



CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

century21saudi.com

THE WORLD AT YOUR SERVICE



شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه
للتقييم العقاري



أكثر من 112,000
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 71 دولة



أكثر من 7,600
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك



CENTURY 21.

سنشري 21 السعودية
التقييم العقاري

ملخص تقييم عدد من الأصول العقارية
لصالح

شركة سامبا للأصول والاستثمار

المقرين

السادة / شركة سامبا للأصول والاستثمار السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عدد من الأصول العقارية بمدينة الرياض و مدينة جدة والبالغ عددها 4 أصول (عقارات) , وذلك لهدف تحديث القوائم المالية لصندوق شركة سامبا للأصول والاستثمار .

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصكوك والمخطط التنظيمي المعتمد) وتم إفتراض صحتها و عدم 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 والبالغة **599,785,000** ريال سعودي (خمسمائة وتسعة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير) وذلك بناء على الطرق المستخدمة لكل عقار وطبيعته ،

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان

الصفحة	المحتوى
7	نطاق العمل
9	مراحل العمل
10	أساليب التقييم
11	طرق التقييم المستخدمة
12	ملخص تنفيذي للعقارات
13	عقار مدينة الرياض
19	عقارات مدينة جدة
33	القيمة النهائية للعقارات

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 للمقيمين المعتمدين .

الإيضاح			بنود نطاق العمل
تركبي محمد الغفيلي رقم العضوية 1210001168	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
شركة سامبا للأصول والاستثمار			العميل
شركة سامبا للأصول والاستثمار فقط			مستخدمين التقرير
عدد 4 أصول عقارية موزعة كالتالي : 1 منها بمدينة الرياض و 3 منها بمدينة جدة.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي			عملة التقييم
صندوق عام مفتوح			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2017)			أساس القيمة
24/06/2019 وهو تاريخ تطبيق القيمة			تاريخ التقييم



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح	بنود نطاق العمل
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله .	نطاق البحث
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 .	طبيعة و مصادر المعلومات
التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه .	نوع 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 .	قيود إستخدام التقرير
معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2017) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .	المعايير المتبعة
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 .	الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاريTHE 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 التكاليف و المخرجات المتوقعة منه .

3

جمع و تحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد ونسب الإشغال و مصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة 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 .

5

تقدير القيمة



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

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 .

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 .

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.

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أساليب التقييم



يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل 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 الأصول 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 الافتراضات 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 السوق



يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية و احدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي 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 الدخل



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 الأصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة) ص 28-29 فقرة 55

أسلوب التكلفة



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي (أرض الشاطئ)	تم تطبيق أسلوب الدخل نظراً لطبيعته العقارات وكونهم أرض خام وهو الأسلوب الأمثل لتحديد القيمة السوقية (كنوز جدة) + (أرض ديراب)	تم أستخدمها بشكل أساسي (فلل العليا)
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات)	القيمة المتبقية	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الإستخدام	وفقاً لطبيعة العقارات واستخداماتها	طبيعة العقارات وكونهم أرض خام	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف المنشائية للعقارات



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

ملخص تنفيذي للعقارات

م	اسم العقار	نوع العقار	المدينة	الحي	أسلوب التقييم	القيمة السوقية بالريال السعودي
1	أرض ديراب	أرض خام	الرياض	ديراب	السوق - الدخل	300,000,000
2	أرض الشاطئ	أرض تجارية	جدة	الشاطئ	السوق	123,300,000
3	كنوز جدة	أرض خام	جدة	الخمرة	السوق - الدخل	85,000,000
4	فلل العليا السكنية	مجمع فلل	جدة	أبهر الجنوبية	السوق - التكلفة	91,485,000
إجمالي قيمة العقارات		599,785,000 ريال سعودي				

عقار مدينة الرياض

RIYADH CITY



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICEالأصل موضوع التقييم
(أرض ديراب)

الإحداثيات الجغرافية

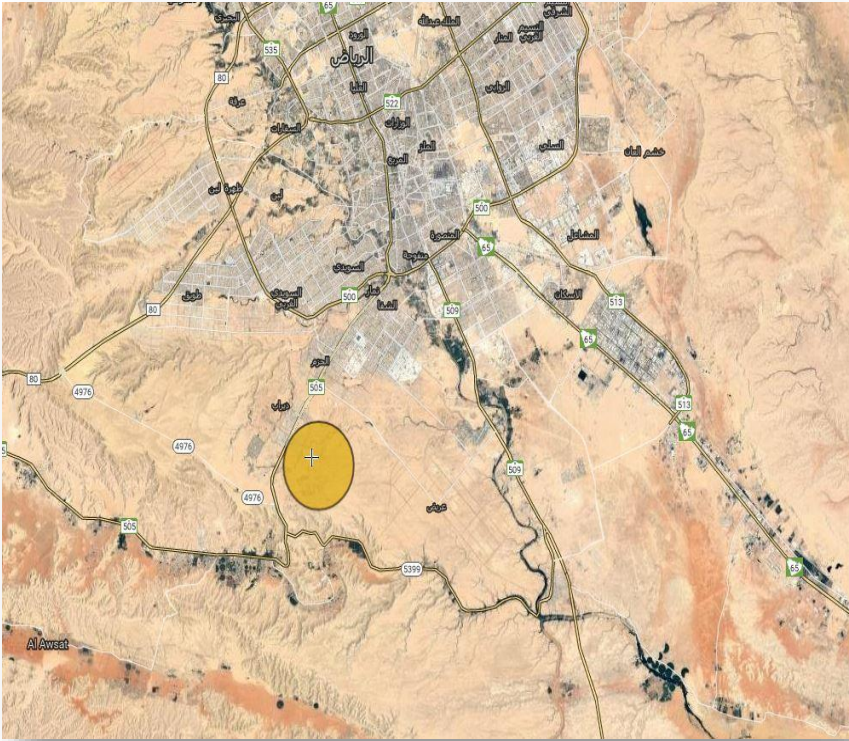
N 24.478819

E 46.639579

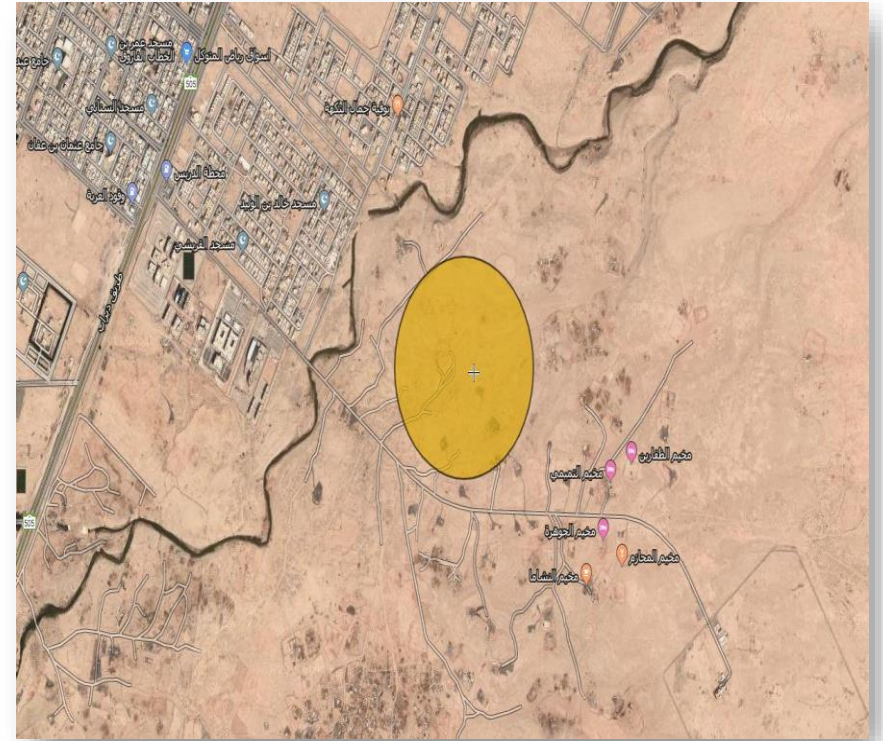
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة الرياض - حي عكاظ.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

تحليل الموقع :

حركة الوصول الى الموقع:

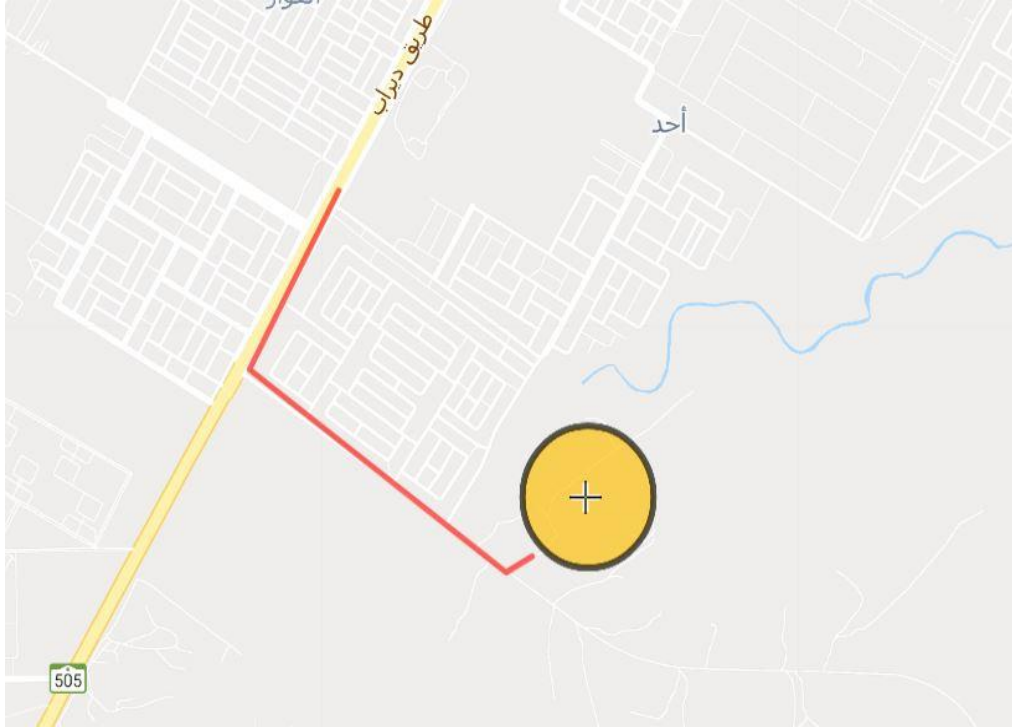
إن القادم على طريق ديراب باتجاه الجنوب يسلك النافذ الأيسر بعد محطة الدريس ويتجه شرقا وصولا إلى موقع العقار حيث يحده من الجهة الشمالية مخطط رقم 2485. لا توجد معوقات للوصول إلى الموقع من أي من الاتجاهات.

مميزات الموقع:

قرب العقار من طريق ديراب.

عيوب الموقع:

- غير مطور.
- بُعد العقار عن المناطق المأهولة.
- شكل الأرض.
- بُعد العقار عن مناطق الجذب في مدينة الرياض.





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحليل للمتغيرات في السوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بحي عكاظ ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المحدود، وقد ساهم قرب حي عكاظ من طريق ديراب على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل المعروض من المخططات في المناطق المجاورة.

العوامل المؤثرة على الطلب في المنطقة :

- أسلوب التسويق المستخدم بعملية البيع .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال جزئي لبعض المخططات القريبة .
- النمط العمراني و النمط الاجتماعي في المنطقة المحيطة.

الخواطر المتعلقة بالعقار :

- حدوث بعض المتغيرات بقوانين الأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية (قانون التملك - الرخص الانشائية - شهادة الاستدامة -قوانين التمويل - قوانين التسجيل العقاري)
- حدوث بعض المتغيرات التي تتعلق بالعوامل السياسية والاقتصادية و البيئية و الاجتماعية.
- ظروف العرض و الطلب .
- تطبيق دفع رسوم على الأراضي البيضاء قد يساهم في إنخفاض أسعار الأراضي.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- ظهور منافسة سعرية للمخططات المجاورة .



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

طريقة القيمة المتبقية :

2,278,354.27	المساحة القابلة للبيع
0.14%	نسبة مساحة التجاري
5,354	مساحة التجاري
950	متوسط سعر المتر التجاري
5,086,426	اجمالي قيمة التجاري
11.19%	نسبة مساحة سكني تجاري
424,951	مساحة سكني تجاري
950.00	متوسط سعر المتر سكني تجاري
403,703,492.08	اجمالي قيمة سكني تجاري
12.75%	نسبة مساحة سكني عمائر
484,036	مساحة سكني عمائر
700.00	متوسط سعر المتر سكني عمائر
338,825,456	اجمالي قيمة سكني عمائر
35.92%	نسبة مساحة سكني فلل
1,364,013	مساحة سكني فلل
600.00	متوسط سعر المتر سكني فلل
818,407,638	اجمالي قيمة سكني فلل
1,566,023,012	اجمالي القيمة
381,727,626	قيمة الأرض بعد خصم تكاليف المخطط
101	سعر المتر بعد التطوير
0.79	معامل الخصم
302,364,034	القيمة الحالية للعقار
80	القيمة الحالية لسعر المتر

3,797,257.12	مساحة الارض /م2
40%	نسبة الخدمات
60%	المساحة القابلة للبيع
3%	رسوم التقسيم والخطط وحقوق الملكية
3%	الرسوم والالتعاب المهنية
3%	الرسوم القانونية ورسوم التسويق والدعاية
3%	تكاليف طارئة
6%	معدل التمويل
4	مدة التطوير سنة
20%	نسبة الارباح والمخاطرة
185.00	تكلفة التطوير
702,492,567	اجمالي التكاليف الانشائية
21,074,777	رسوم التقسيم والخطط وحقوق الملكية
21,074,777	الرسوم والالتعاب المهنية
21,074,777	الرسوم القانونية ورسوم التسويق والدعاية
21,074,777	تكاليف طارئة
84,299,108	التكلفة المالية (3 سنة / 50 %)
313,204,602	نسبة الارباح والمخاطرة
481,802,818	اجمالي التكاليف الاخرى
1,184,295,386	اجمالي تكلفة المخطط الحالية

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب السوق والدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي :

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
300,00,000 ريال	ثلاثمائة مليون ريال سعودي لا غير

عقارات مدينة جدة JEDDAH CITY



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICEالأصل موضوع التقييم
(أرض الشاطئ)

الإحداثيات الجغرافية

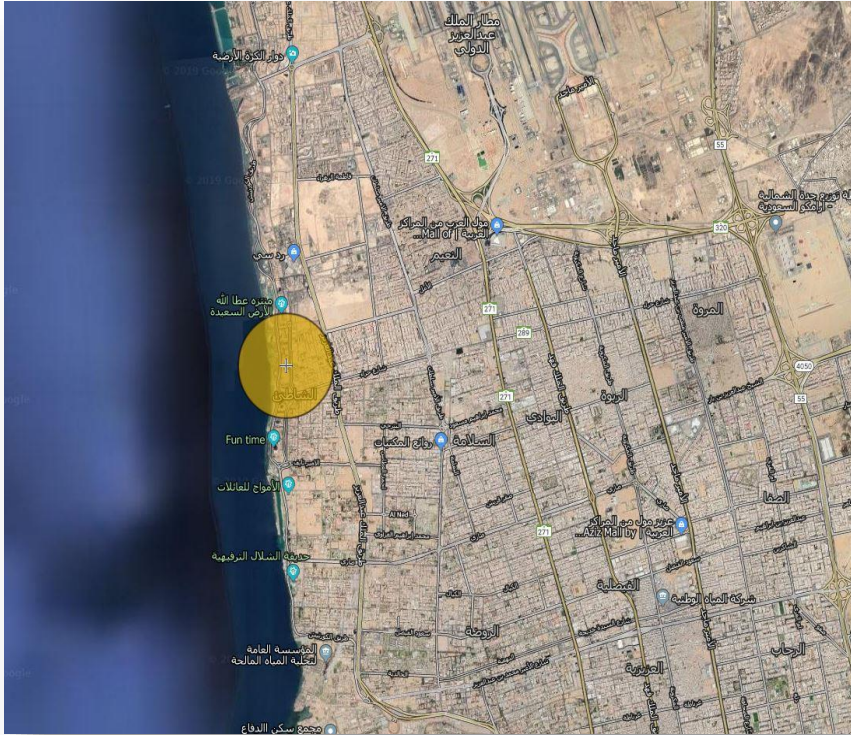
N 21.609055

E 39.109362

موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي الشاطئ.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

تحليل الموقع :

حركة الوصول الى الموقع:

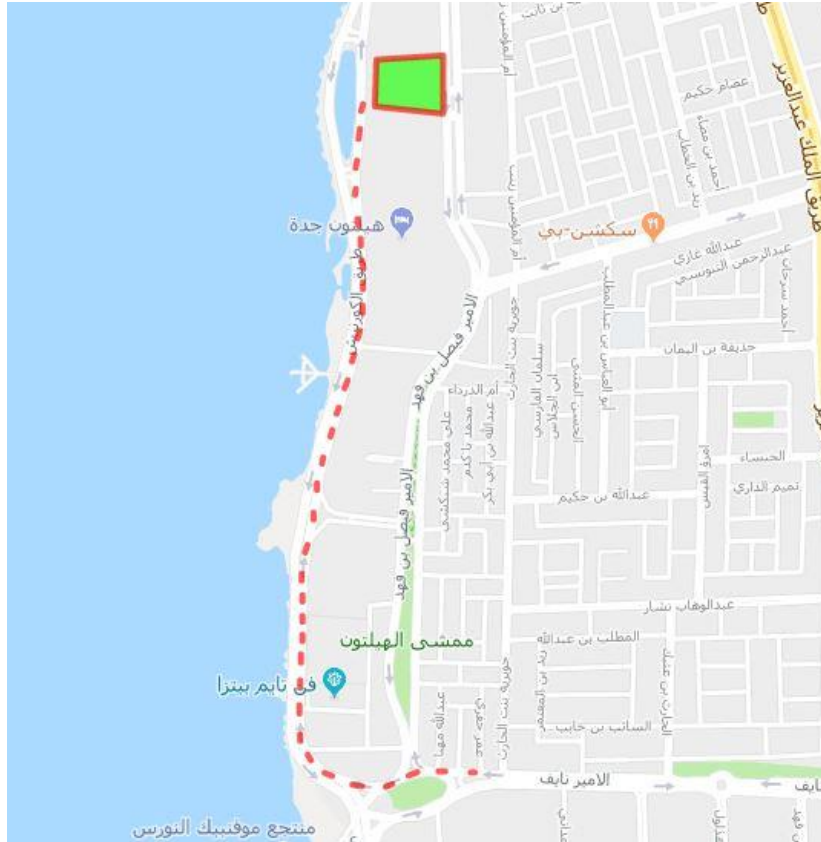
إن القادم من طريق الأمير نايف يسلك طريق الكورنيش بعد محاذة ميدان النورس ويستمر شمالا على طريق الكورنيش وصولا إلى موقع العقار مقابل بحيرة النافورة .
لا توجد معوقات للوصول الى الموقع من أي الاتجاهات.

مميزات الموقع:

قرب العقار من طريق الكورنيش الذي يعتبر من أهم الطرق في مدينة جدة.

عيوب الموقع:

- لا يوجد.



جمع وتحليل البيانات

تحليل للمتغيرات في السوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بحي الشاطئ، ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل العالي. وقد ساهم تطوير الكورنيش الأحمر على زيادة الطلب على المشاريع التجارية في تلك المنطقة خصوصاً في ظل محدودية المعروض. علماً بأن كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلاً في زيادة الطلب على الأراضي التجارية في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب في المنطقة :

- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- توسع محافظة جدة بالمناطق الشمالية والشمالية الغربية.
- النمط العمراني و النمط الاجتماعي في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء المسموح فية بالأراضي المجاورة .
- إقامة مشاريع كبيرة و نوعية قريبة من الأرض محل التقييم.

الخواطر المتعلقة بالعقار :

- حدوث بعض المتغيرات بقوانين الأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية (قانون التملك - الرخص الانشائية -شهادة الاستدامة -قوانين التمويل - قوانين التسجيل العقاري)
- حدوث بعض المتغيرات التي تتعلق بالعوامل السياسية والاقتصادية و البيئية و الاجتماعية.
- ظروف العرض و الطلب .

حساب القيمة السوقية

طريقة المقارنات :

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2019		2019		2019	تاريخ التقييم
10,800		16,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	-	وضع السوق
10,800		16,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	7,000.00	0%	10,840.00	9,786.42	مساحة الأرض (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
10%	1	-10%	3	2	الشوارع المحيطة
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
0%	طريق الكورنيش	0%	طريق الكورنيش	طريق الكورنيش	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
0%		-10%		مجموع التسويات	
10,800		14,400		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
12,600				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
123,308,892 ريال سعودي				إجمالي قيمة الأرض	

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
123,300,000 ريال	مائة وثلاثة وعشرون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي لا غير

الإحداثيات الجغرافية

N 21.314681

E 39.110048

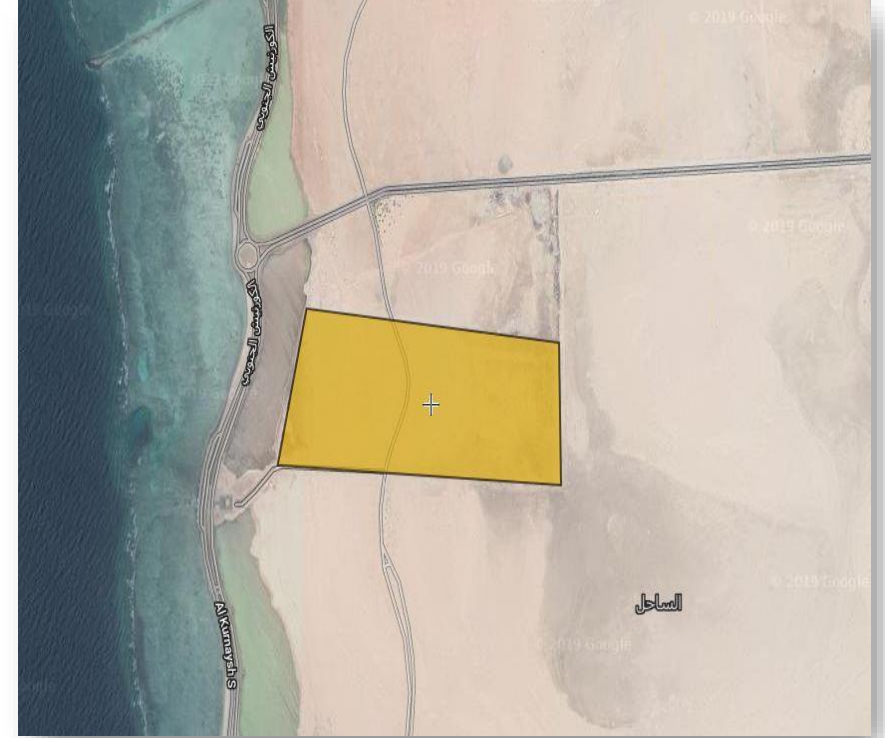
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي الخمرة.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المعاينة وتحليل الموقع

تحليل الموقع :

حركة الوصول الى الموقع:

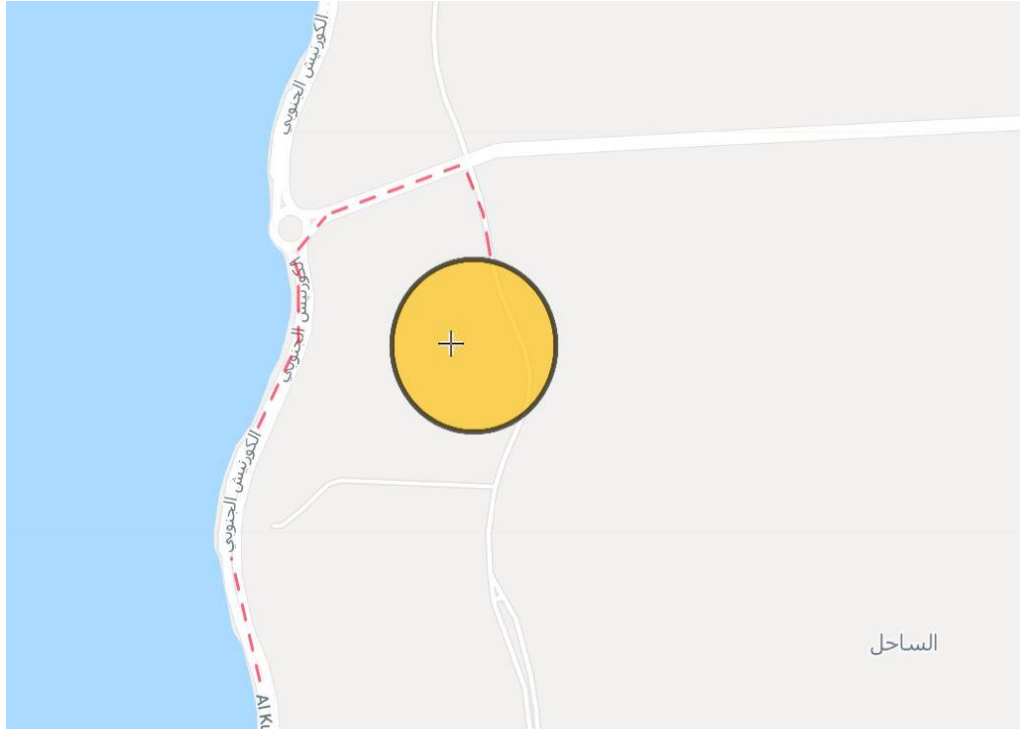
- إن القادم من جنوب جدة على طريق الكورنيش الجنوبي يستمر شمالا حتى آخر دوار قبل انعطاف الطريق شرقا يسلك يمين ثم بعدها مباشرة يمين وصولا إلى موقع العقار.
- لا توجد معوقات للوصول إلى الموقع من أي من الاتجاهات.

مميزات الموقع:

- قرب العقار من شاطئ البحر الأحمر.
- قرب العقار من طريق الكورنيش الجنوبي وطريق الملك فيصل.

عيوب الموقع:

- العقار غير مطور.



جمع وتحليل البيانات

تحليل للمتغيرات في السوق العقاري :

يقع العقار محل الدراسة جنوب مدينة جدة ذو الكثافة السكنية المنخفضة من أصحاب الدخل المتوسط و المنخفض.

العوامل المؤثرة على الطلب في المنطقة :

- أسلوب التسويق المستخدم بعملية البيع .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال جزئي لبعض المخططات القريبة .
- القرب من طريق الكورنيش الجنوبي لواجه البحر المفتوح .

الخواطر المتعلقة بالعقار :

- حدوث بعض المتغيرات بقوانين الأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية (قانون التملك - الرخص الانشائية - شهادة الاستدامة - قوانين التمويل - قوانين التسجيل العقاري)
- حدوث بعض المتغيرات التي تتعلق بالعوامل السياسية والاقتصادية و البيئية و الاجتماعية.
- ظروف العرض و الطلب .
- تطبيق دفع رسوم على الأراضي البيضاء قد يساهم في إنخفاض أسعار الأراضي.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.
- ظهور منافسة سعرية للمخططات المجاورة .



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

طريقة القيمة المتبقية :

256,500.00	المساحة القابلة للبيع
26.56%	نسبة مساحة سكني تجاري
68,126	مساحة سكني تجاري
1,120.00	متوسط سعر المتر سكني تجاري
76,301,568.00	اجمالي قيمة سكني تجاري
73.44%	نسبة مساحة سكني
188,374	مساحة سكني
530.00	متوسط سعر المتر سكني
99,838,008	اجمالي قيمة سكني
176,139,576	اجمالي القيمة
98,314,576	قيمة الأرض بعد خصم تكاليف المخطط
197	سعر المتر بعد التطوير
0.86	معامل الخصم
84,927,827	القيمة الحالية للعقار
170	القيمة الحالية لسعر المتر

500,000.00	مساحة الارض
49%	نسبة الخدمات
51%	المساحة القابلة للبيع
3%	رسوم التقسيم والخطط وحقوق الملكية
3%	الرسوم والالتعاب المهنية
4%	الرسوم القانونية ورسوم التسويق والدعاية
3%	تكاليف طارئة
5%	معدل التمويل
3	مدة التطوير سنة
20%	نسبة الارباح والمخاطرة
110.00	تكلفة التطوير
55,000,000	اجمالي التكاليف الانشائية
1,650,000	رسوم التقسيم والخطط وحقوق الملكية
1,650,000	الرسوم والالتعاب المهنية
2,200,000	الرسوم القانونية ورسوم التسويق والدعاية
2,200,000	تكاليف طارئة
4,125,000	التكلفة المالية (3 سنة / 50 %)
11,000,000	نسبة الارباح والمخاطرة
22,825,000	اجمالي التكاليف الاخرى
77,825,000	اجمالي تكلفة المخطط الحالية

القيمة النهائية للعقار

بناءً على تطبيق أسلوب السوق والدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي :

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقمياً
خمسة وثمانون مليون ريال سعودي لا غير	85,000,000 ريال

الإحداثيات الجغرافية

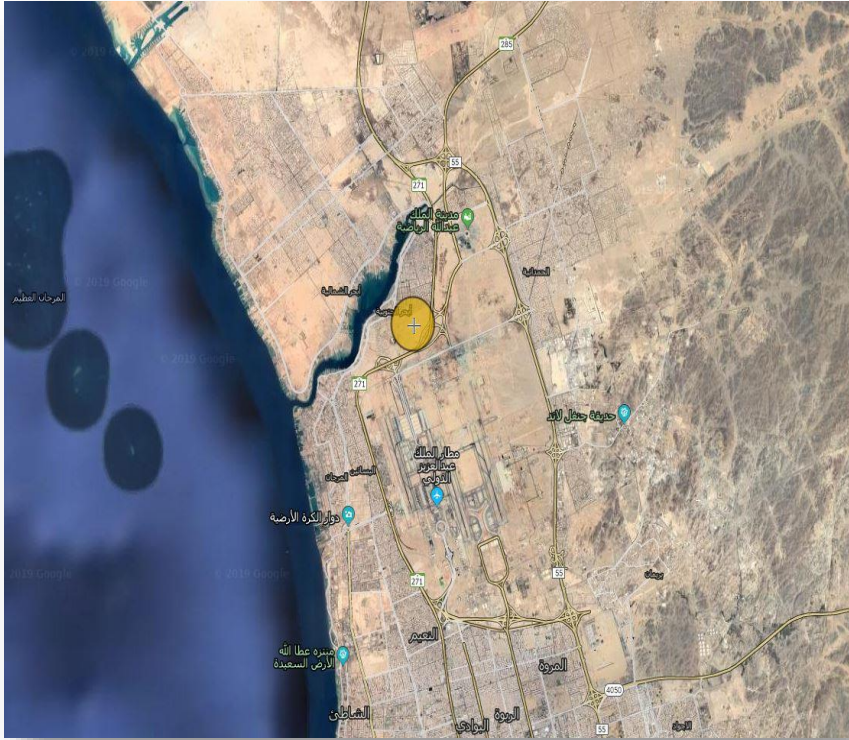
N 21.737455

E 39.140740

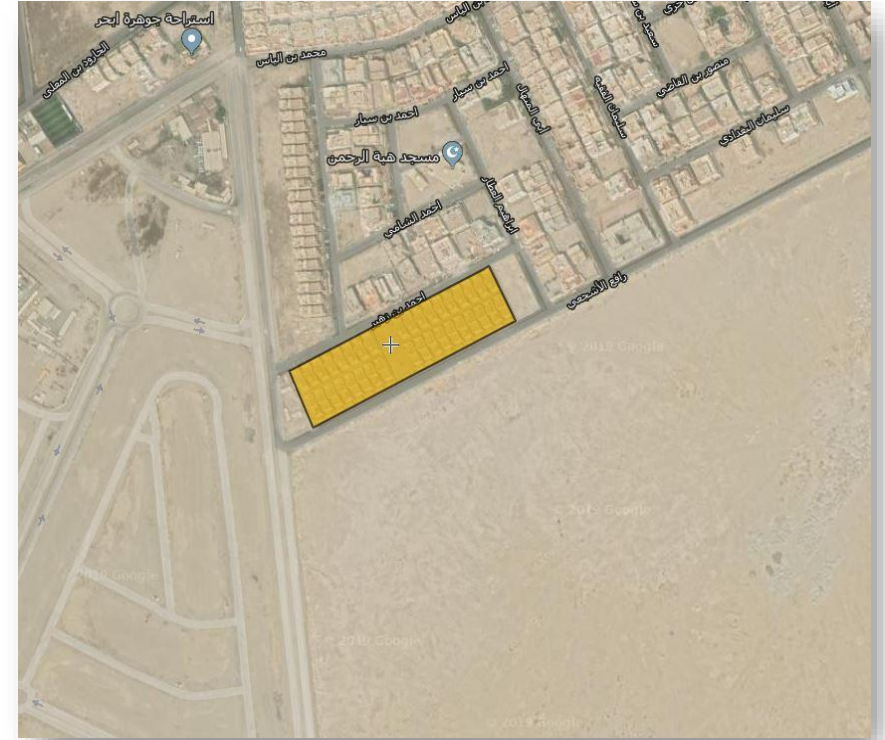
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة جدة - حي أبحر الجنوبية.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

جمع وتحليل البيانات

تحليل للمتغيرات في السوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة شمال مدينة جدة بحي أبحر الجنوبية، ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط و العالي. وقد ساهم قرب مخطط القارة من مناطق أعمال أصحاب الدخول المتوسطة والعالية في المناطق الشمالية من مدينة جدة على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصاً في ظل قربها من شرم أبحر ومدينة جدة الاقتصادية كما أثر مستوى البناء في المنطقة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية عالية خصوصاً في تشييد بناء الفلل السكنية الصغيرة والشقق السكنية.

العوامل المؤثرة على الطلب في المنطقة :

- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- توسع محافظة جدة بالمناطق الشمالية والشمالية الغربية.
- النمط العمراني و النمط الاجتماعي في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء المسموح فية بالأراضي المجاورة .
- إقامة مشاريع كبيرة و نوعية قريبة من المشروع محل التقييم.

الخواطر المتعلقة بالعقار :

- حدوث بعض المتغيرات بقوانين الأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية (قانون التملك - الرخص الانشائية - شهادة الاستدامة -قوانين التمويل - قوانين التسجيل العقاري)
- حدوث بعض المتغيرات التي تتعلق بالعوامل السياسية والاقتصادية و البيئية و الاجتماعية.
- ظروف العرض و الطلب .

حساب القيمة السوقية

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

77,994,276	إجمالي قيمة فلل المشروع
13,491,600	إجمالي قيمة الأراضي
91,485,876	إجمالي قيمة الفلل والأراضي الفضاء للمشروع
91,485,876 ريال سعودي	إجمالي قيمة العقار

بناء على تطبيق أسلوب السوق و التكلفة للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي :

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
91,485,000 ريال	واحد وتسعون مليون وأربعمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

القيمة النهائية للعقارات

بناءً على المعطيات السابقة فإن القيمة النهائية للعقارات يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
599,785,000 ريال	خمسمائة وتسعة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية / 121000038



CENTURY 21

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

