودعات	15,000	3	الوادي	700

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		950	حد	700	سوم	700	سوم
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	70	%10	70	%10
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		950		770		770	
مساحة الأرض (م2)	**32,000**	7,400	%15-	9,000	%15-	15,000	%10-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	متوسط	%10	متوسط	%10
عرض الشارع	60م-60م-25م	30م-30م	%15	40م-25م-25م- ساحة	%10	40م-25م-25م- ساحة	%10
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%0		%5		%10	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		950		809		847	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		869					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		870					
إجمالي قيمة الأرض		27,840,000					

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المستودع (م2)	الحي	سعر المتر المربع
1	معرض	1,050	الوادي	100
2	معرض	6,687	الوادي	115

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		100	حد	100	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		100		100	
متوسط مساحة المستودع (م2)	1,000	1,050	%0	6,687	%10
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%0		%10	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		100		110	
صافي متوسط سعر المستودع (م2/ريال)		105			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		100			

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
مستودعات	23,310	100	2,331,000
عدد المعارض	25	14,500	362,500
عدد الغرف	100	10,000	1,000,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			3,693,500
نسبة الشواغر (10%)			369,350
إجمالي الدخل الفعلي			3,324,150
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			166,208
صافي الدخل التشغيلي			3,157,943
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**42,105,900**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	4,640,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		4,640,000	4,640,000	4,640,000	3,919,572	3,997,963
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		4,640,000	4,640,000	4,640,000	3,919,572	3,997,963
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	195,979	199,898
صافي الدخل		4,640,000	4,640,000	4,640,000	3,723,593	3,798,065
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				47,475,813		
صافي التدفق النقدي للعقار		4,640,000	4,640,000	4,640,000	3,723,593	51,273,878
القيمة الحالية	معدل الخصم	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68
القيمة الحالية للنقود		4,296,296	3,978,052	3,683,382	2,736,952	34,896,140
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي				**49,590,822**		

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	3,693,500
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		3,693,500	3,767,370	3,842,717	3,919,572	3,997,963
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		3,324,150	3,390,633	3,458,446	3,527,615	3,598,167
إجمالي المصاريف التشغيلية		166,208	169,532	172,922	176,381	179,908
صافي الدخل		3,157,943	3,221,101	3,285,523	3,351,234	3,418,259
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				42,728,232		
صافي التدفق النقدي للعقار		3,157,943	3,221,101	3,285,523	3,351,234	46,146,490
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		2,870,857	2,662,067	2,468,462	2,288,938	28,653,340
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي				**38,943,664**		

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الرابعة بـ 100% من قيمة ايجار السوق .
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار بعد السنة الخامسة بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات
التكاليف الرأسمالية	تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 0.0 ريال سعودي سنوياً,

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 49,590,822 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 42,105,900 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

عقارات المنطقة الشرقية

AL KHOBAR

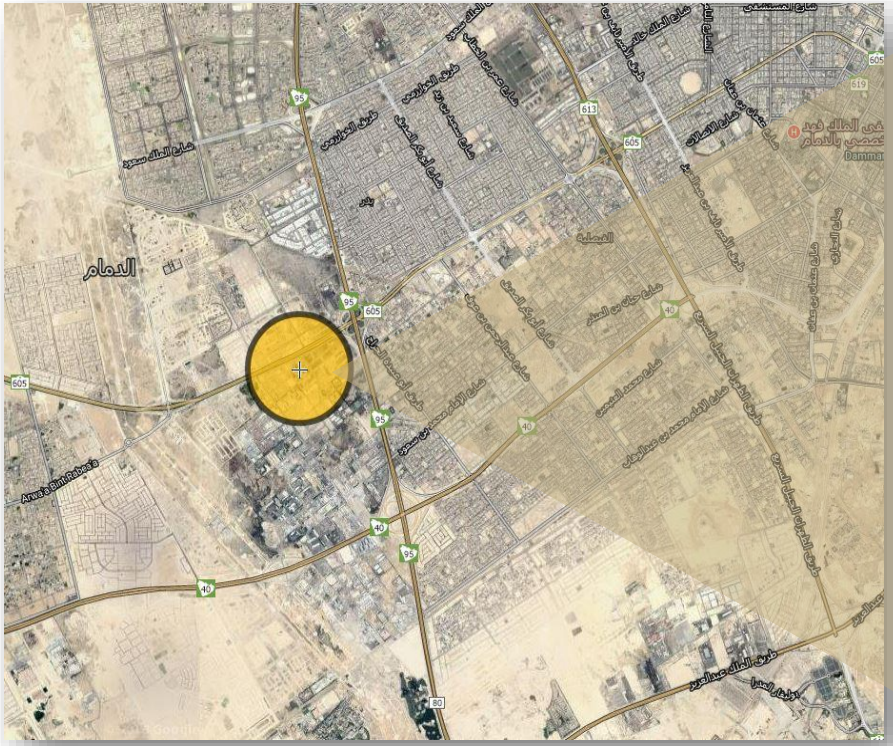
7- مجمع ذا جراند (أ) السكني

موقع العقار :

7. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الأنوار.

الإحداثيات الجغرافية	
N 26.377117	E 50.011271

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

مجمع ذا جراند (أ) السكني

وصف مختصر للعقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني مكون من دور أرضي و 12 دور متكرر، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
1/118	13	ش د / 1230	3065.13	سكني

الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	46.25	شارع عرض 25م
جنوباً	45.04	قطعة رقم 120
شرقاً	56.92	قطعة رقم 119
غرباً	67.42	شارع عرض 20م

إجمالي المساحة

21,338 متر مربع

* إجمالي مساحة المباني المذكورة في الرخصة للقطعة رقم 118 - 119 وتم تفصيلها في تكلفة البناء.

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
ارضي	326.00	خدمات
دور اول	2,666.00	سكني
دور ثاني	2,666.00	سكني
دور ثالث	2,666.00	سكني
دور رابع	2,666.00	سكني
دور خامس	2,666.00	سكني
دور سادس	2,666.00	سكني

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
دور سابع	2,666.00	سكني
دور ثامن	2,666.00	سكني
دور تاسع	2,666.00	سكني
دور عاشر	2,666.00	سكني
دور حادي عشر	2,666.00	سكني
دور ثاني عشر	1,335.00	سكني
سور	316.00	سور
وارش	230.00	وارش

مجمع ذا جراند (أ) السكني

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مجمع سكني.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة في مدينة الدمام حي الأنوار، ذو الكثافة السكنية دون المتوسطة من أصحاب الدخل دون المتوسط، وقد ساهم قرب حي الأنوار من مناطق أعمال أصحاب الدخول المتوسطة في مدينة الدمام على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي بالمخطط للأراضي السكنية والتجارية .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

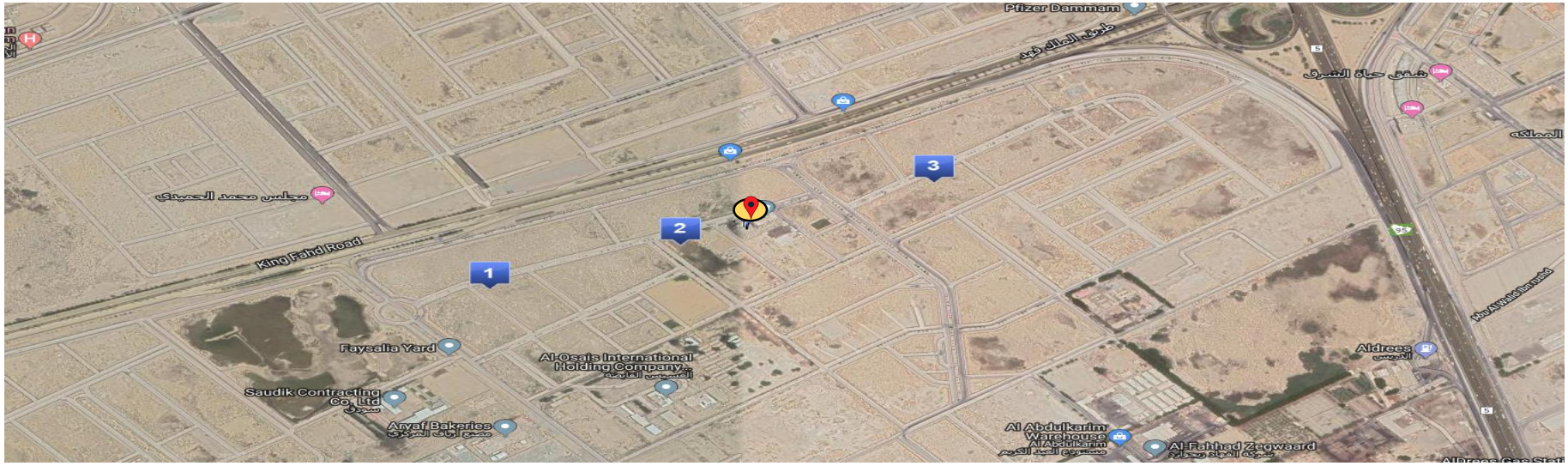
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لنفس الأستخدام.

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	3,500	25م-20م	2	الأنوار	1,500
2	تجاري	3,100	25م-20م	2	الأنوار	1,400
3	تجاري	10,000	25م-25م	3	الأنوار	1,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,500	حد	1,400	حد	1,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	75-	%5-	70-	%5-	50-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,425		1,330		950	
مساحة الأرض (م2)	**3,065.13**	3,500	%0	3,100	%0	10,000	%10
سهولة الوصول	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
عرض الشارع	25م-20م	25م-20م	%0	25م-20م	%0	25م-25م	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%0		%0		%10	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,425		1,330		1,045	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		1,267					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		1,270					
إجمالي قيمة الأرض		3,892,715					

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	اسم المجمع	الحي	سعر إيجار الشقة
1	شقة	مشروع علي بن سلطان	الأندلس	80,000
2	شقة	برج الشبلان	الحزام الذهبي	60,000
3	شقة	ريتال سكوير	المصيف	70,000

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		80,000	حد	60,000	حد	70,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		80,000		60,000		70,000	
سهولة الوصول	متوسط	عالي	%5-	عالي	%5-	عالي	%5-
موقع العقار	جراند ب	مشروع علي بن سلطان	%10	برج الشبلان	%10	ريتال سكوير	%10

البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%5	%5	%5
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	84,000	63,000	73,500
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)	73,500		
سعر الشقة بعد التقريب (ريال)	75,000		

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	عدد الشقق	سعر إيجار الشقة	الإجمالي
إيجار الشقق	64	80,000	5,120,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			5,120,000
نسبة الشواغر (10%)			512,000
إجمالي الدخل الفعلي			4,608,000
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			460,800
صافي الدخل التشغيلي			4,147,200
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**51,840,000**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	5,000,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,433,385	5,542,053
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,433,385	5,542,053
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	543,338	554,205
صافي الدخل		5,000,000	5,000,000	5,000,000	4,890,046	4,987,847
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		62,348,092				
صافي التدفق النقدي للعقار		5,000,000	5,000,000	5,000,000	4,890,046	67,335,940
القيمة الحالية	معدل الخصم	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68
القيمة الحالية للنقود		4,629,630	4,286,694	3,969,161	3,594,330	45,827,709
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**62,307,524**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	5,120,000
المصاريف التشغيلية	%10

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		5,120,000	5,222,400	5,326,848	5,433,385	5,542,053
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		4,608,000	4,700,160	4,794,163	4,890,046	4,987,847
إجمالي المصاريف التشغيلية		460,800	470,016	479,416	489,005	498,785
صافي الدخل		4,147,200	4,230,144	4,314,747	4,401,042	4,489,063
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		56,113,283				
صافي التدفق النقدي للعقار		4,147,200	4,230,144	4,314,747	4,401,042	60,602,346
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		3,770,182	3,495,987	3,241,733	3,005,971	37,629,289
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**51,143,161**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين) - تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الرابعة بـ 100% .
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية.
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار بعد السنة الخامسة بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات
التكاليف الرأسمالية	تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 0.0 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 62,307,524 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 51,840,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

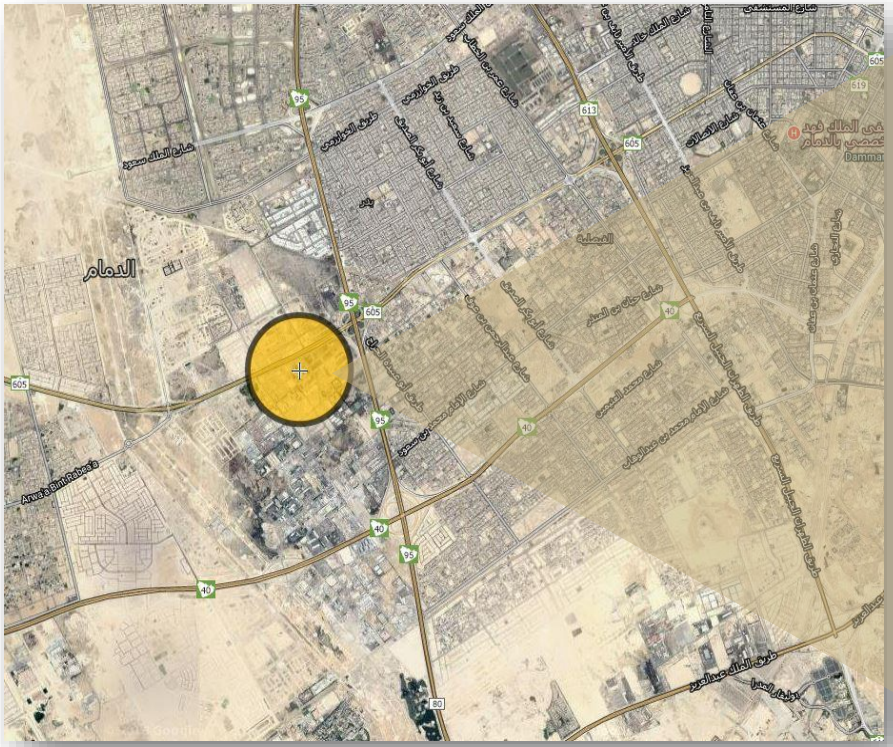
8- مجمع ذا جراند (ب) التجاري

موقع العقار :

8. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الأنوار.

الإحداثيات الجغرافية	
N 26.377371	E 50.011701

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا جراند (ب) التجاري

وصف مختصر للعقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون من دور أرضي و 6 أدوار متكررة، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
1/119	13	ش د / 1230	2775.13	تجاري

الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	51.23	شارع عرض 25م
جنوباً	50	قطعة رقم 121
شرقاً	44.62	شارع عرض 20م
غرباً	55.76	قطعة رقم 118

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
الدور الأرضي - خدمات ومواقف	5560.29	خدمات ومواقف
دور أول	1366.9	مكاتب
دور ثاني	1366.9	مكاتب
دور ثالث	1366.9	مكاتب
دور رابع	1366.9	مكاتب
أدوار علوية متكررة	2733.8	مكاتب

إجمالي المساحة **13,761.69 متر مربع**

Each office is independently owned and operated.

مجمع ذا جراند (ب) التجاري

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مبنى تجاري.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة في مدينة الدمام بحي الأنوار ، ذو الكثافة السكنية دون المتوسطة من أصحاب الدخل دون المتوسط، وقد ساهم قرب حي الأنوار من مناطق أعمال أصحاب الدخول المتوسطة في مدينة الدمام على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي بالمخطط للأراضي السكنية والتجارية .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

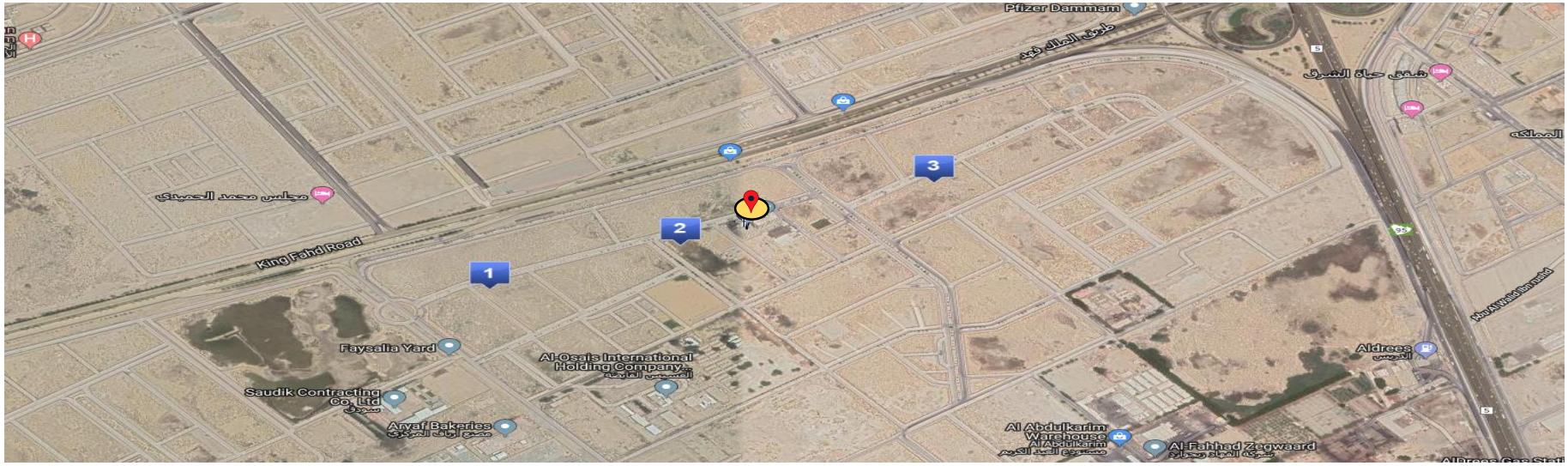
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لنفس الأستخدام.

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	سعر المتر المربع
1	تجاري	3,500	25م-20م	2	1,500
2	تجاري	3,100	25م-20م	2	1,400
3	تجاري	10,000	25م-25م	3	1,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,500	حد	1,400	حد	1,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	75-	%5-	70-	%5-	50-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,425		1,330		950	
مساحة الأرض (م2)	**2,495.16**	3,500	%0	3,100	%0	10,000	%15
سهولة الوصول	متوسط	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	%0
عرض الشارع	25م-20م	25م-20م	%0	25م-20م	%0	25م-25م	%0

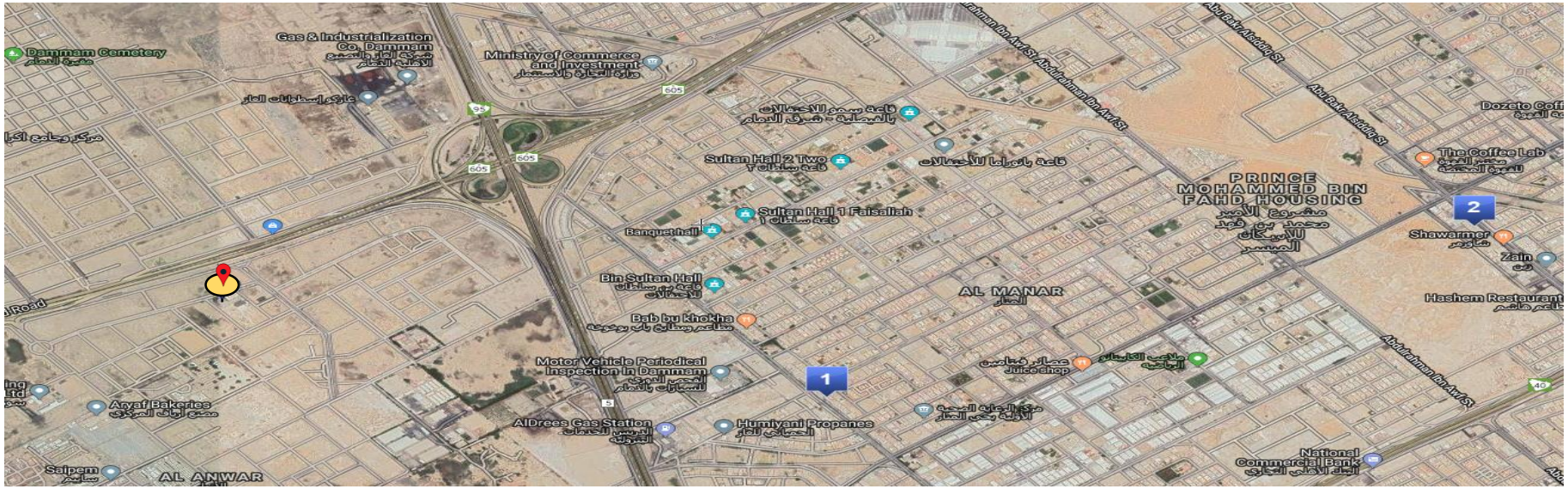
البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%0	%0	%15
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	1,425	1,330	1,093
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	1,283		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	1,280		
إجمالي قيمة الأرض	3,193,805		

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المكتب (م2)	الحي	سعر المتر المربع
1	مكتب	36	المنار	430
2	مكتب	92	المنار	380



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		430	حد	380	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		430		380	
مساحة المكتب (م2)	100	36	%5-	92	%0
سهولة الوصول	متوسط	عالي	%5-	عالي	%5-
موقع العقار	عالي	متوسط	%10-	متوسط	%10-
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%20-		%15-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		344		323	
صافي متوسط سعر المكتب (م2/ريال)		334			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		330			

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
إيجار المكاتب	7,000	330	2,310,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			2,310,000
نسبة الشواغر (10%)			231,000
إجمالي الدخل الفعلي			2,079,000
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			207,900
صافي الدخل التشغيلي			1,871,100
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**24,948,000**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	2,500,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,451,390	2,500,418
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,451,390	2,500,418
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	245,139	250,042
صافي الدخل		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,206,251	2,250,376
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		28,129,706				
صافي التدفق النقدي للعقار		2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,206,251	30,380,082
القيمة الحالية	معدل الخصم	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00	%8.00
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68
القيمة الحالية للنقود		2,314,815	2,143,347	1,984,581	1,621,661	20,676,173
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**28,740,577**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	2,310,000
المصاريف التشغيلية	%10

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		2,310,000	2,356,200	2,403,324	2,451,390	2,500,418
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		2,079,000	2,120,580	2,162,992	2,206,251	2,250,376
إجمالي المصاريف التشغيلية		207,900	212,058	216,299	220,625	225,038
صافي الدخل		1,871,100	1,908,522	1,946,692	1,985,626	2,025,339
العائد السنوي		%8.00				
قيمة العقار		25,316,735				
صافي التدفق النقدي للعقار		1,871,100	1,908,522	1,946,692	1,985,626	27,342,074
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		1,701,000	1,577,291	1,462,579	1,356,209	16,977,277
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**23,074,356**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين) - تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الرابعة بـ 90% .
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية.
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار بعد السنة الخامسة بنسبة 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات
التكاليف الرأسمالية	تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 0.0 ريال سعودي

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 28,740,577 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10 %، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 24,948,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

9- مجمع مستودعات الميناء

موقع العقار :

9. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الميناء.

الإحداثيات الجغرافية	
E 50.164622	N 26.394958

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة

مجمع مستودعات الميناء

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات, بمساحة إجمالية 46,682 متر مربع للبلك رقم 21 والبلك 17 والبلك 33 حسب الصكوك المزودة من العميل, وبمساحة إجمالية للمباني 44,547 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
(321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (548) (550) (328) (249) (250) (251) (252) (253) (255)	17-33-21	1/239	48,868	مستودعات

الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	حسب الصك	جار
جنوباً	حسب الصك	جار
شرقاً	حسب الصك	شارع
غرباً	حسب الصك	شارع

مكونات البناء

مستودعات وملحقاتها من الميزانين (مكاتب إدارية وخدمات) مقامة على 3 أراض قريبة من بعضها البعض. وكل موقع يحتوي على مواقف للسيارات وغرف كهرباء.

مجمع مستودعات الميناء

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مستودعات.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل التقييم القريب من ميناء الدمام البحري في مدينة الدمام وقد ساهم قرب حي الميناء من ميناء الدمام البحري على زيادة الطلب على المستودعات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المستودعات في المناطق المجاورة.
كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار بيع الأراضي بالمخطط كمستودعات .
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

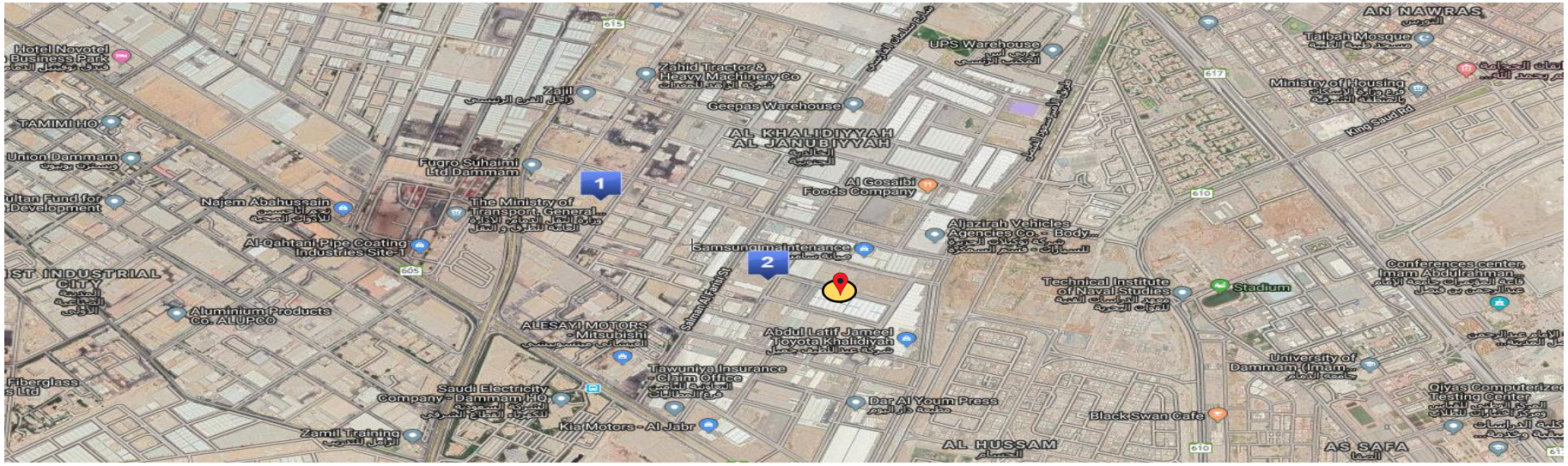
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لنفس الأستخدام

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	مستودعات	7,100	1	الميناء	1,500
2	مستودعات	2,600	1	الميناء	1,400



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,500	حد	1,400	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,500		1,400	
مساحة الأرض (م2)	46,682	7,100	%15-	2,600	%20-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0
عدد الشوارع	4	1	%10	1	%10
البند		العينة 1		العينة 2	
مجموع التسويات		%5-		%10-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,425		1,260	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		1,343			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		1,350			
إجمالي قيمة الأرض		63,020,700			

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المستودع (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	مستودعات	3,100	2	الميناء	195
2	مستودعات	900	1	الميناء	140
3	مستودعات	3,000	1	الميناء	165

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		195	حد	140	حد	165	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	9.75-	%5-	7-	%5-	8.25-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		185		133		157	
مساحة المستودع (م2)	1,000	3,100	%5	900	%0	3,000	%5
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%5		%0		%5	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		195		133		165	
صافي متوسط سعر المستودع (م2/ريال)		164					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		160					

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
مستودعات	44,547	160	7,127,520
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			7,127,520
نسبة الشواغر (10%)			712,752
إجمالي الدخل الفعلي			6,414,768
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			320,738
صافي الدخل التشغيلي			6,094,030
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**76,175,370**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	10,400,000
المصاريف التشغيلية	%0

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		10,400,000	10,400,000	10,400,000	7,563,781	7,715,057
الاشغال		%100	%100	%100	%100	%100
الدخل الفعلي		10,400,000	10,400,000	10,400,000	7,563,781	7,715,057
إجمالي المصاريف التشغيلية		0	0	0	0	0
صافي الدخل		10,400,000	10,400,000	10,400,000	7,563,781	7,715,057
العائد السنوي		%7.80				
قيمة العقار		98,910,986				
صافي التدفق النقدي للعقار		10,400,000	10,400,000	10,400,000	7,563,781	106,626,042
القيمة الحالية	معدل الخصم	%7.70	%7.70	%7.70	%7.70	%7.70
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.80	0.74	0.69
القيمة الحالية للنقود		9,656,453	8,966,066	8,325,038	5,621,810	73,584,234
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		**106,153,601**				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	7,127,520
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		7,127,520	7,270,070	7,415,472	7,563,781	7,715,057
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		6,414,768	6,543,063	6,673,925	6,807,403	6,943,551
إجمالي المصاريف التشغيلية		320,738	327,153	333,696	340,370	347,178
صافي الدخل		6,094,030	6,215,910	6,340,228	6,467,033	6,596,374
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				82,454,670		
صافي التدفق النقدي للعقار		6,094,030	6,215,910	6,340,228	6,467,033	89,051,044
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		5,540,027	5,137,116	4,763,507	4,417,071	55,293,692
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي		75,151,413				

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر - تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الرابعة بـ 100% من قيمة السوق.
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 7.7% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية.
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار بعد السنة الخامسة بنسبة 7.8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات
التكاليف الرأسمالية	تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 0.0 ريال سعودي سنويا

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 7.7% ومعدل رسملة يبلغ 7.8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 106,153,601 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 76,175,37 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

10- مباني سكنية للعمال

موقع العقار :

10. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الميناء.

الإحداثيات الجغرافية	
N 26.417357	E 50.173010

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة

مباني سكنية للعمال

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها عمارة سكنية, بمساحة إجمالية 1200 متر مربع, وبمساحة إجمالية للمباني 2912 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
7/أ -5/أ	1	1/239	1,200	سكني

الحدود والأطوال للقطعة رقم 7 / أ

الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	20	شارع بعرض 40 م
جنوباً	20	جار
شرقاً	30	جار
غرباً	30	جار

الحدود والأطوال للقطعة رقم 5 / أ

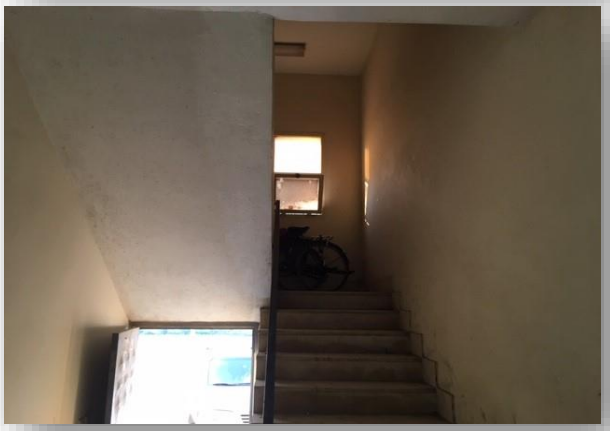
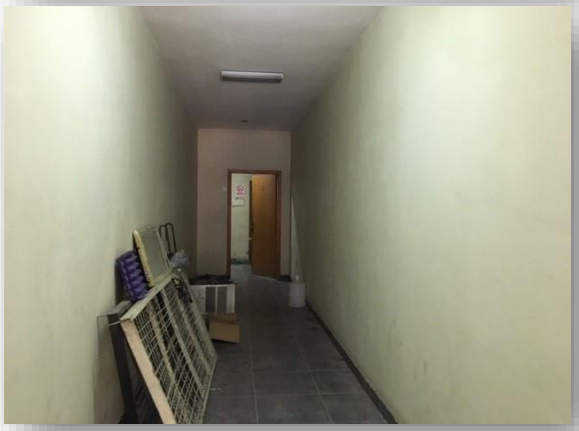
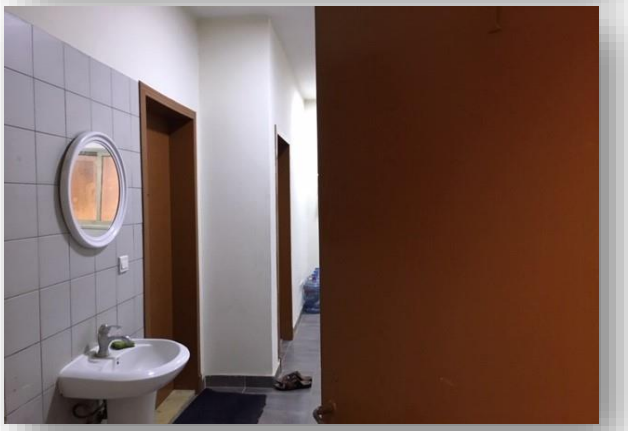
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	20	شارع بعرض 40 م
جنوباً	20	جار
شرقاً	30	جار
غرباً	30	جار

مكونات البناء

عبارة عن مبنيين سكنيين للعمال كل واحد منهما مكون من دور أرضي و ثلاثة طوابق.

مباني سكنية للعمال

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها عمارتين تجارية.

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	500	1	الميناء	1,600
2	سكني	690	1	الميناء	1,450
3	سكني	300	1	الميناء	1,500

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,600	حد	1,450	سوم	1,500	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	80-	%5-	72.5	%5	75-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,520		1,523		1,425	
مساحة الأرض (م2)	**1,200**	500	%5-	690	%5-	300	%5-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
عدد الشوارع	1	1	%0	1	%0	1	%0

البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%5-	%5-	%5-
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	1,444	1,446	1,354
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	1,415		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	1,400		
إجمالي قيمة الأرض	1,680,000		

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م2)	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	110	الميناء	22,000
2	سكني	125	الميناء	27,000
3	سكني	80	الميناء	17,000

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		22,000	حد	27,000	حد	17,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	1100-	%5-	1350-	%5-	850-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		20,900		25,650		16,150	
مساحة الشقة (م2)	-	110	%0	125	%0	80	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%0		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		20,900		25,650		16,150	
صافي متوسط سعر الشقة (م2/ريال)		20,900					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		20,000					

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	عدد الشقق	سعر المتر المربع	الإجمالي
إيجار الشقق	22	20,000	440,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			440,000
نسبة الشواغر (10%)			44,000
إجمالي الدخل الفعلي			396,000
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			19,800
صافي الدخل التشغيلي			376,200
معدل الرسملة			%8.5
قيمة العقار			**4,425,882**

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

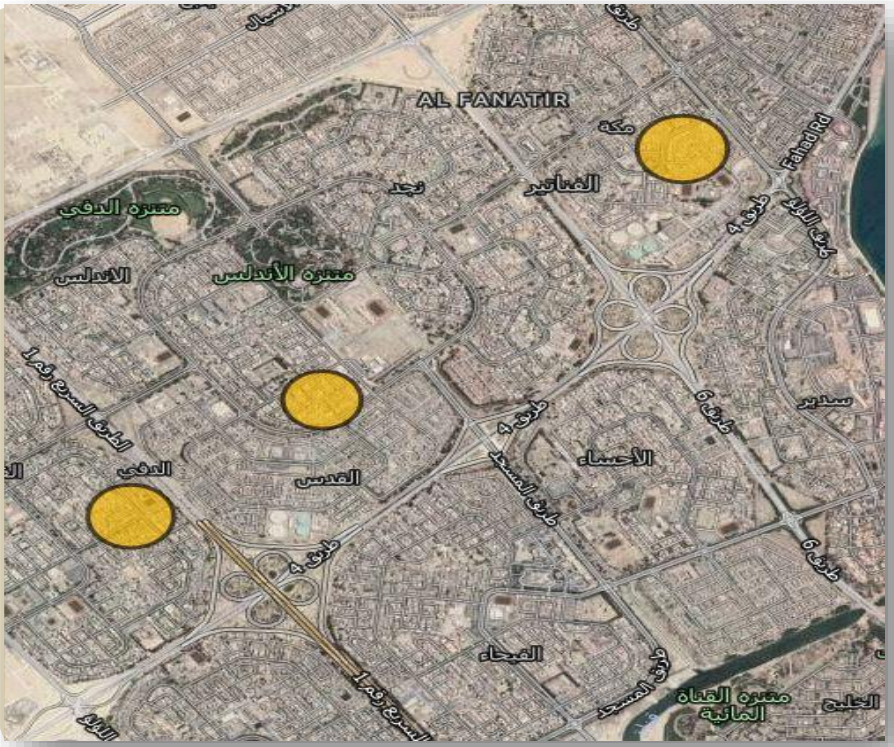
بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 4,425,882 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

11- مباني سكنية للموظفين

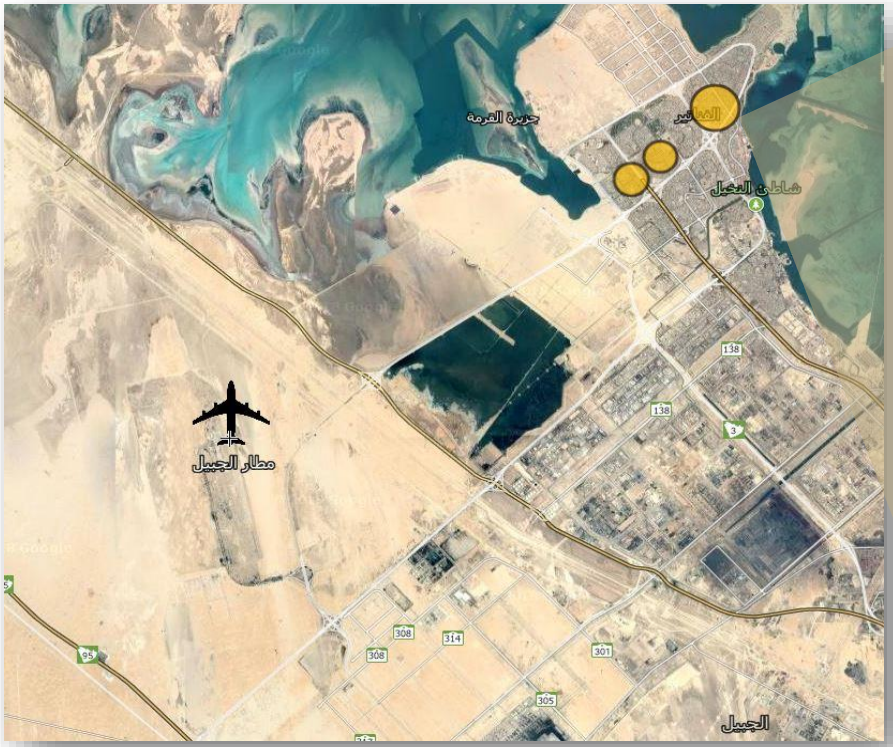
موقع العقار :

11. يقع العقار بمدينة الجبيل حي الدفى والفناتير.

الإحداثيات الجغرافية	
N 27.146062	E 49.558687



موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للموظفين

رقم القطع	رقم المربع	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
29-21-2	12 10 16	ها م/د 4 ها م /د1 ها م/ف2	9592	سكني

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني, بمساحة إجمالية 9592 متر مربع, وبمساحة إجمالية للمباني 9091 متر مربع.

مكونات البناء
عبارة عن 4 مجمعات سكنية مكونة من 54 شقة
أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال مدينة الجبيل، كل مبنى مكون من 3 أدوار ويحتوي على عدد 12 شقة. الشقق في المباني متفاوتة المساحات بعضها تتكون من 2 غرف نوم أو 3 غرف نوم

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 29 مربع 16

الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	33.6	شارع بعرض 18.60 م
جنوباً	33.6	شارع بعرض 18.60 م
شرقاً	60	شارع بعرض 22.60 م
غرباً	67.9	شارع بعرض 19.60 م

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 21 مربع 10

الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	30	شارع بعرض 18.60 م
جنوباً	53	شارع بعرض 18.60 م
شرقاً	93	شارع بعرض 18.60 م
غرباً	131.8	شارع بعرض 33.20 م

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 2 مربع 12

الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	54.45	شارع بعرض 22.60 م
جنوباً	54.5	جار
شرقاً	64.95	شارع بعرض 18.60 م
غرباً	56.95	شارع بعرض 18.60 م

Each office is independently owned and operated.

مباني سكنية للموظفين

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مجمع سكني.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة في حي الدفي في مدينة الجبيل ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل العالي، وقد ساهم قرب حـي الـدفى ذو المجمعات السكنية على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المجمعات السكنية في المنـاطق المجاورة.
كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشـكل ايجـابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط السكنية .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لنفس الأستخدام

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	303	18م-27م	2	الدفى	2,100
2	سكني	500	18م	1	الفناتير	1,800
3	سكني	638	18م	1	الدفى	1,800

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		2,100	تقييم	1,800	تقييم	1,800	تقييم
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		2,100		1,800		1,800	
مساحة الأرض (م2)	9,592	303	%0	500	%0	638	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
موقع العقار	-	18م-27م	%0	18م	%0	18م	%0

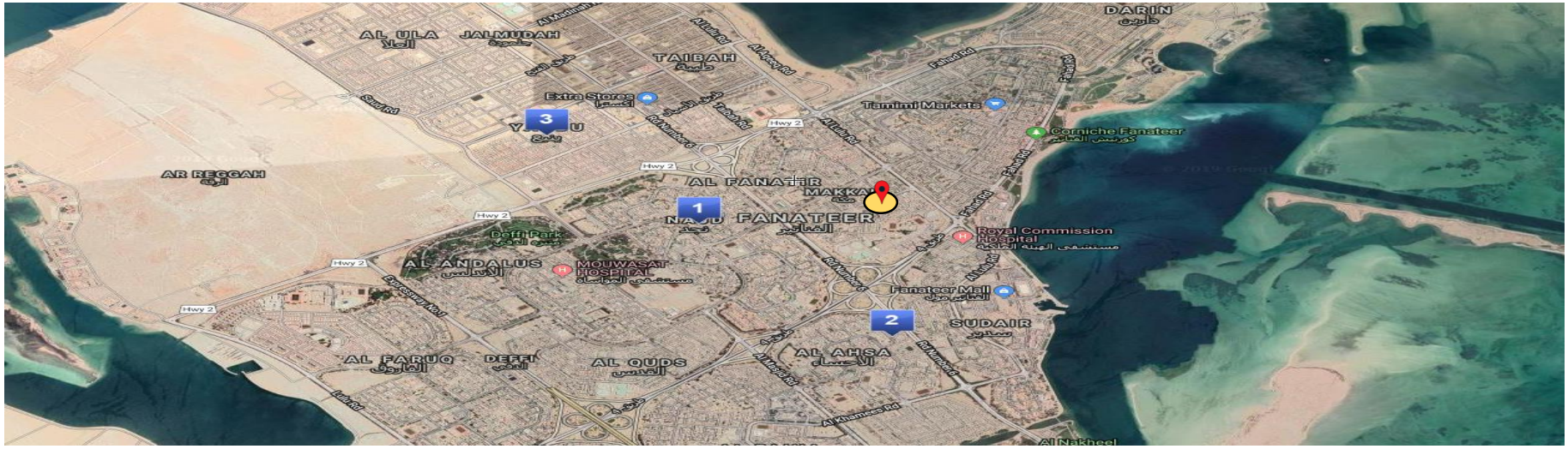
البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%0	%0	%0
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	2,100	1,800	1,800
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	1,900		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	1,900		
إجمالي قيمة الأرض	18,224,800		

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م2)	سعر إيجار الشقة
1	شقة	115	32,000
2	شقة	100	31,000
3	شقة	95	28,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		32,000	حد	31,000	حد	28,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		32,000		31,000		28,000	
مساحة الشقة (م2)	150	115	%20	100	%25	95	%30
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0

البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%20	%25	%30
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	38,400	38,750	36,400
صافي متوسط سعر الشقة (م2/ريال)	37,850		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	38,000		

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
الشقق السكنية	53	38,000	2,014,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			2,014,000
نسبة الشواغر (10%)			201,400
إجمالي الدخل الفعلي			1,812,600
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			90,630
صافي الدخل التشغيلي			1,721,970
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**21,524,625**

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%0
إجمالي الدخل	2,880,000
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		2,880,000	2,880,000	2,095,366	2,137,273	2,180,018
الاشغال		%100	%100	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		2,880,000	2,880,000	1,885,829	1,923,546	1,962,017
إجمالي المصاريف التشغيلية		144,000	144,000	94,291	96,177	98,101
صافي الدخل		2,736,000	2,736,000	1,791,538	1,827,368	1,863,916
العائد السنوي				%7.50		
قيمة العقار				24,852,209		
صافي التدفق النقدي للعقار		2,736,000	2,736,000	1,791,538	1,827,368	26,716,125
القيمة الحالية	معدل الخصم	%7.80	%7.80	%7.80	%7.80	%7.80
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.80	0.74	0.69
القيمة الحالية للنقود		2,538,033	2,354,391	1,430,111	1,353,166	18,351,842
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي				**26,027,543**		

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	2,014,000
المصاريف التشغيلية	%5

السنة		2020	2021	2022	2023	2024
أجمالي الدخل		2,014,000	2,054,280	2,095,366	2,137,273	2,180,018
الاشغال		%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي		1,812,600	1,848,852	1,885,829	1,923,546	1,962,017
إجمالي المصاريف التشغيلية		90,630	92,443	94,291	96,177	98,101
صافي الدخل		1,721,970	1,756,409	1,791,538	1,827,368	1,863,916
العائد السنوي				%8.00		
قيمة العقار				23,298,946		
صافي التدفق النقدي للعقار		1,721,970	1,756,409	1,791,538	1,827,368	25,162,862
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62
القيمة الحالية للنقود		1,565,427	1,451,578	1,346,009	1,248,117	15,624,158
القيمةالسوقية للعقار / ريال سعودي				**21,235,289**		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 19,825,313 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 0% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 23,199,460 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

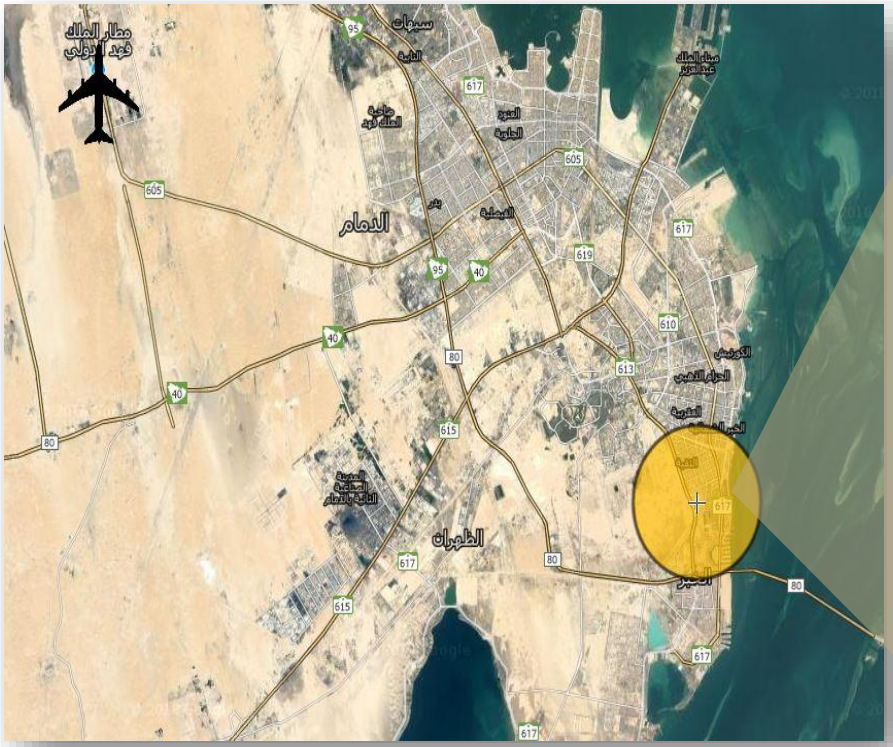
12- مبنى سكني للعمال

موقع العقار :

12. يقع العقار بمدينة الخبر حي الصناعية نتاج.

الإحداثيات الجغرافية	
N 26.254132	E 50.198062

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

Each office is independently owned and operated.

مبنى سكني للعمال

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها عمارة سكنية, بمساحة إجمالية 660.92 متر مربع, وبمساحة إجمالية للمباني 1648 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

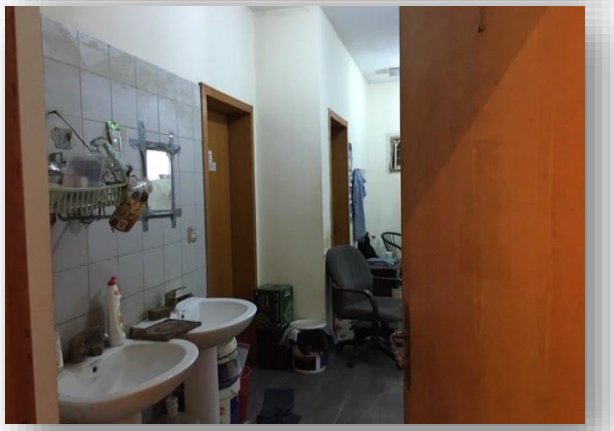
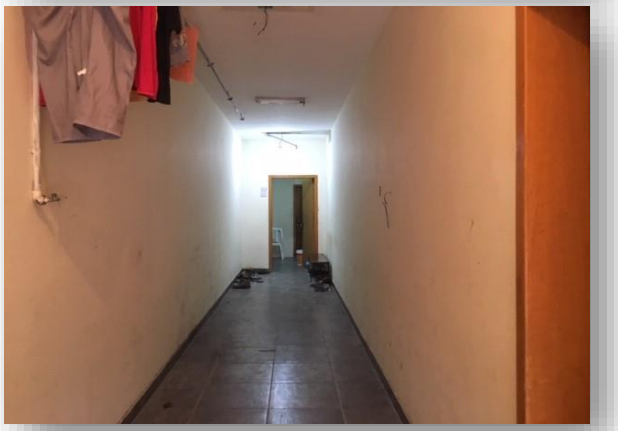
رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
24	5	ش خ 683	660.92	سكني

الحدود و الأطوال للأرض		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	27.36	جار
جنوباً	27.36	جار
شرقاً	24	جار
غرباً	20	شارع بعرض 24 م ومواقف

مكونات البناء
عبارة عن عمارة سكنية مكونه من دور أرضي ودور أول ودور ثاني وملحق علوي

مبنى سكني للعمال

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مبنى سكني.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة في حي صناعية نتاج في مدينة الخبر، وقد ساهم قرب حي صناعية نتاج من منطقة المستودعات والصناعية على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المجمعات السكنية في المناطق المجاورة.
كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بالمخطط التجارية والسكنية .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

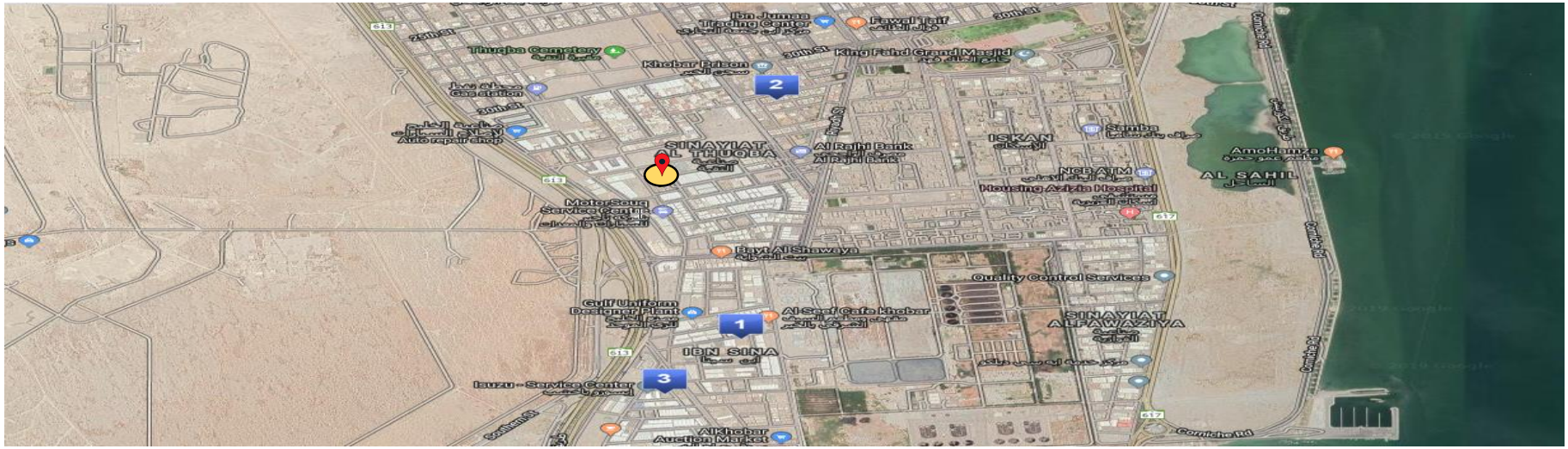
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لنفس الأستخدام .

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	2,700	2	ابن سينا	2,000
2	سكني	400	1	صناعية الثقبة	2,000
3	سكني	1,208	3	ابن سينا	1,500



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		2,000	حد	2,000	حد	1,500	سوم
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	100-	%5-	100-	%5-	150	%10
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,900		1,900		1,650	
مساحة الأرض (م2)	660.92	2,700	%10	400	%0	1,208	%5
أسم الحي	صناعية الثقبة	ابن سينا	%10	صناعية الثقبة	%0	ابن سينا	%10
عدد الشوارع	1	2	%5-	1	%0	3	%10-

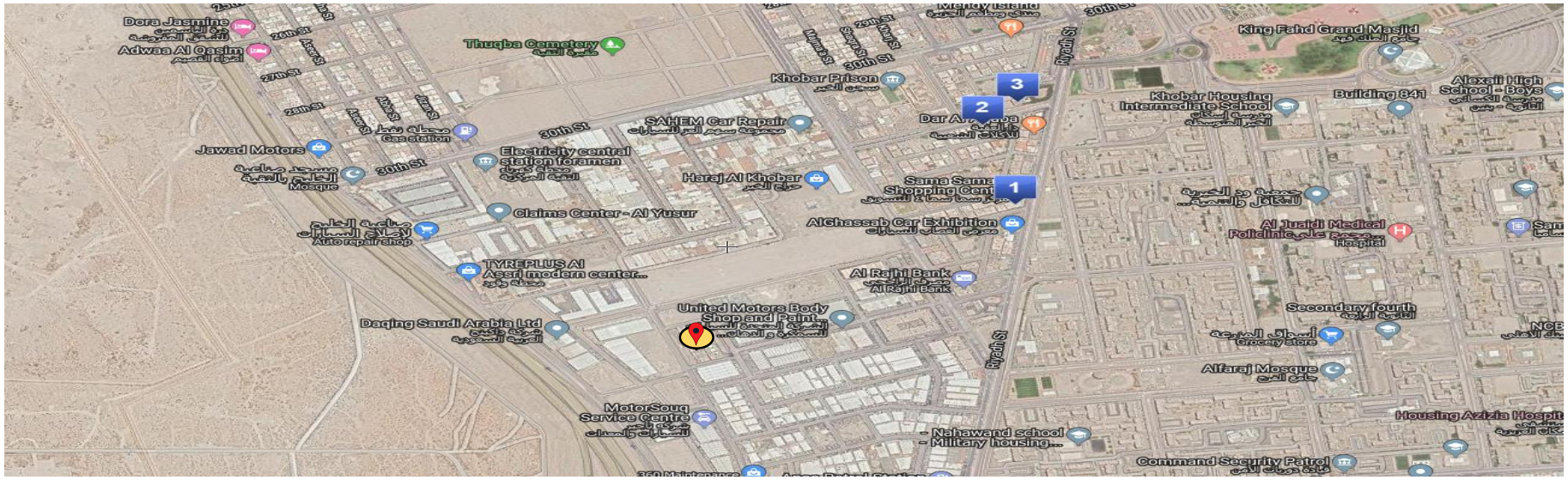
البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%15	%0	%5
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	2,185	1,900	1,733
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	1,939		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	1,940		
إجمالي قيمة الأرض	1,282,185		

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م2)	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	125	صناعية الثقبة	19,000
2	سكني	95	صناعية الثقبة	18,000
3	سكني	90	صناعية الثقبة	17,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		19,000	حد	18,000	حد	17,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		19,000		18,000		17,000	
مساحة الشقة (م2)	-	125	%0	95	%0	90	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%0		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		19,000		18,000		17,000	
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		18,000					

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	عدد الشقق	سعر إيجار الشقة	الإجمالي
إيجار الشقق	11	18,000	198,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			198,000
نسبة الشواغر (10%)			19,800
إجمالي الدخل الفعلي			178,200
نسبة الصيانة والتشغيل (-3%)			5,346
صافي الدخل التشغيلي			172,854
معدل الرسملة			%8
قيمة العقار			**2,160,675**

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 3%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 2,160,675 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

13- مجمع الفنار التجاري

موقع العقار :

13. يقع العقار بمدينة الخبر حي الراكة.

الإحداثيات الجغرافية	
N 26.341678	E 50.197819

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة

مجمع الفنار التجاري

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري ومستودعات بمساحة إجمالية للأرض 14,025 متر، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
بدون ركنية جنوبية شرقية غربية من حرف ت	--	2/38	14,025	تجاري - مستودعات

الحدود و الأطوال للأرض

الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	110	جار
جنوباً	110	شارع بعرض 25 م
شرقاً	127.5	شارع بعرض 30 م
غرباً	127.5	شارع بعرض 60 م

مكونات البناء

عبارة عن معارض تجارية عدد 12 ومواقف ومستودعات كبيرة خلف المعارض

مجمع الفنار التجاري

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مجمع تجاري ومستودع.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة في حي الراكة في مدينة الخبر على طريق تجاري حيوي والحي ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل العالي، وقد ساهم قرب حي الراكة من الطريق التجاري على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من العقارات المشابهه

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بمنطقة العقار .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

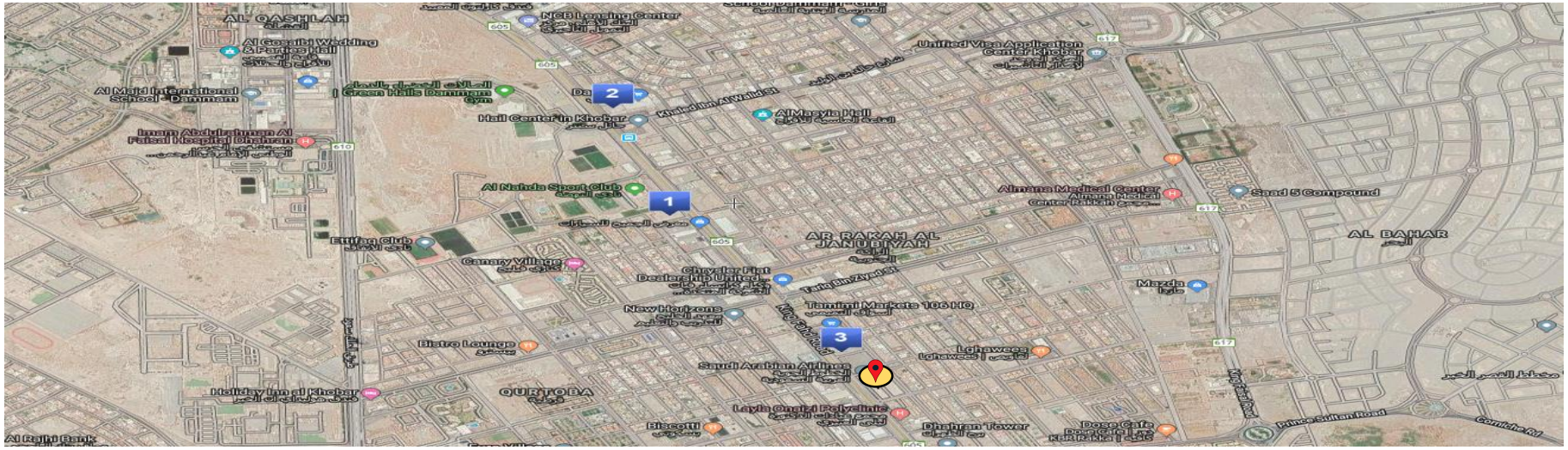
- ظهور منافسة سعرية لنفس العقار

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	تجاري	7,150	60م-25م-10م	3	قرطبة	5,000
2	تجاري	4,900	60م-15م	2	الراكة	4,200
3	تجاري	5,500	60م-30م-15م	3	الراكة	5,700



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		5,000	حد	4,200	حد	5,700	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	250-	%5-	210-	%5-	285-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		4,750		3,990		5,415	
مساحة الأرض (م2)	**14,025**	7,150	%10-	4,900	%10-	5,500	%10-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	متوسط	%10	عالي	%0
موقع العقار	60م-30م-25م	60م-25م-10م	%5	60م-15م	%10	60م-30م-15م	%5

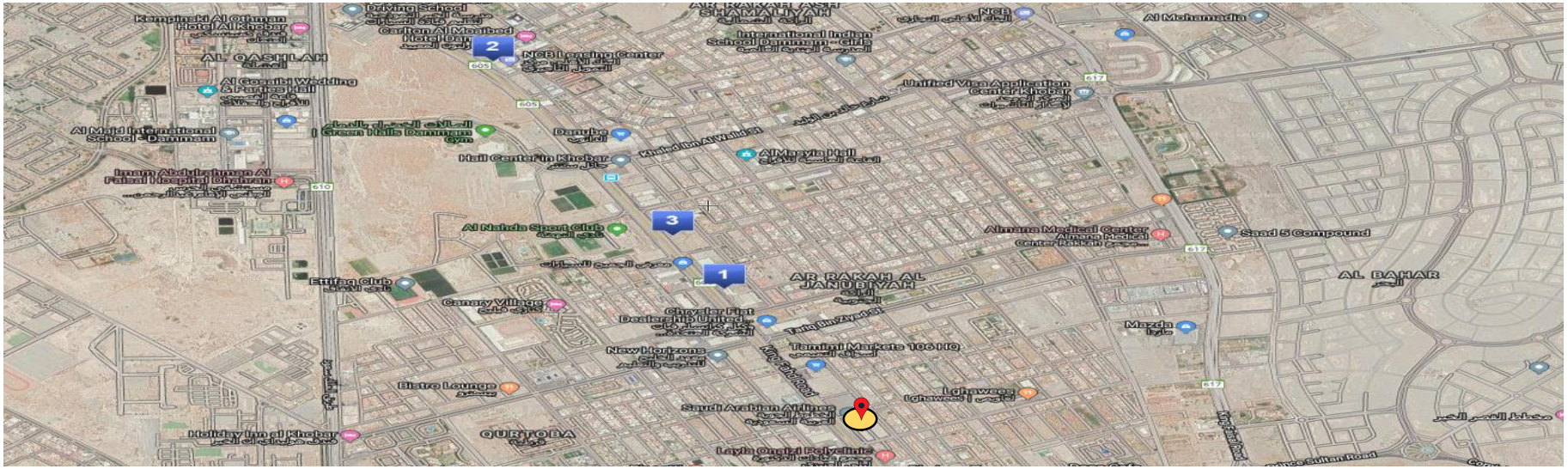
البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%5-	%10	%5-
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	4,513	4,389	5,144
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	4,682		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	4,680		
إجمالي قيمة الأرض	65,637,000		

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	الحي	سعر المتر المربع
1	معرض	120	الراكة	650
2	معرض	700	الراكة	800
3	معرض	320	الراكة	600



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		650	حد	800	حد	600	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	32.5-	%5-	40-	%5-	30-	%5-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		618		760		570	
مساحة المعرض (م2)	-	120	%0	700	%0	320	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0

البند	العينة 1	العينة 2	العينة 3
مجموع التسويات	%0	%0	%0
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	618	760	570
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)	649		
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	650		

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض	6,000	650	3,900,000
المستودعات	4,631	200	926,200
لوحة دعائية 1	1	71,200	71,200
لوحة دعائية 2	1	110,000	110,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			5,007,400
نسبة الشواغر (5%)			250,370
إجمالي الدخل الفعلي			4,757,030
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			237,852
صافي الدخل التشغيلي			4,519,179
معدل الرسملة			%7.5
قيمة العقار			**60,255,713**

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 60,255,713 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

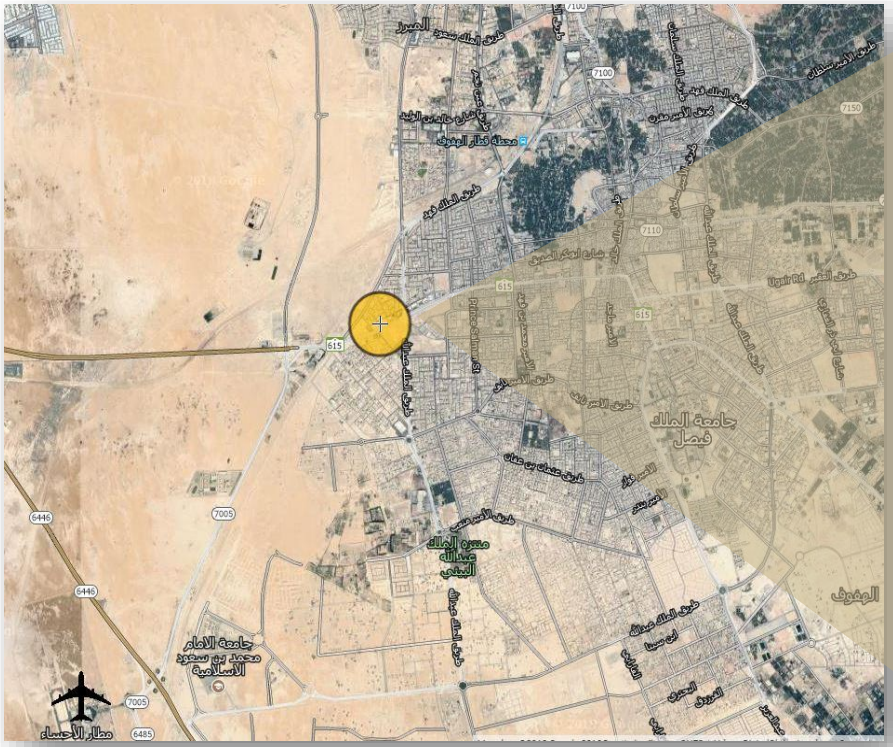
14- مجمع ذا فالي التجاري

موقع العقار :

14. يقع العقار بمدينة الأحساء حي السلمانية الشمالية بالرقيقة.

الإحداثيات الجغرافية	
N 25.356975	E 49.542218

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا فالي التجاري

وصف مختصر للعقار :

العقار (حق منفعة) عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري تبلغ مساحته 9858.93 متر مربع , وبمساحة أجمالية للمباني 9,708 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
429 من الوحدة ب	32	180/4	9858.93	تجاري

الحدود و الأطوال للأرض		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	100.10	شارع عرض 30م
جنوباً	100.10	شارع عرض 80م
شرقاً	100.60	ممر بعرض 5 م
غرباً	96.55	ممر بعرض 5 م

مكونات البناء
مواقف للسيارات و 23 معرض تجاري في الدور الأرضي والميزانين عبارة عن مطعم والدور الأول يحتوي على 13 معرض تجاري

مجمع ذا فالي التجاري

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مجمع تجاري.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

- يقع العقار محل الدراسة في حي السلمانية الشرقية بالرقيقة في مدينة الاحساء على طريق تجاري حيوي والحي ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة و العالي، وقد ساهم قرب حي السلمانية من الطريق التجاري على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المجمعات التجارية في المناطق المجاورة.
- كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل ايجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران .
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة المشروع

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- عدم أكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية لعقارات مشابهه.

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	سعر المتر المربع
1	معرض	155	800
2	معرض	100	1,000
3	معرض	200	800

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		800	حد	1,000	حد	800	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		800		1,000		800	
مساحة المعرض (م2)	150	155	%0	100	%0	200	%15
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
جودة التشطيب	عالية	متوسطة	%30	متوسطة	%30	متوسطة	%30
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%30		%30		%45	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,040		1,300		1,160	
صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)		1,167					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		1,200					

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	5,340,200
تكلفة الاشغال	%0
مصاريف التشغيلية	%10

السنة		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
أجمالي الايرادات		5,340,200	5,447,004	5,555,944	5,667,063	5,780,404	5,896,012	6,013,933	6,134,211	6,256,895	6,382,033	6,509,674	6,639,867	6,772,665	6,908,118	7,046,280	7,187,206	7,330,950	7,477,569
تكلفة الاشغال		%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
اجمالي الايجار الحالي الفعلي		5,340,200	5,447,004	5,555,944	5,667,063	5,780,404	5,896,012	6,013,933	6,134,211	6,256,895	6,382,033	6,509,674	6,639,867	6,772,665	6,908,118	7,046,280	7,187,206	7,330,950	7,477,569
إجمالي المصاريف التشغيلية		400,515	408,525	416,696	425,030	433,530	442,201	451,045	460,066	469,267	478,653	488,226	497,990	507,950	518,109	528,471	539,040	549,821	560,818
تكلفة إيجار الأرض		1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
صافي الايجار الحالي		3,839,685	3,938,479	4,039,248	4,142,033	4,246,874	4,353,811	4,062,888	4,174,145	4,287,628	4,403,381	4,521,448	4,641,877	4,764,715	4,890,009	5,017,809	5,148,166	5,281,129	5,416,752
القيمة الحالية	معدل الخصم	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0	%8.0
	معامل الخصم	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58	0.54	0.50	0.46	0.43	0.40	0.37	0.34	0.32	0.29	0.27	0.25
القيمة الحالية او الايجار الحالي		3,555,264	3,376,611	3,206,486	3,044,518	2,890,351	2,743,640	2,370,656	2,255,161	2,144,882	2,039,617	1,939,172	1,843,353	1,751,976	1,664,858	1,581,823	1,502,700	1,427,325	1,355,537

صافي القيمة الحالية	40,693,928
القيمة بعد التقريب	40,700,000

Each office is independently owned and operated.

تقييم العقار وفق طريقة الخصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض	التفصيل
إيرادات العقار	تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (حسب الفترات المتبقية لكل معرض) - تم افتراض الفترات المتبقية لباقي السنوات حسب وضع السوق.
معدل الخصم (Discount Rate)	تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية .
معدل الرسملة (Capitalization Rate)	تم افتراض معدل رسملة للعقار يبلغ 0%
التكاليف الرأسمالية	تم افتراض أن لا قيمة مضافة لتكاليف الرأسمالية للعقار

القيمة السوقية للعقار (حق منفعة) حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 40,700,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

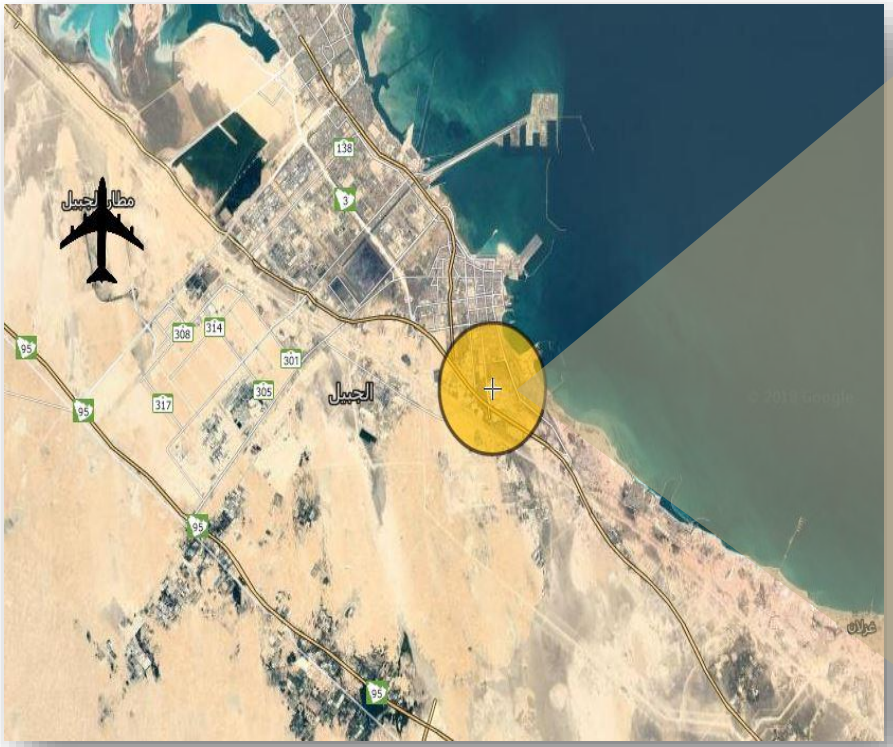
15- مجمع الجبيل فيوز السكني

موقع العقار :

15. يقع العقار بمدينة الجبيل بحي روضة الخالدية.

الإحداثيات الجغرافية	
N 26.961562	E 49.660438

موقع العقار على مستوى الحي



موقع العقار على مستوى المنطقة

Each office is independently owned and operated.

مجمع الجبيل فيوز السكني

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني بمساحة إجمالية للأرض 21,600 متر مربع حسب الصك وحسب رخصة البناء المرفقة إجمالي مساحة مسطحات البناء 26,643 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة/ م2	الإستخدام
899	85	243	21,600	سكني

الحدود والأطوال		
الإتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	180	جار
جنوباً	180	جار
شرقاً	120	شارع عرض 30 م
غرباً	120	جار

مجمع الجبيل فيوز السكني

وصف مختصر للعقار :

وصف البناء:

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
فيلا بدورين	40 فيلا 3 غرف	240 م لكل فيلا
وحدة 3 غرف بدورين	16 وحدة	235 م لكل وحدة
وحدة بغرفتين بدور واحد	16 وحدة	84 م لكل وحدة
وحدة بغرفتين بدور واحد	16 وحدة	75 م لكل وحدة
وحدة بغرفتين بدور واحد	8 وحدات	80 م لكل وحدة
وحدة بغرفتين بدور واحد	8 وحدات	77 م لكل وحدة

يحتوي المجمع على :	
2 مسبح	مطعم
حدائق	سوبرماركت
مبنى ترفيهي	عيادة طبية
صالة رياضية	محطة لمعالجة المياه المالحة
مكتبة	نظام الهاتف والتلفزيون المركزي
ملاعب	مولد طاقة أحتياطية
مبنى أداري	

مجمع الجبيل فيوز السكني

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مبنى سكني.

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة من مدينة الجبيل ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب موقع العقار علي زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة بالإضافة الى وقوع العقار في منطقة روضة الخالدية .
كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ايجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية عالية خصوصا في تشييد بناء المشاريع السكنية.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- مدى توفر خدمات البنية التحتية (كهرباء - مياه - صرف صحي) .
- اتجاهات العمران في المنطقة التي يقع فيها العقار
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- استقرار حركة نمو في المنطقة .
- ظهور منافسة سعرية من مخططات سكنية في المنطقة المحيطة .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسه سعرية لعقارات مشابهه

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	806	18م	1	روضة الخالدية	1,550
2	سكني	1,530	30م-30م	2	روضة الخالدية	1,650
3	سكني	875	30م	1	روضة الخالدية	1,600

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

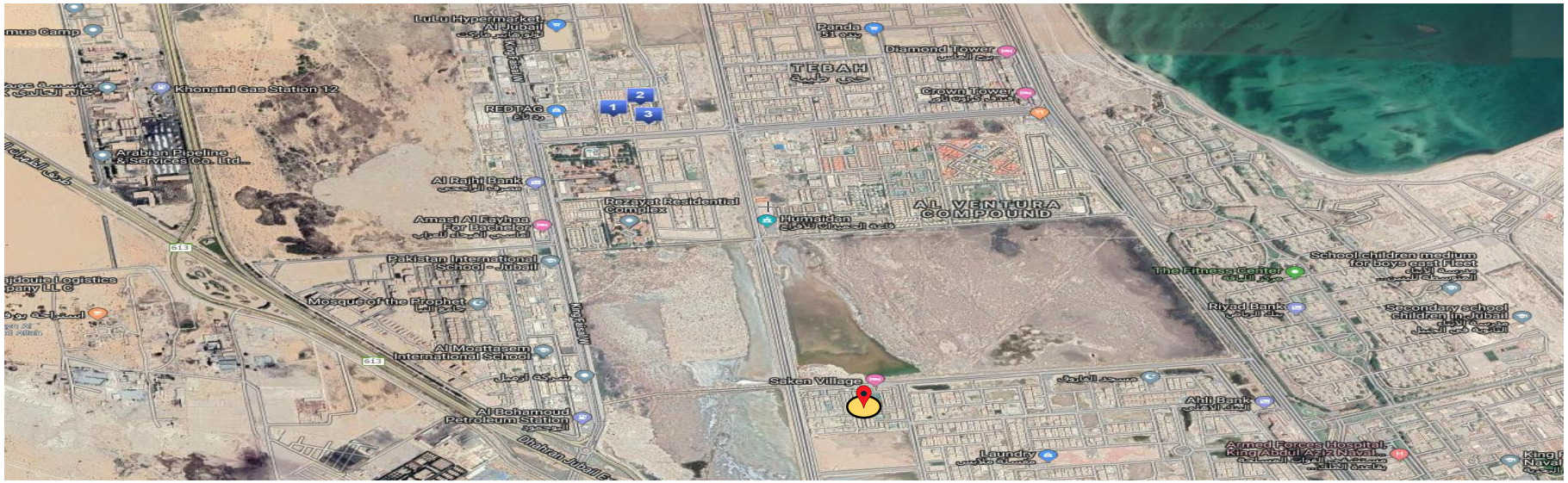
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,550	حد	1,650	سوم	1,600	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	155-	%10-	82.5	%5	160-	%10-
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,395		1,733		1,440	
مساحة الأرض (م2)	**21,600**	806	%20-	1,530	%20-	875	%20-
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
عرض الشارع	30م	18م	%10	30م-30م	%10-	30م	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%10-		%30-		%20-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,256		1,213		1,152	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		1,207					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		1,200					
إجمالي قيمة الأرض		25,920,000					

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : فلل

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الفيلا (م2)	سعر إيجار الفيلا
1	فيلا	240	110,000
2	فيلا	260	130,000
3	فيلا	275	150,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : فلل

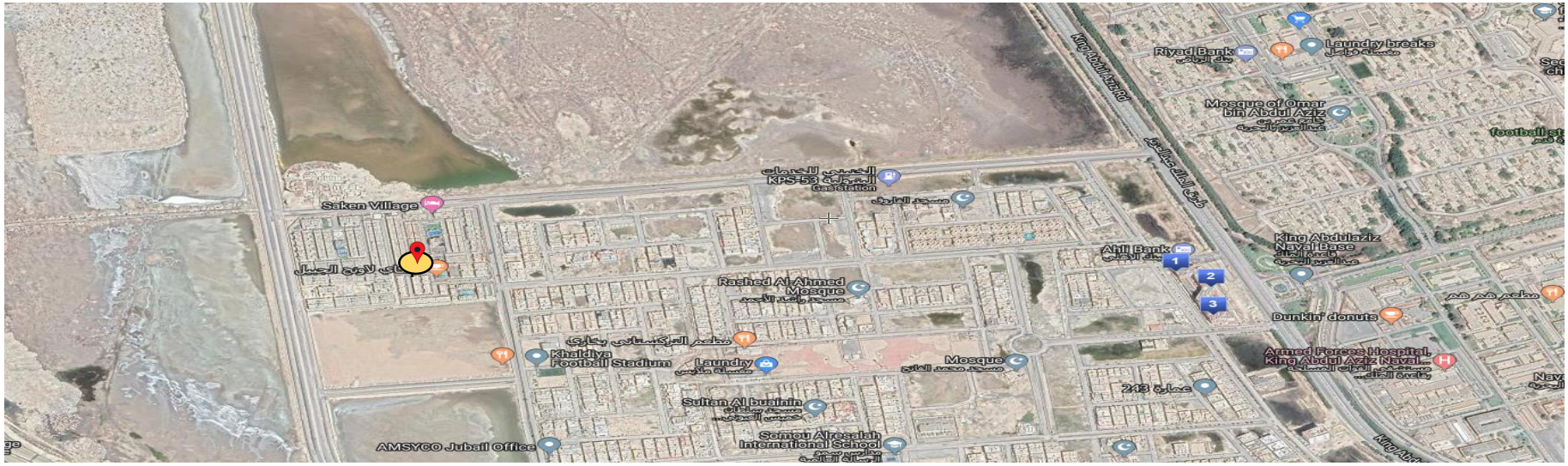
عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر إيجار الفيلا / ريال سعودي		110,000	حد	130,000	حد	150,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة إيجار الفيلا / ريال سعودي		110,000		130,000		150,000	
مساحة الفيلا (م2)	**200**	240	%0	260	%0	275	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
جودة التشطيب	عالية	متوسطة	%10	متوسطة	%10	متوسطة	%10
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%10		%10		%10	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		121,000		143,000		165,000	
صافي متوسط سعر الفيلا (ريال)		143,000					
سعر الفيلا بعد التقريب (ريال)		143,000					

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

إن السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية و يصعب جمع معلومات دقيقة, و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من الأراضي التي تجسد واقع السوق بالعموم, و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات آدائهم كتجسيد للسوق, و الأراضي المختارة هي:

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م2)	سعر المتر المربع
1	شقة	59	45,000
2	شقة	91	65,000
3	شقة	130	80,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم	2019	2019		2019		2019	
سعر إيجار الشقة / ريال سعودي		45,000	حد	65,000	حد	80,000	حد
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)	-	0	%0	0	%0	0	%0
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		45,000		65,000		80,000	
مساحة الشقة (م2)	-	59	%0	91	%0	130	%0
سهولة الوصول	عالي	عالي	%0	عالي	%0	عالي	%0
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		%0		%0		%0	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		45,000		65,000		80,000	
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		63,333					
سعر الشقة بعد التقريب (ريال)		63,000					

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

النوع	العدد	القيمة الإيجارية	الإجمالي
فيلا دورين	40	143,000	5,720,000
شقة دورين	16	143,000	2,288,000
شقة بدور واحد	16	63,000	1,008,000
شقة بدور واحد	16	63,000	1,008,000
شقة بدور واحد	8	63,000	504,000
شقة بدور واحد	8	63,000	504,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			11,032,000
نسبة الشواغر (10%)			551,600
إجمالي الدخل الفعلي			10,480,400
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			524,020
صافي الدخل التشغيلي			9,956,380
معدل الرسملة			%7
قيمة العقار			**142,234,000**

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 7% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 142,234,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقماً	القيمة النهائية كتابةً
1,038,919,115 ريال	مليار وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة وتسعة عشر ألف ومائة وخمسة عشر ريال سعودي لاغير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية/121000038

CENTURY 21
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الإسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	معتمد	121000038	منهج - 114	
مساعد الرئيس تركي بن رشيد الختلان	معتمد	1210000332	منهج - 112	
مدير المشاريع عبدالملك بن سعد التركي	منتسب	1210001497	منهج - 105	
مشرف المشاريع عبدالعزيز بن فهد الوريدة	-	-	منهج - 103	

CENTURY 21

Real Estate Valuation

THE WORLD
AT YOUR SERVICE

© 2019 Century 21 Real Estate LLC. All rights reserved.Each franchise is independently owned and operated.