



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

تقرير تقييم عدد من الأصول العقارية
لصالح

شركة دراية المالية "دراية ريت"

الصفحة	المحتوى
6	المقدمة
7	نطاق العمل
9	مراحل العمل
10	أساليب التقييم
11	طرق التقييم المستخدمة
12	ملخص تنفيذي لكامل العقارات
13	عقارات منطقة الرياض
73	عقارات المنطقة الغربية
88	عقارات المنطقة الشرقية
188	القيمة النهائية للعقارات
189	فريق العمل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

المقرين

السادة / دراية المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عدد من الأصول العقارية بمدينة الرياض و مدينة الدمام و مدينة الجبيل ومدينة جدة ومدينة الخبر ومدينة الاحساء والبالغ عددها 15 أصول (عقارات) , 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 و الصيانة) 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 1,086,417,962 ريال سعودي (مليار وستة وثمانون مليون وأربعمائة وسبعة عشر ألفاً وتسعمائة واثنان وستون ريال سعودي لا غير) .

وذلك بناء على الطرق المستخدمة لكل عقار وطبيعته ، وتم اعتماد هذه القيمة بتاريخ 2019/07/01 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي 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
عبدالعزیز بن فهد الوريدة	تركي بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210000332	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 دراية المالية .				العميل
شركة دراية المالية وهيئة السوق المالية والجمهور.				مستخدمين التقرير
عدد 15 أصول عقارية موزعة كالتالي : 5 منها بمدينة الرياض و 4 منها بمدينة الدمام و 2 منها بمدينة الجبيل و 2 منها بمدينة الخبر وعقار واحد لكل من الأحساء وجدة .				الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي				عملة التقييم
تحديث القوائم المالية لصندوق دراية ريت .				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 إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة و حكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2017).				أساس القيمة
2019/07/01 م 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 و العقارات المشابهة لها ، و عملنا 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 أستخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصصة + 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	أسم العقار	نوع العقار	المدينة	الحي	أسلوب التقييم	القيمة السوقية بالريال السعودي
1	برج سمارت تاور	برج تجاري مكتبي	الرياض	العليا	الدخل	270,457,462
2	مجمع سيتي لايف بلازا	مجمع تجاري	الرياض	المونسية	الدخل	107,689,382
3	ابراج متون	مبنى تجاري	الرياض	العليا	الدخل	96,197,967
4	مركز الستين التجاري	مجمع تجاري ومكتبي	الرياض	الضباط	الدخل	50,945,606
5	مجمع سيتي ووك	مجمع تجاري	الرياض	الخليج	الدخل	9,219,277.50
6	مستودعات حي الوادي	مستودعات	جدة	الوادي	الدخل	52,049,458
7	مجمع ذا جراند (أ) السكني	مجمع سكني	الدمام	الأنوار	الدخل	64,326,484
8	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	مبنى تجاري	الدمام	الأنوار	الدخل	32,129,063
9	مجمع مستودعات الميناء	مستودعات	الدمام	الميناء	الدخل	119,589,336
10	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الدمام	الميناء	الدخل	4,858,635
11	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الجبيل	الدفئ والفناير	الدخل	28,591,500
12	مبنى سكن للعمال	مبنى سكني	الخبر	صناعية نتاج	الدخل	2,644,974
13	مجمع الفنار التجاري	معرض تجاري ومستودعات	الخبر	الراكة	الدخل	63,180,040
14	مجمع ذا فالي التجاري	مجمع تجاري	الأحساء	السليمانية	الدخل	39,881,110
15	مجمع الجبيل فيوز السكني	مجمع سكني	الجبيل	روضة الخالدية	الدخل	144,657,667

عقارات مدينة الرياض

RIYADH CITY





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

1- سمارت تاور

الإحداثيات الجغرافية

N 24.6942582

E 46.6805257

مواقع العقارات :



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



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

وصف مختصر للعقار :

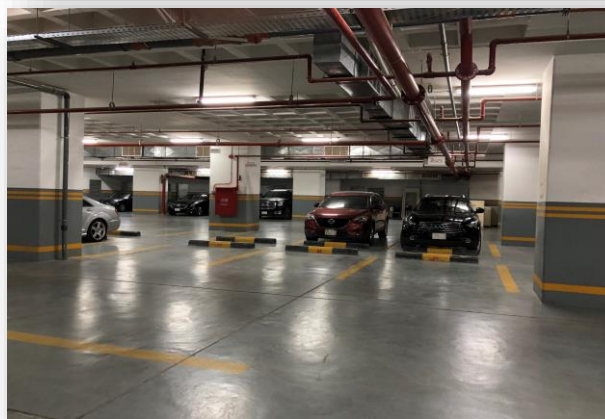
العقار المقدر هو عبارة عن أرض تجارية مقام عليها برج مكون من مكاتب تجارية من الطابق الأول إلى الطابق الثامن مع 4 معارض في الطابق الأرضي بمساحة إجمالية للأرض 3909.94 متر مربع وبمساحة إجمالية للمباني 28413.60 متر مربع .

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
1-2-3-4-5-6-7-8	-	1343	3909.94	تجاري - مكثبي

الحدود و الأطوال للأرض		
الإتجاه	الطول (م ²)	الحد
شمالاً	25.05	شارع بعرض 60 م
جنوباً	50	جار
شرقاً	67.4	شارع بعرض 80 م
غرباً	80	شارع بعرض 15 م

المساحة والاستخدام	مكونات البناء
مكون من دورين كل دور بمساحة 3909.94 متر وتستوعب حوالي 186 سيارة	قبو
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 حيث يبلغ الدور 2797 متر مربع	الدور الأرضي
حيث تبلغ مساحة الميزانين 1723 متر مربع	ميزانين
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 2528 متر مربع	الدور الأول
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور الثاني
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور الثالث
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور الرابع
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور الخامس
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور السادس
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور السابع
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة حيث يبلغ الدور 1910 متر مربع.	الدور الثامن
عبارة عن غرف عمال ومكينة تنظيف ويبلغ الدور 177.60 متر مربع	ملحق علوي

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار المراد تقييمه وسط مدينة الرياض بحي العليا ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم وقوعه على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير 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 الأبراج 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 تقييمه .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

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



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

سمارت تاور

المقارنات الإيجارية

المقارنة الأولى :

- نوع العقار : مكتب للإيجار
- المساحة : 250م
- سعر المتر : 750 ريال سعودي

المقارنة الثانية :

- نوع العقار : مكتب للإيجار
- المساحة : 300م
- سعر المتر : 900 ريال سعودي

المقارنة الثالثة :

- نوع العقار : معرض للإيجار
- المساحة : 780م
- سعر المتر : 1100 ريال سعودي

المقارنة الرابعة :

- نوع العقار : معرض للإيجار
- المساحة : 400م
- سعر المتر : 1200 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

سمارت تاور

التسويات: سمارت تاور

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه	البديل 1
تاريخ التقييم		2019	2019
سعر المتر المربع		--	14500
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		%0	%0
قيمة المتر المربع		14500	
مساحة الارض /م2	3,909.94	6,780	5%
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%
نوع العقار	تجاري	تجاري	0%
الشوارع المحيطة	2.0	4.0	-4%
شكل الأرض	منتظمة	منتظمة	0%
البند		البديل 1 أرض تجارية	
صافي التقييم		1%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		14,645	
صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)		14,645	
سعر المتر المربع بعد التقريب		14,650 ريال / م2	





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

سمارت تاور

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
57,280,621	14,650	3,909.94	الارض
3,446,000	2,000	1,723	ميزانين
8,208,900	2,100	3,909	قبو أول
8,208,900	2,100	3,909	قبو ثاني
8,670,700	3,100	2,797	أرضي تجاري
7,584,000	3,000	2,528	دور أول
5,730,000	3,000	1,910	دور ثاني
5,730,000	3,000	1,910	دور ثالث
5,730,000	3,000	1,910	دور رابع
5,730,000	3,000	1,910	دور خامس
5,730,000	3,000	1,910	دور سادس
5,730,000	3,000	1,910	دور سابع
5,730,000	3,000	1,910	دور ثامن
497,280	2,800	177.60	ملاحق علوية
28,413.60			إجمالي مساحة المباني
76,725,780			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
76,725,780			قيمة المباني بعد هامش الربح
40			العمر الافتراضي للعقار
12.5			عمر العقار الحالي
27.5			العمر المتبقي للعقار
31%			نسبة الأهلاك
57,280,621			قيمة الأرض
52,748,973.75			قيمة المباني بعد الأهلاك
110,029,594.75 ريال سعودي			القيمة الإجمالية للعقار



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

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 بعد السنة الخامسة بنسبة 7.35% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	إجمالي إيرادات المجمع بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	إجمالي إيرادات المجمع
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
0	0	0	0	0	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
0	0	0	0	0	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف السنوية للمجمع
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	صافي الدخل السنوية للمجمع



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:					
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:					
0	0	0	0	0	تكاليف رأسمالية إضافية
0	0	0	0	0	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
272,108,844	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
292,108,844	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	معدل الخصم
0.70	0.75	0.80	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
203,470,937	14,976,011	16,099,211	17,306,652	18,604,651	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
270,457,462					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة رسملة الدخل	
4520	مساحة المحلات
3272	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
2150	متوسط سعر التاجيري للمحلات
7,034,800	إجمالي القيمة التأجيريه للمحلات
15898	مساحة المكاتب
13139	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
950	متوسط سعر التاجيري للمكاتب
12,482,050	إجمالي القيمة التأجيريه للمكاتب
19,516,850	إجمالي الدخل
1,951,685	عدم الاشغال (10%-)
17,565,165	إجمالي الدخل الفعلي
1,756,516.5	صيانة وتشغيل (10%-)
15,808,649	صافي الدخل التشغيلي
7.35%	معدل الرسملة
215,083,653	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 7.5% ومعدل رسملة يبلغ 7.35% ، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 270,457,462 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 7.35% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 215,083,653 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

2- مجمع سيتي لايف بلازا

مواقع العقارات :

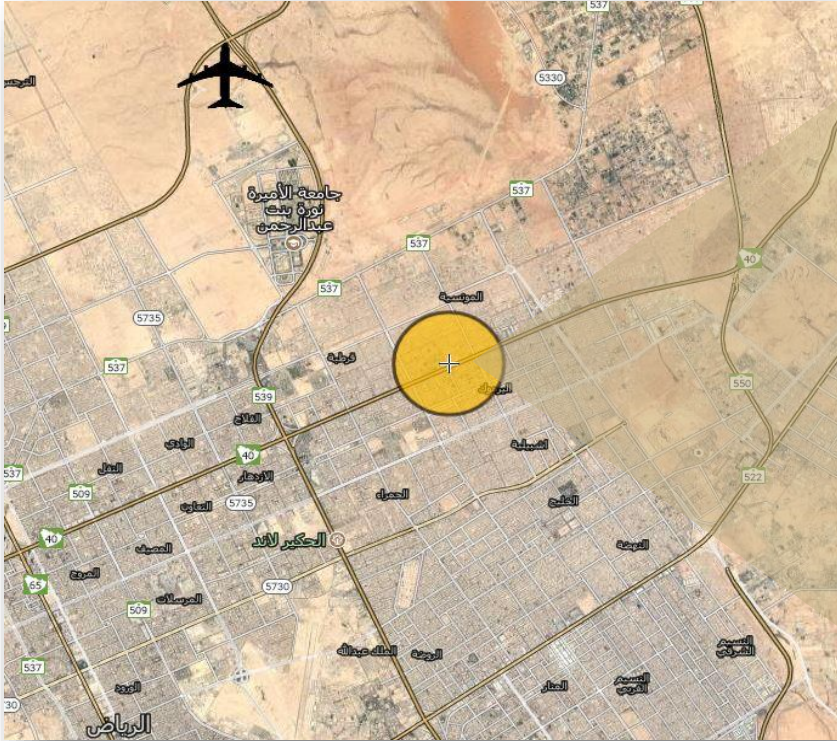


2. يقع العقار بمدينة الرياض بحي المونسية .

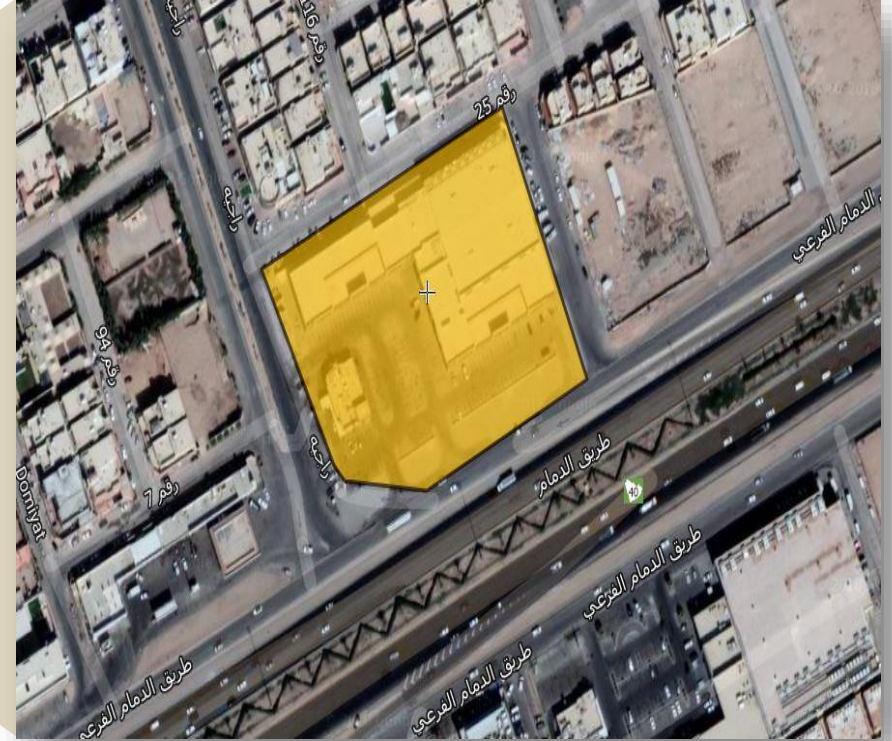
الإحداثيات الجغرافية

N 24.8128885

E 46.7685403



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع سيتي لايف بلازا

الحدود والأطوال للصك رقم 610113065902			
الاتجاه	الحدود	بطول	بعرض
شمالاً	شارع	60	20
جنوباً	جار	60.95	-
شرقاً	شارع	10.71	15
غرباً	جار	0.01	-
ملاحظات		321.3 متر مربع	

الحدود والأطوال للصك رقم 310121040594			
الاتجاه	الحدود	بطول	بعرض
شمالاً	شارع	85	20
جنوباً	جار	85	-
شرقاً	جار	25	-
غرباً	شارع	25	36
ملاحظات		2125 متر مربع	

الحدود والأطوال للصك رقم 310121040596			
الاتجاه	الحدود	بطول	بعرض
شمالاً	جار	145	-
جنوباً	شارع	145	100
شرقاً	شارع	70	20
غرباً	شارع	70	36
ملاحظات		10150 متر مربع	

الحدود والأطوال للصك رقم 810121040595			
الاتجاه	الحدود	بطول	بعرض
شمالاً	جار	60.72	-
جنوباً	جار	60	-
شرقاً	شارع	8	20
غرباً	جار	17.3	-
ملاحظات		759 متر مربع	

رقم القطع	رقم المخطط	المساحة / م2	الاستخدام
477-478-479-37-38-39-40-41	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 وردحات 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، ومكونة كالتالي :

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

مجمع سيتي لايف بلازا

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:

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 للإيجارات 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.

الخواطر المتعلقة بالعقار:

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



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع سيتي لايف بلازا

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنة الاولى:

- نوع العقار : معرض للايجار
- المساحة : 140م
- سعر المتر : 1000 ريال سعودي

➤ المقارنة الثانية:

- نوع العقار : معرض للايجار
- المساحة : 85م
- سعر المتر : 950 ريال سعودي

➤ المقارنة الثالثة:

- نوع العقار : معرض للايجار
- المساحة : 174م
- سعر المتر : 1400 ريال سعودي

➤ المقارنة الرابعة:

- نوع العقار : معرض للايجار (ميزانين)
- المساحة : 155م
- سعر المتر : 1000 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع سيتي لايف بلازا

التسويات: مجمع سيتي لايف بلازا

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		البديل 1		البديل 2	
تاريخ التقييم		2019		2019		2019	
سعر المتر المربع		5,400		5,250		5,250	
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		0%		0%		0%	
قيمة المتر المربع		5,400		5,250		5,250	
مساحة الأرض /م2		13,355.30		6,222		6,300	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي	
نوع العقار		تجاري		تجاري		تجاري	
عدد الشوارع		4.0		4.0		2.0	
شكل الأرض		منتظمة		منتظمة		منتظمة	

البند		أرض تجارية		أرض تجارية	
صافي التقييم		-7%		-4%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		5,022		5,040	

5,031

5,050 ريال/م2



صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع سيتي لايف بلازا

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
67,444,265	5,050	13,355.30	الارض
504,924	1,200	420.77	دور أرضي
9,600	1,200	8.00	دور أرضي
8,241,310	1,400	5,886.65	أرضي تجاري
2,336,040	1,400	1,668.60	أول تجاري
93,000	500	186	غرفة كهرباء
72,100	400	180.25	أسوار
8,350.27	إجمالي مساحة المباني		
11,256,974	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
1.5	عمر العقار الحالي		
38.5	العمر المتبقي للعقار		
4%	نسبة الاهلاك		
67,444,265	قيمة الأرض		
10,834,837.48	قيمة المباني بعد الأهلاك		
78,279,102.48 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الخامسة بـ 97 % من قيمة ايجار العقد .

إيرادات العقار

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 7.25% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة
أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم افتراض معدل رسمة للعقار بعد السنة الخامسة 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 .

معدل الرسمة (Capitalization Rate)

تم أفترض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للسنة الخامسة تبلغ 82,450 ريال سعودي .

التكاليف الرأسمالية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	إجمالي إيرادات المجمع بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
97%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
8,245,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	إجمالي إيرادات المجمع
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
5%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
-412,250	0	0	0	0	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
1%	0%	0%	0%	0%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-82,450	0	0	0	0	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-494,700	0	0	0	0	إجمالي المصاريف السنوية للمجمع
7,750,300	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	صافي الدخل السنوية للمجمع



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:					
8,245,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-412,250	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
7,832,750	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:					
-82,450	0	0	0	0	تكاليف رأسمالية إضافية
-82,450	0	0	0	0	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
104,436,667	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
112,186,967	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	معدل الخصم
0.70	0.76	0.81	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
79,059,835	6,424,358	6,890,124	7,389,658	7,925,408	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
107,689,382					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة رسمة الدخل	
2200	مساحة السوبرماركت
2200	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
600	متوسط سعر التاجيري للسوبر ماركت
1,320,000	إجمالي القيمة التأجيرية للسوبر ماركت
5315	مساحة المعارض
5315	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
1200	متوسط سعر التاجيري المعارض
6,378,000	إجمالي القيمة التأجيرية المعارض
7,698,000	إجمالي الدخل
384,900	عدم الاشغال (-5%)
7,313,100	إجمالي الدخل الفعلي
219,393	صيانة وتشغيل (-3%)
7,093,707	صافي الدخل التشغيلي
7.5%	معدل الرسمة
94,582,760	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسمة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 7.25% ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 107,689,382 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 3%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 94,582,760 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

3- أبراج متون

مواقع العقارات :



3. يقع العقار بمدينة الرياض بحي العليا .

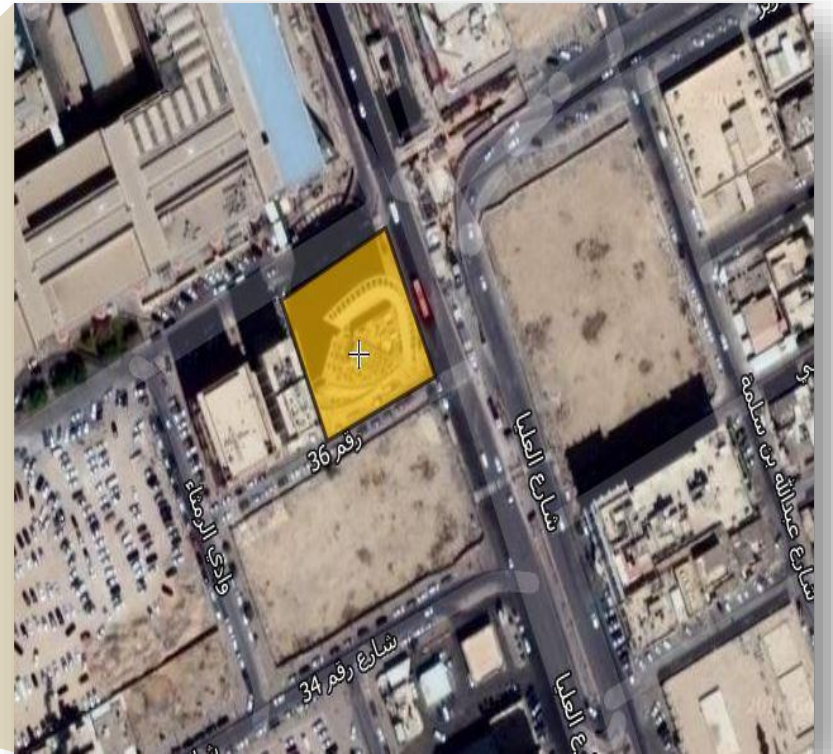
الإحداثيات الجغرافية

N 24.6891799

E 46.6871946



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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 السيارات وتتسع لعدد 110 سيارة. بمساحة إجمالية للأرض 1950 متر مربع ، وبمساحة إجمالية للمباني 12,554 متر مربع حسب رخصة البناء

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م2	الاستخدام
580	-	1184	1950	تجاري - مكتبي

الحدود و الأطوال للأرض

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

مكونات البناء

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

المعاينة:

عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مبنى تجاري .





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 العليا من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المنطقة الوسطى من مدينة الرياض على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من الأراضي التجارية في المناطق المجاورة.

كما أثر 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 .



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أبراج متون

المقارنات الأيجارية

المقارنه الاولى :

- نوع العقار : معرض للايجار
- المساحه : 100 م2
- سعر المتر : 1000 ريال سعودي

المقارنه الثانيه :

- نوع العقار : معرض للايجار
- المساحه : 110 م
- سعر المتر : 1350 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أبراج متون

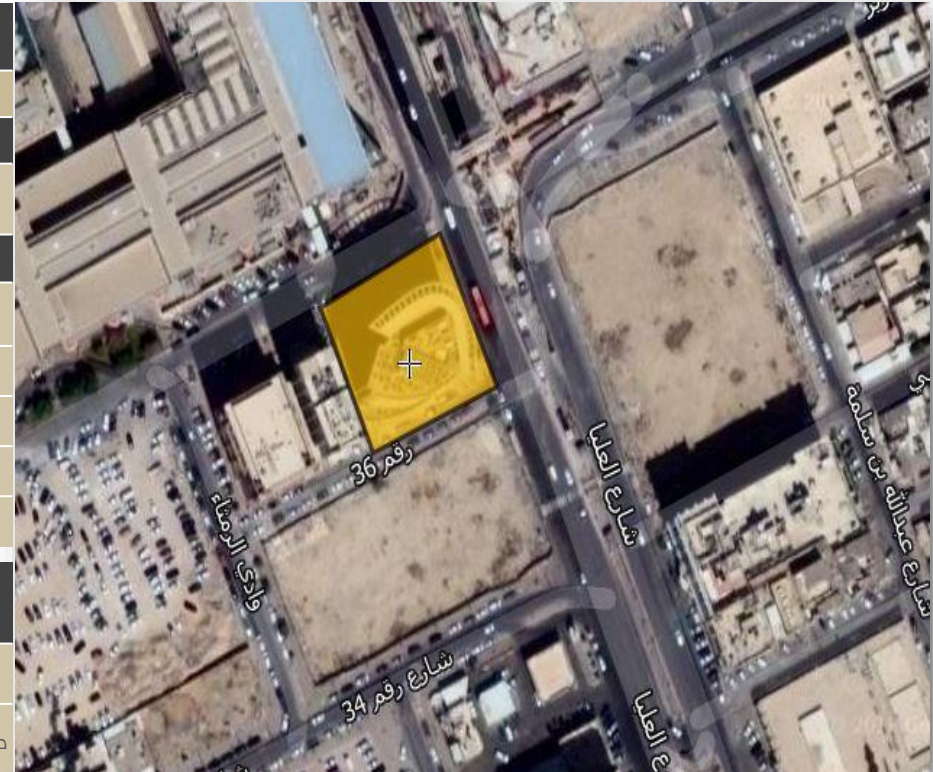
التسويات: أبراج متون

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		البديل 1		البديل 2		البديل 3	
تاريخ التقييم		2019		2019		2019		2019	
سعر المتر المربع		13000		12000		14000		14000	
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		0%		0%		0%		0%	
قيمة المتر المربع		13000		12000		14000		14000	
مساحة الأرض /م2		1950		2000		4000		5%	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		متوسط	
مواقع العقار		تجاري مكتبي		تجاري		تجاري		تجاري	
الشوارع المحيطة		3		2		4		2	
شكل الأرض		منتظمة		منتظمة		منتظمة		منتظمة	

البند		أرض تجارية		أرض تجارية		أرض تجارية	
صافي التقييم		3%		5%		14%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		13,390		12,600		15,950	

13,983

14,000 ريال /م2



صافي متوسط سعر السوق (م2/ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

أبراج متون

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
27,300,000	14,000	1,950	الارض
1,170,000	2,000	585	ميزانين
2,168,100	3,300	657	دور أرضي
3,900,000	2,000	1,950	قبو ثاني
3,900,000	2,000	1,950	قبو أول
978,000	2,000	489	أرضي تجاري
3,412,500	3,500	975	دور أول
3,412,500	3,500	975	دور ثاني
3,412,500	3,500	975	دور ثالث
3,412,500	3,500	975.	دور رابع
3,412,500	3,500	975	دور خامس
3,412,500	3,500	975	دور سادس
3,412,500	3,500	975	دور سابع
323,400	3,300	98	ملاحق علوية
12,554	إجمالي مساحة المباني		
36,327,000	اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
9	عمر العقار الحالي		
31	العمر المتبقي للعقار		
23%	نسبة الاهلاك		
27,300,000	قيمة الأرض		
28,153,425	قيمة المباني بعد الاهلاك		
55,453,425 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً لنسب الإشغال الحالية مع الأخذ بعين الاعتبار الوضع السوقي الحالي وكذلك موقع العقار ونوعية المستأجرين. - تم احتساب السنة الأولى لقيمة المعارض للمستأجر الأول للعام الأول حسب الفترة المتبقية بالعقد وباقي السنوات حسب السوق، تم احتساب القيمة للمستأجر الثاني حسب وضع السوق الحالي و تم احتساب القيمة للفندق حسب العقد .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 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 7.25% 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 41,604 في أول سنة، ومتغيرة حسب السنوات.



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للمعارض التجارية لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
وحدات المعارض التجارية:					
1,424,258	1,382,775	1,342,500	1,342,500	1,535,400	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
4%	3%	3%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
1,481,229	1,424,258	1,382,775	1,342,500	1,535,400	إجمالي إيرادات المعارض التجارية بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
1,481,229	1,424,258	1,382,775	1,342,500	1,535,400	إجمالي إيرادات المعارض التجارية
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
-14,812	-14,243	-13,828	-13,425	-15,354	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
1%	1%	1%	1%	1%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-14,812	-14,243	-13,828	-13,425	-15,354	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-29,625	-28,485	-27,656	-26,850	-30,708	إجمالي المصاريف السنوية للمعارض التجارية
1,451,604	1,395,773	1,355,120	1,315,650	1,504,692	صافي الدخل السنوية للمعارض التجارية



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للفندق لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
الفندق:					
5,512,500	5,512,500	5,250,000	5,250,000	5,250,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للفندق
					المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
0	0	0	0	0	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-27,563	-27,563	-26,250	-26,250	-26,250	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-27,563	-27,563	-26,250	-26,250	-26,250	إجمالي المصاريف السنوية لمبنى الفندق
5,484,938	5,484,938	5,223,750	5,223,750	5,223,750	صافي الدخل السنوية لمبنى الفندق



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية					
6,993,729	6,936,758	6,632,775	6,592,500	6,785,400	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-14,812	-14,243	-13,828	-13,425	-15,354	إجمالي المصاريف التشغيلية
6,978,916	6,922,516	6,618,947	6,579,075	6,770,046	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية					
-42,375	-41,805	-40,078	-39,675	-41,604	تكاليف رأسمالية إضافية
-42,375	-41,805	-40,078	-39,675	-41,604	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
96,260,914	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
103,197,456	6,880,711	6,578,870	6,539,400	6,728,442	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	معدل الخصم
0.71	0.76	0.82	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
73,578,360	5,249,261	5,370,317	5,711,765	6,288,264	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
96,197,967					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
1074	مساحة المعرض
1074	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
1250	متوسط سعر التاجيري للمحلات
1,342,500	إجمالي القيمة التأجيريه للمحلات
103	عدد غرف الفندق
350	متوسط سعر التأجيريه للغرف
36050	دخل الغرف باليوم
13158250	عدد أيام السنة
6,579,125	عدم الاشغال (-50%)
6,579,125	صافي الدخل للفندق بعد خصم نسب الأشغال
7,921,625	إجمالي الدخل للفندق والمعارض
1,584,325	مصاريف التشغيل والصيانه (-20%)
6,337,300	إجمالي الدخل الفعلي
6,337,300	صافي الدخل التشغيلي
7.25%	معدل الرسملة
87,411,034	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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% ومعدل رسملة يبلغ 7.25%، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 96,197,967 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 50% وصيانة وتشغيل يبلغ 20%، ومعدل رسملة يبلغ 7.25%، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 87,411,034 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

4- مركز الستين

مواقع العقارات :



4. يقع العقار بمدينة الرياض بحي الضباط .

الإحداثيات الجغرافية

N 24.685044

E 46.724117



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 / م ²	الاستخدام
الجزء الشرقي من القطعة رقم 51	315	1,800	تجاري - مكتبي

الحدود و الأطوال للأرض

الحد	الطول (م ²)	الاتجاه
شارع بعرض 15 م	40 م	شمالاً
شارع عرض 10 م	40 م	جنوباً
شارع بعرض 60 م	45 م	شرقاً
جار	45 م	غرباً

مكونات البناء

قبو ودور أرضي و 6 أدوار متكررة

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 الدخل 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



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مركز الستين

المقارنات الأيجارية

المقارنه الاولى :

- نوع العقار : مكاتب للايجار
- المساحه : 235م
- سعر المتر : 420 ريال سعودي

المقارنه الثانية :

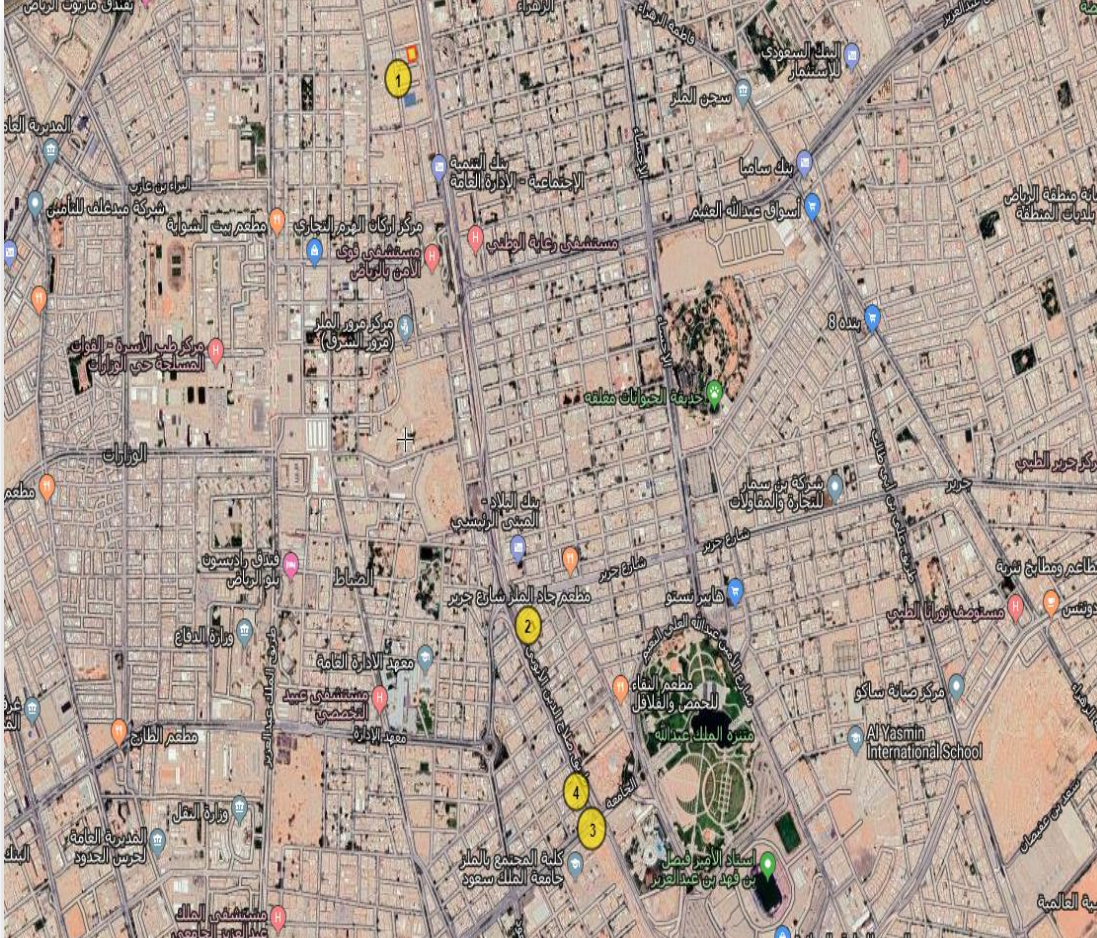
- نوع العقار : مكاتب للايجار
- المساحه : 250 م
- سعر المتر : 400 ريال سعودي

المقارنه الثالثة :

- نوع العقار : مكاتب للايجار
- المساحه : 200م
- سعر المتر : 400 ريال سعودي

المقارنه الرابعة :

- نوع العقار : معارض للايجار
- المساحه : 700م (3 معارض)
- سعر المتر : 550 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مركز الستين

التسويات: مركز الستين

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه	البديل 1
تاريخ التقييم		2019	2019
سعر المتر المربع		7,000	7,000
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		0%	0%
قيمة المتر المربع		7,000	7,000
مساحة الأرض /م2		1,800	5,000
سهولة الوصول		عالي	عالي
نوع العقار		تجاري	تجاري
الشوارع المحيطة		3.0	3.0
شكل الأرض		منتظمة	منتظمة
البند		أرض تجارية	البديل 1
صافي التقييم		5%	5%
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		7,350	7,350



7,350
7,350 ريال /م2

صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)
سعر المتر المربع بعد التقريب

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
13,230,000	7,350	1,800	الأرض
3,761,100	2,100	1,791	قبو
3,213,000	3,000	1,071	دور أرضي
3,116,340	2,900	1,074	دور أول
3,116,340	2,900	1,074.60	دور ثاني
3,116,340	2,900	1,074.60	دور ثالث
3,116,340	2,900	1,074.60	دور رابع
3,116,340	2,900	1,074.60	دور خامس
3,116,340	2,900	1,074.60	دور سادس
9,309.60	إجمالي مساحة المباني		
25,672,140	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
20.5	عمر العقار الحالي		
19.5	العمر المتبقي للعقار		
51%	نسبة الأهلاك		
13,230,000	قيمة الأرض		
12,515,168.25	قيمة المباني بعد الأهلاك		
25,745,168 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً لنسب الإشغال الحالية مع الأخذ بعين الاعتبار الوضع السوقي الحالي وكذلك موقع العقار ونوعية المستأجرين. - تم احتساب قيمة المعرض حسب العقد ، تم احتساب القيمة الإيجارية للمكاتب حسب السوق وتقدر نسب الأشغال حسب الوضع الحالي للسوق، تم احتساب قيمة الأيجار للسطح حسب العقد وأضافها لإجمالي الدخل و تم افتراض وتقدير المساحات التأجيرية للمكاتب وتقدر بـ 6,447.6 م².

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 بعد السنة الخامسة بنسبة 7.75% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات.

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 17,224 في أول سنة، ومتغيرة حسب السنوات



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للمعارض التجارية لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
3,443,650	3,443,650	3,443,650	3,443,650	3,443,650	وحدات المكاتب والسطح
1,264,450	1,264,450	1,149,500	1,149,500	1,149,500	وحدات المعارض التجارية:
4,708,100	4,708,100	4,593,150	4,593,150	4,593,150	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
4,708,100	4,708,100	4,593,150	4,593,150	4,593,150	إجمالي إيرادات المعارض التجارية و المكاتب والسطح بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
90%	87%	85%	82%	75%	نسبة الإشغال السنوية
4,237,290	4,096,047	3,904,178	3,766,383	3,444,863	إجمالي إيرادات المجمع
					المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :
5%	5%	5%	5%	5%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
-211,865	-204,802	-195,209	-188,319	-172,243	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-21,186	-20,480	-19,521	-18,832	-17,224	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-233,051	-225,283	-214,730	-207,151	-189,467	إجمالي المصاريف السنوية للمعارض التجارية و المكاتب والسطح
4,004,239	3,870,764	3,689,448	3,559,232	3,255,395	صافي الدخل السنوية للمعارض التجارية و المكاتب والسطح



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية					
4,237,290	4,096,047	3,904,178	3,766,383	3,444,863	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-211,865	-204,802	-195,209	-188,319	-172,243	إجمالي المصاريف التشغيلية
4,025,426	3,891,245	3,708,969	3,578,064	3,272,619	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية					
-21,186	-20,480	-19,521	-18,832	-17,224	تكاليف رأسمالية إضافية
-21,186	-20,480	-19,521	-18,832	-17,224	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
51,940,974	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
55,945,213	3,870,764	3,689,448	3,559,232	3,255,395	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	معدل الخصم
0.70	0.75	0.80	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
38,969,121	2,898,430	2,969,860	3,079,919	3,028,274	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
50,945,606					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
1071	مساحة المعارض
1071	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
850	متوسط سعر التاجيري المعارض
910,350	إجمالي القيمة التأجيريه المعارض
6447.6	مساحة المكاتب
6447.6	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
450	متوسط سعر التاجيري للمكاتب
2,901,420	إجمالي القيمة التأجيريه للمكاتب
45,000	برج اتصالات
3,856,770	إجمالي الدخل
385,677	عدم الاشغال (10%-)
3,471,093	إجمالي الدخل الفعلي
347,109.3	صيانة وتشغيل (10%-)
3,123,984	صافي الدخل التشغيلي
7.75%	معدل الرسملة
40,309,467	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 7.75% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 50,945,606 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 7.75% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 40,309,467 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

5- مجمع سيتي ووك

مواقع العقارات :

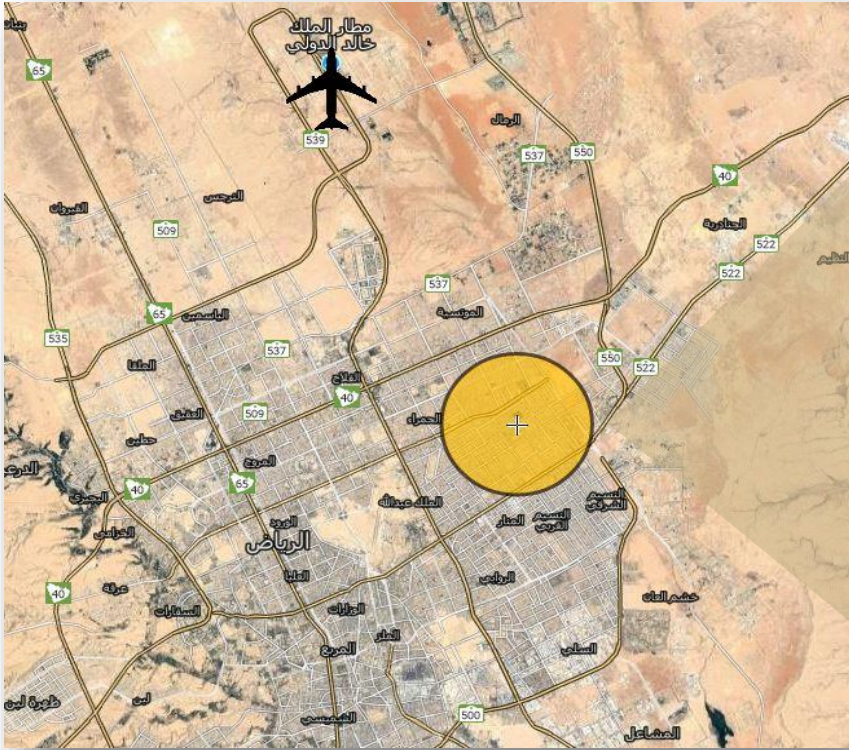


5. يقع العقار بمدينة الرياض بحي الخليج .

الإحداثيات الجغرافية

N 24.773863

E 46.801793



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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 تقديرياً وأجمالي المسطحات التأجيرية 6,790 م² بنسبة 85% من مسطحات المباني .

رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
من قطعة رقم 1568 إلى قطعة رقم 1583	1932	12,060	تجاري

الحدود و الأطوال للأرض		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	60 م	شارع عرض 10 م
جنوباً	60 م	شارع عرض 14 م
شرقاً	201 م	شارع عرض 40 م
غرباً	201 م	شارع عرض 15 م

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

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع سيتي لايف بلازا

المقارنات الأيجارية

المقارنه الاولى :

- نوع العقار : معارض للايجار
- المساحه : 100م
- سعر المتر : 500 ريال سعودي

المقارنه الثانية :

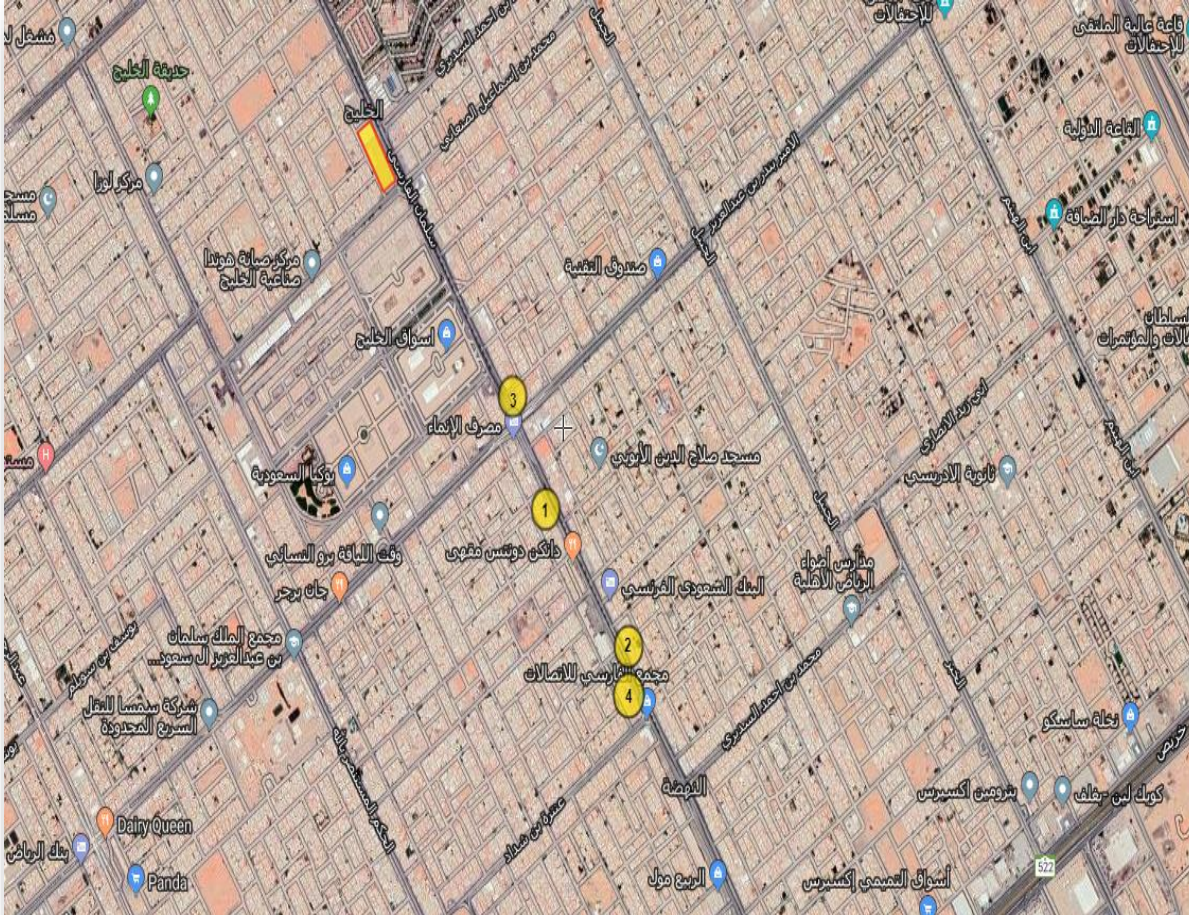
- نوع العقار : معارض للايجار
- المساحه : 150 م
- سعر المتر : 450 ريال سعودي

المقارنه الثالثة :

- نوع العقار : معارض للايجار
- المساحه : 150م
- سعر المتر : 600 ريال سعودي

المقارنه الرابعة :

- نوع العقار : معارض للايجار
- المساحه : 60م
- سعر المتر : 750 ريال سعودي





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع سيتي ووك

التسويات: مجمع سيتي ووك

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه	البديل 1
تاريخ التقييم		2019	2019
سعر المتر المربع		3,350	3,350
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		0%	0%
قيمة المتر المربع		3,350	3,350
مساحة الأرض /م2		12,060	1,400
سهولة الوصول		عالي	عالي
نوع العقار		تجاري	تجاري
الشوارع المحيطة		4.0	2.0
شكل الأرض		منتظمة	منتظمة
البند		صافي التقييم	أرض تجارية
		صافي التقييم	-5%
		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	2,850



2,850	صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)
2,850 ريال /م2	سعر المتر المربع بعد التقريب



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة 3 سنوات للطرفين)

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 6.6% 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.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

11/20/2020	5/24/2020	11/26/2019	5/30/2019	12/1/2018	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
1,900,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	إجمالي إيرادات سيتي ولك
1,900,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	صافي الدخل السنوية للمجمع
6.6					معدل الخصم
9,219,277.50					XNPV



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم 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 6.6% ومعدل رسملة يبلغ 0% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 9,219,277.50 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

عقارات المنطقة الغربية

JEDDAH





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

6- مستودعات حي الوادي

مواقع العقارات :



6. يقع العقار بمدينة جدة حي الوادي .

الإحداثيات الجغرافية

N 21.304719

E 39.170249



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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 / م ²	الاستخدام
من 393 الى 402	227 / ب	32,461.79	مستودعات

الحدود و الأطوال للأرض			
الاتجاه	الطول (م)	الحد	بعرض
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"		

وصف مختصر للمباني :

- 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 كالآتي :-

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 .

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 الاستخدام .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مستودعات حي الوادي

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى :

- نوع العقار : مستودع
- المساحه : 7261 م
- سعر الايجار : 80 ريال سعودي

➤ المقارنه الثانية :

- نوع العقار : مستودع
- المساحه : 6687 م
- سعر الايجار : 100 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مستودعات حي الوادي

التسويات: مستودعات حي الوادي

البديل 2		البديل 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2019		2019		2019	تاريخ التقييم
1000		1200		سعر المتر المربع	
0.00	0%	0.00	0%	0%	وضع السوق (تاريخ المقارنة)
1000		1200		قيمة المتر المربع	
-15%	3,000	-20%	4,000	32,461.79	مساحة الارض /م2
0%	مستودعات	0%	مستودعات	مستودعات	نوع العقار
4%	2	4%	1	3.0	عدد الشوارع
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
البديل 2 أرض تجارية		البديل 1 أرض تجارية		البند	
-13%		-16%		صافي التقييم	
870		1,008		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	

939

950 ريال/م2



صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب

مستودعات حي الوادي

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
27,029,200.50	950	28,451.79	الارض (المستودع)
15,315,624	800	19,144.53	طابق أرضي
3,816,832	800	4,771.04	طابق مسروق
281,808	800	352.26	طابق أول
24,267.83	إجمالي مساحة المباني		
19,414,264	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
4.5	عمر العقار الحالي		
35.5	العمر المتبقي للعقار		
11%	نسبة الاهلاك		
27,029,200.50	قيمة الأرض		
17,230,159.30	قيمة المباني بعد الأهلاك		
44,259,359.80 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

مستودعات حي الوادي

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
3,973,200	1,100	3,612	الارض (المستودع)
861,608	800	1,077.01	طابق أرضي
1,077.01	إجمالي مساحة المباني		
861,608	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
1.5	عمر العقار الحالي		
38.5	العمر المتبقي للعقار		
4%	نسبة الاهلاك		
3,973,200	قيمة الأرض		
829,297.70	قيمة المباني بعد الأهلاك		
4,802,497.70 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الخامسة بـ 85 % من قيمة إيجار العقد .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 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 8% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 139,200 ريال سعودي سنوياً، وفي السنة الخامسة تبلغ 118,320 ريال سعودي



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
وحدات مستودعات الوادي:					
4,640,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
4,640,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	إجمالي إيرادات المستودعات بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
85%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
3,944,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	إجمالي إيرادات المستودعات
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
2%	2%	2%	2%	2%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة والتأمين (نسبة من الإيرادات السنوية)
-78,880	-92,800	-92,800	-92,800	-92,800	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
3%	3%	3%	3%	3%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-118,320	-139,200	-139,200	-139,200	-139,200	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-197,200	-232,000	-232,000	-232,000	-232,000	إجمالي المصاريف السنوية للمستودعات
3,746,800	4,408,000	4,408,000	4,408,000	4,408,000	صافي الدخل السنوية للمستودعات



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية					
3,944,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	4,640,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-78,880	-92,800	-92,800	-92,800	-92,800	إجمالي المصاريف التشغيلية
3,865,120	4,547,200	4,547,200	4,547,200	4,547,200	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية					
-118,320	-139,200	-139,200	-139,200	-139,200	تكاليف رأسمالية إضافية
-118,320	-139,200	-139,200	-139,200	-139,200	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
48,314,000	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
52,060,800	4,408,000	4,408,000	4,408,000	4,408,000	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	معدل الخصم
0.71	0.76	0.82	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
37,118,631	3,362,842	3,598,241	3,850,118	4,119,626	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
52,049,458					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
23310	مساحة المستودعات
23310	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
115	متوسط سعر التاجيري المستودعات
2,680,650	إجمالي القيمة التأجيرية المستودعات
25	عدد المعارض
25	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
14500	متوسط سعر التاجيري المعارض
362,500	إجمالي القيمة التأجيرية المعارض
100	عدد الغرف
10,000	إيجار الغرفة بالسنة
1,000,000	اجمالي دخل الغرف
4,043,150	إجمالي الدخل
404,315	عدم الاشغال (-10%)
3,638,835	إجمالي الدخل الفعلي
181,941.8	صيانة وتشغيل (-5%)
3,456,893	صافي الدخل التشغيلي
8%	معدل الرسملة
43,211,166	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 7% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 52,049,458 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 43,211,166 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

عقارات المنطقة الشرقية AL KHOBAR





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

7- مجمع ذا جراند (أ) السكني

مواقع العقارات :

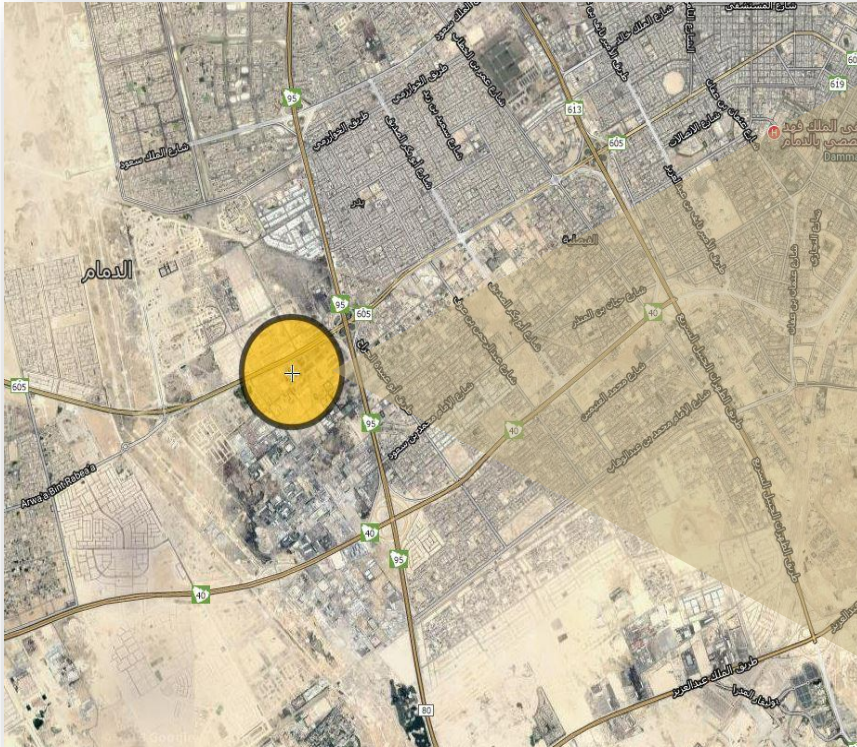


7. يقع العقار بمدينة الدمام حي الأنوار .

الإحداثيات الجغرافية

N 26.377117

E 50.011271



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا جراند (أ) السكني

وصف مختصر للعقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني مكون من دور أرضي و 12 دور متكرر .

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

الحدود و الأطوال للأرض

الاتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	51.34 م	شارع عرض 25م
جنوباً	50 م	قطعة رقم 120
شرقاً	55.76 م	قطعة رقم 119
غرباً	67.42 م	شارع عرض 20م

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

31,533 متر مربع

إجمالي المساحة

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام	مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
ارضي	326.00	خدمات	دور سابع	2,666.00	سكني
دور اول	2,666.00	سكني	دور ثامن	2,666.00	سكني
دور ثاني	2,666.00	سكني	دور تاسع	2,666.00	سكني
دور ثالث	2,666.00	سكني	دور عاشر	2,666.00	سكني
دور رابع	2,666.00	سكني	دور حادي عشر	2,666.00	سكني
دور خامس	2,666.00	سكني	دور ثاني عشر	1,335.00	سكني
دور سادس	2,666.00	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 .





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 الدخل 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 الاستخدام.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا جراند (أ) السكني

التسويات: مجمع ذا جراند (أ) السكني

البديل 2		البديل 1		العقار المراد تقييمه		عناصر المقارنة
2019		2019		2019		تاريخ التقييم
1,300		1,350				سعر المتر المربع
0.00	0%	0.00	0%	0%		وضع السوق (تاريخ المقارنة)
1,300		1,350				قيمة المتر المربع
0%	3,106	0%	3,237	3,065.13		مساحة الارض /م2
0%	عالي	0%	متوسط	متوسط		سهولة الوصول
2%	1	-2%	3	2		الشوارع المحيطة
البديل 2 أرض تجارية		البديل 1 أرض تجارية		البند		
2%		-2%				صافي التقييم
1,326		1,323				صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)
				1,325		
				1,350 ريال/م2		



صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب

مجمع ذا قراند (أ) السكني

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
4,137,925.50	1,350	3,065.13	الارض للقطعة رقم 118
56,759,400	1,800	31,533	مساحة المباني
31,533.00	إجمالي مساحة المباني		
56,759,400	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
1.5	عمر العقار الحالي		
38.5	العمر المتبقي للعقار		
4%	نسبة الاهلاك		
4,137,925	قيمة الأرض		
54,630,922	قيمة المباني بعد الأهلاك		
58,768,848 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الخامسة بـ 97% .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 7.25% 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 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات.

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 48,500 ريال سعودي في السنة الخامسة.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
وحدات قراند A السكني :					
5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	إجمالي إيرادات المجمع بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
97%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
4,850,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	إجمالي إيرادات المجمع
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
3%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة والتأمين (نسبة من الإيرادات السنوية)
-145,500	0	0	0	0	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
1%	0%	0%	0%	0%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-48,500	0	0	0	0	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-194,000	0	0	0	0	إجمالي المصاريف السنوية للمجمع
4,656,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	صافي الدخل السنوية للمجمع



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية					
4,850,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-145,500	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
4,704,500	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية					
-48,500	0	0	0	0	تكاليف رأسمالية إضافية
-48,500	0	0	0	0	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
62,726,667	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
67,382,667	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	معدل الخصم
0.70	0.76	0.81	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
47,485,574	3,779,034	4,053,014	4,346,857	4,662,005	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
64,326,484					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة رسملة الدخل	
64	عدد الشقق المؤثثة في البرج
64	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
80000	متوسط ايجار الشقة المؤثثة في البرج
5,120,000	إجمالي القيمة للشقق
5,120,000	إجمالي الدخل
512,000	عدم الاشغال (10%-)
4,608,000	إجمالي الدخل الفعلي
460,800	صيانة وتشغيل (10%-)
4,147,200	صافي الدخل التشغيلي
7.5%	معدل الرسملة
55,296,000	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 7.25% ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 64,326,484 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 55,296,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

8- مجمع ذا جراند (ب) التجاري

مواقع العقارات :

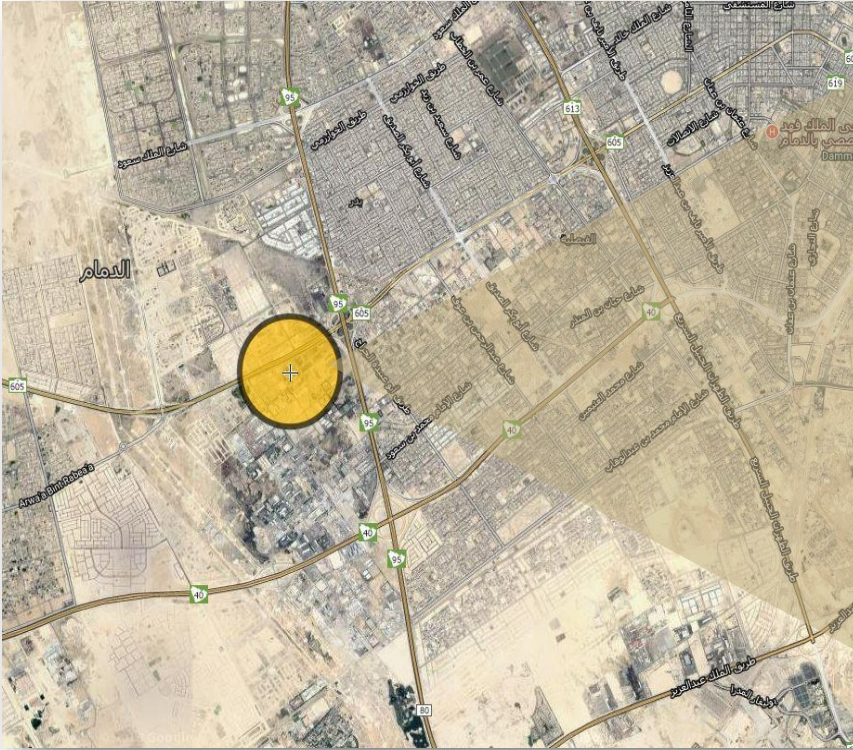


8. يقع العقار بمدينة الدمام حي الأنوار .

الإحداثيات الجغرافية

N 26.377371

E 50.011701



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

وصف مختصر للعقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون من دور أرضي و 6 أدوار متكررة .

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
119	13	ش د / 1230	2495.16	تجاري

الحدود و الأطوال للأرض

الحد	الطول (م ²)	الاتجاه
شارع عرض 25م	51.23 م	شمالاً
قطعة رقم 121	50 م	جنوباً
شارع عرض 20م	44.62 م	شرقاً
قطعة رقم 118	55.76 م	غرباً

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

13761.69 متر مربع

إجمالي المساحة

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا جراند (ب) التجاري

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 الاستخدام.

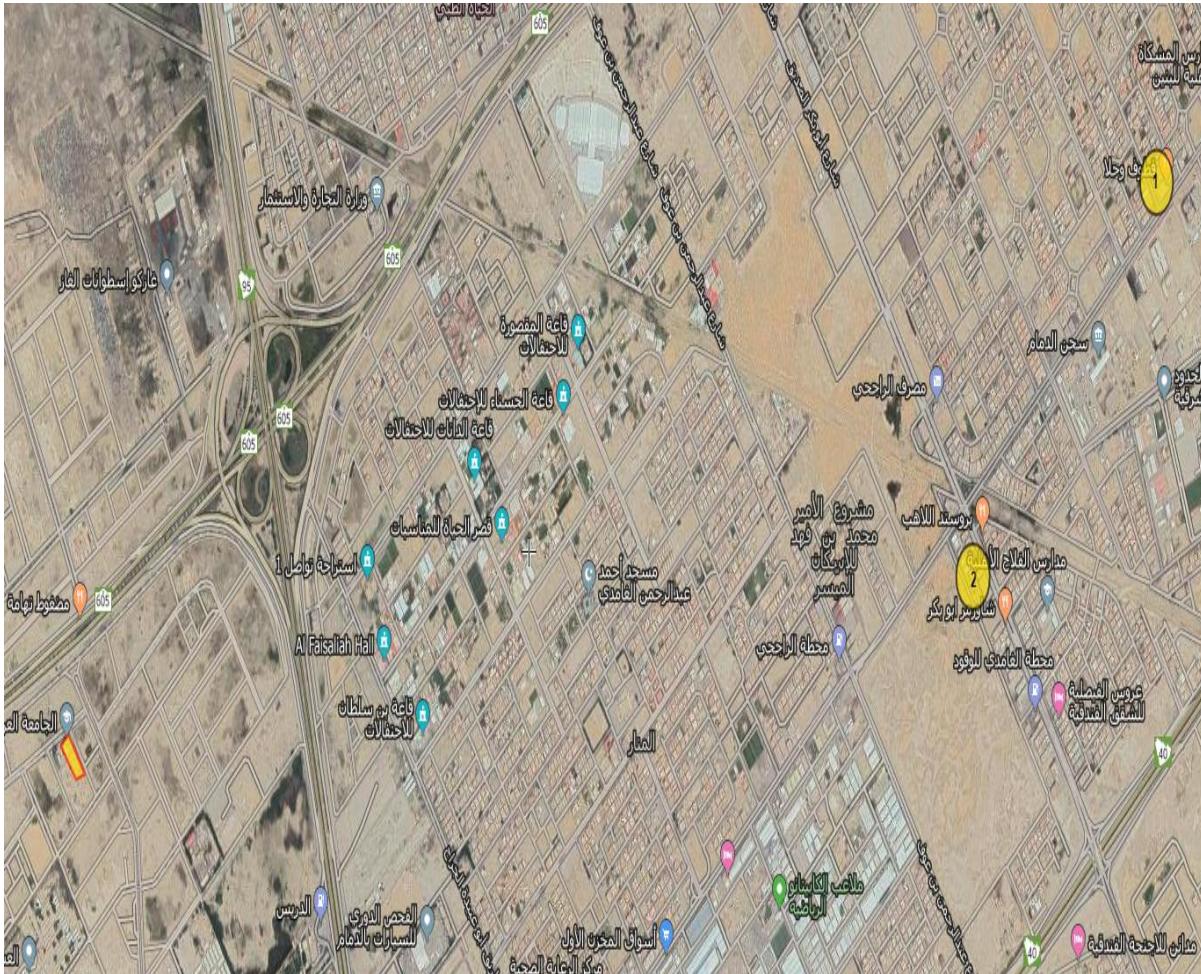
المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى:

- نوع العقار : مكتب
- المساحة : 120 م
- سعر الايجار : 370 ريال سعودي

المقارنه الثانية :

- نوع العقار : مكتب
- المساحة : 90 م
- سعر الايجار : 380 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا جراند (ب) التجاري

التسويات: مجمع ذا جراند (ب) التجاري

البديل 2		البديل 1		العقار المراد تقييمه		عناصر المقارنة
2019		2019		2019		تاريخ التقييم
1,300		1,350				سعر المتر المربع
0.00	0%	0.00	0%	0%		وضع السوق (تاريخ المقارنة)
1,300		1,350				قيمة المتر المربع
2%	3,106	3%	3,237	2,495.16		مساحة الارض /م2
0%	عالي	0%	متوسط	متوسط		سهولة الوصول
2%	1	-2%	3	2		الشوارع المحيطة
البديل 2 أرض تجارية		البديل 1 أرض تجارية		البند		
4%		1%				صافي التقييم
1,352		1,363.5				صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)
				1,358		
				1,350 ريال/م2		



صافي متوسط سعر السوق (م2/ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب

مجمع ذا قراند (ب) التجاري

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
3,368,466	1,350	2,495.16	الارض للقطعة رقم 119
2,879,757	518	5,560.29	الدور الأرضي - خدمات ومواقف
14,762,520	1,800	8,201.40	مساحة المباني
13,761.69	إجمالي مساحة المباني		
17,642,279	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
1.5	عمر العقار الحالي		
38.5	العمر المتبقي للعقار		
4%	نسبة الاهلاك		
3,368,466	قيمة الأرض		
16,980,693	قيمة المباني بعد الأهلاك		
20,349,159 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الخامسة بـ 97% .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 7.25% 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 7.5% 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 افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 72,750 ريال سعودي في السنة الخامسة.



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
وحدات قراند B التجاري :					
2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	إجمالي إيرادات المجمع بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
97%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
2,425,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	إجمالي إيرادات المجمع
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
3%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة والتأمين (نسبة من الإيرادات السنوية)
-72,750	0	0	0	0	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
3%	0%	0%	0%	0%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-72,750	0	0	0	0	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-145,500	0	0	0	0	إجمالي المصاريف السنوية للمجمع
2,279,500	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	صافي الدخل السنوية للمجمع



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:					
2,425,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-72,750	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
2,352,250	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:					
-72,750	0	0	0	0	تكاليف رأسمالية إضافية
-72,750	0	0	0	0	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
31,363,333	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
33,642,833	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7%	7%	7%	7%	7%	معدل الخصم
0.70	0.76	0.81	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
23,708,608	1,889,517	2,026,507	2,173,429	2,331,002	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
32,129,063					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
7000	مساحة المكاتب
7000	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
360	متوسط سعر التاجيري للمكاتب
2,520,000	إجمالي القيمة التأجيريه للمكاتب
2,520,000	إجمالي الدخل
126,000	عدم الاشغال (5%-)
2,394,000	إجمالي الدخل الفعلي
119,700	صيانة وتشغيل (5%-)
2,274,300	صافي الدخل التشغيلي
7.5%	معدل الرسملة
30,324,000	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 7.25% ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 32,129,063 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 30,324,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

9- مجمع مستودعات الميناء

مواقع العقارات :



9. يقع العقار بمدينة الدمام حي الميناء .

الإحداثيات الجغرافية

N 26.394958

E 50.164622



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 .

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
(321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (548) (550) (328) (249) (250) (251) (252) (253) (255)	21-33-17	239/1	46,682	مستودعات

الحدود و الأطوال للأرض

الاتجاه	الطول (م)	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.

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 الاستخدام .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع مستودعات الميناء

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنات الأولى :

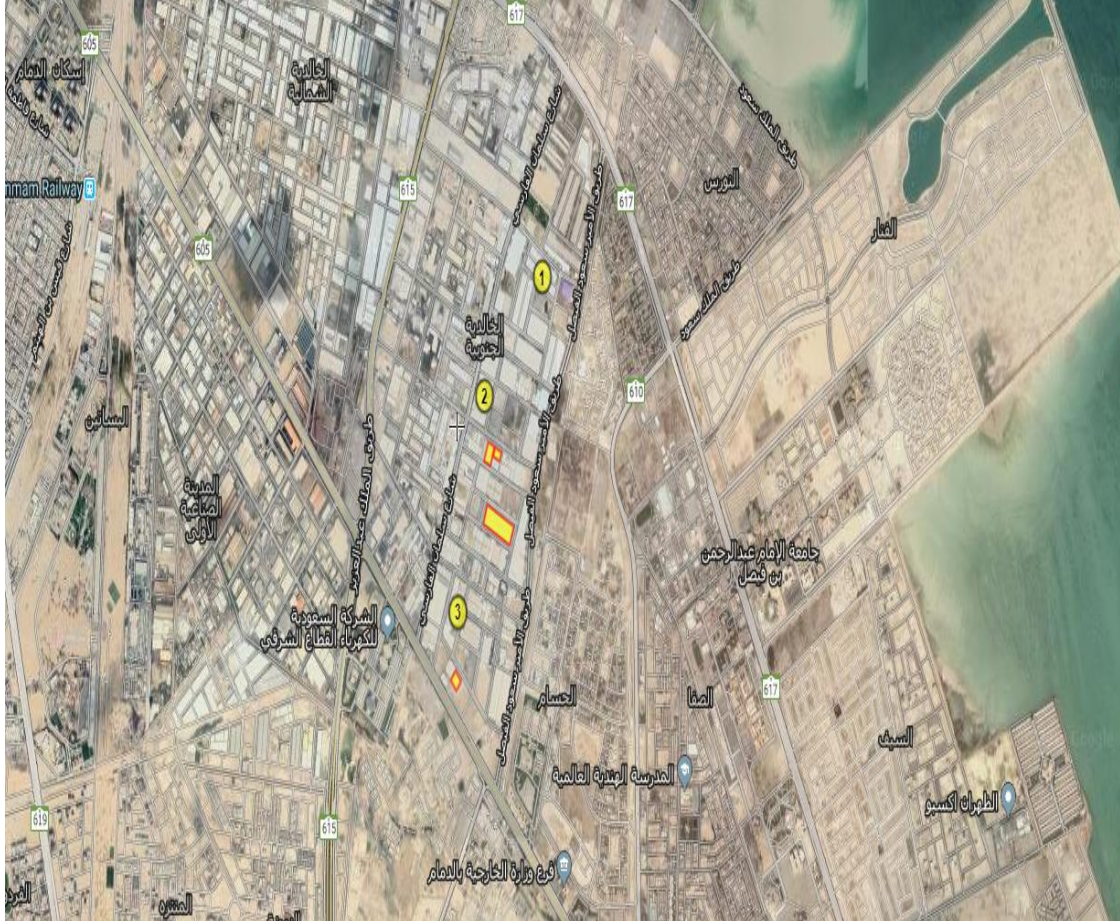
- نوع العقار : مستودع
- المساحة : 22.000 م
- سعر الإيجار : 150 ريال سعودي

➤ المقارنات الثانية :

- نوع العقار : مستودع
- المساحة : 3100 م
- سعر الإيجار : 195 ريال سعودي

➤ المقارنات الثالثة :

- نوع العقار : مستودع
- المساحة : 3000 م
- سعر الإيجار : 175 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع مستودعات الميناء

التسويات: مجمع مستودعات الميناء

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		البديل 1	البديل 2
تاريخ التقييم		2019		2019	2019
سعر المتر المربع		1700		1750	1700
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		0%		0%	0%
قيمة المتر المربع		1700		1750	1700
مساحة الأرض /م2		46,682		4,024	6,200
سهولة الوصول		عالي		عالي	عالي
نوع العقار		مستودعات		مستودعات	مستودعات
الشوارع المحيطة		2		2	3
شكل الأرض		منتظمة		منتظمة	منتظمة
البند		صافي التقييم		أرض تجارية	أرض تجارية
		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,400	1,411



1,406

صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

1,400 ريال/م2

سعر المتر المربع بعد التقريب

مجمع مستودعات الميناء

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
42,077,476	1,400	30,055.34	الارض للبلد رقم 21
22,218,400	800	27,773	مساحة المباني
27,773	إجمالي مساحة المباني		
22,218,400	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
2.5	عمر العقار الحالي		
37.5	العمر المتبقي للعقار		
6%	نسبة الاهلاك		
42,077,476	قيمة الأرض		
20,829,750	قيمة المباني بعد الأهلاك		
62,907,226 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

مجمع مستودعات الميناء

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
18,168,688	1,600	11,355.43	الارض للبلك رقم 17
8,896,000	800	11,120	مساحة المباني
11,120	إجمالي مساحة المباني		
8,896,000	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
2.5	عمر العقار الحالي		
37.5	العمر المتبقي للعقار		
6%	نسبة الاهلاك		
18,168,688	قيمة الأرض		
8,340,000	قيمة المباني بعد الأهلاك		
26,508,688 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

مجمع مستودعات الميناء

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
8,961,278	1,700	5,271.34	الارض للبلد رقم 33
4,521,600	800	5,652	مساحة المباني
5,652	إجمالي مساحة المباني		
4,521,600	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
2.5	عمر العقار الحالي		
37.5	العمر المتبقي للعقار		
6%	نسبة الاهلاك		
8,961,278	قيمة الأرض		
4,239,000	قيمة المباني بعد الأهلاك		
13,200,278 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة أربع سنوات للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الخامسة بـ 90% من قيمة العقد.

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 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 156,000 ريال سعودي سنوياً، وفي السنة الخامسة
تبلغ 140,400.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
وحدات مستودعات الميناء:					
10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	إجمالي الإيرادات التشغيلية (عند مستوى إشغال 100%)
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة الزيادة السنوية في الأسعار
10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	إجمالي إيرادات المستودعات بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
90%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
9,360,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	إجمالي إيرادات المستودعات
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة والتأمين (نسبة من الإيرادات السنوية)
-280,800	0	0	0	0	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-140,400	-156,000	-156,000	-156,000	-156,000	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-421,200	-156,000	-156,000	-156,000	-156,000	إجمالي المصاريف السنوية للمستودعات
8,938,800	10,244,000	10,244,000	10,244,000	10,244,000	صافي الدخل السنوية للمستودعات



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:					
9,360,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-280,800	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
9,079,200	10,400,000	10,400,000	10,400,000	10,400,000	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:					
-140,400	156,000-	156,000-	156,000-	156,000-	تكاليف رأسمالية إضافية
-140,400	156,000-	156,000-	156,000-	156,000-	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
113,490,000	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
122,428,800	10,244,000	10,244,000	10,244,000	10,244,000	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	معدل الخصم
0.70	0.75	0.80	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
85,278,837	7,670,713	8,246,016	8,864,467	9,529,302	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
119,589,336					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة رسملة الدخل	
44547	المساحة التأجيرية للمستودعات
200	متوسط سعر التأجير للمستودعات
8,909,400	إجمالي القيمة التأجيرية للمستودعات
8,909,400	إجمالي الدخل
890,940	عدم الاشغال (10%-)
8,018,460	إجمالي الدخل الفعلي
400,923	صيانة وتشغيل (5%-)
7,617,537	صافي الدخل التشغيلي
8%	معدل الرسملة
95,219,213	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 7.5% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 119,589,336 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 95,219,213 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

10- مباني سكنية للعمال

الإحداثيات الجغرافية

N 26.417357

E 50.173010

مواقع العقارات :



10. يقع العقار بمدينة الدمام حي الميناء .



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 / م ²	الاستخدام
أ/7 - أ/5	1	1/239	1200	تجاري

مكونات البناء

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

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 7 / أ

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

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 5 / أ

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

المعاينة:

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



21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للعمال

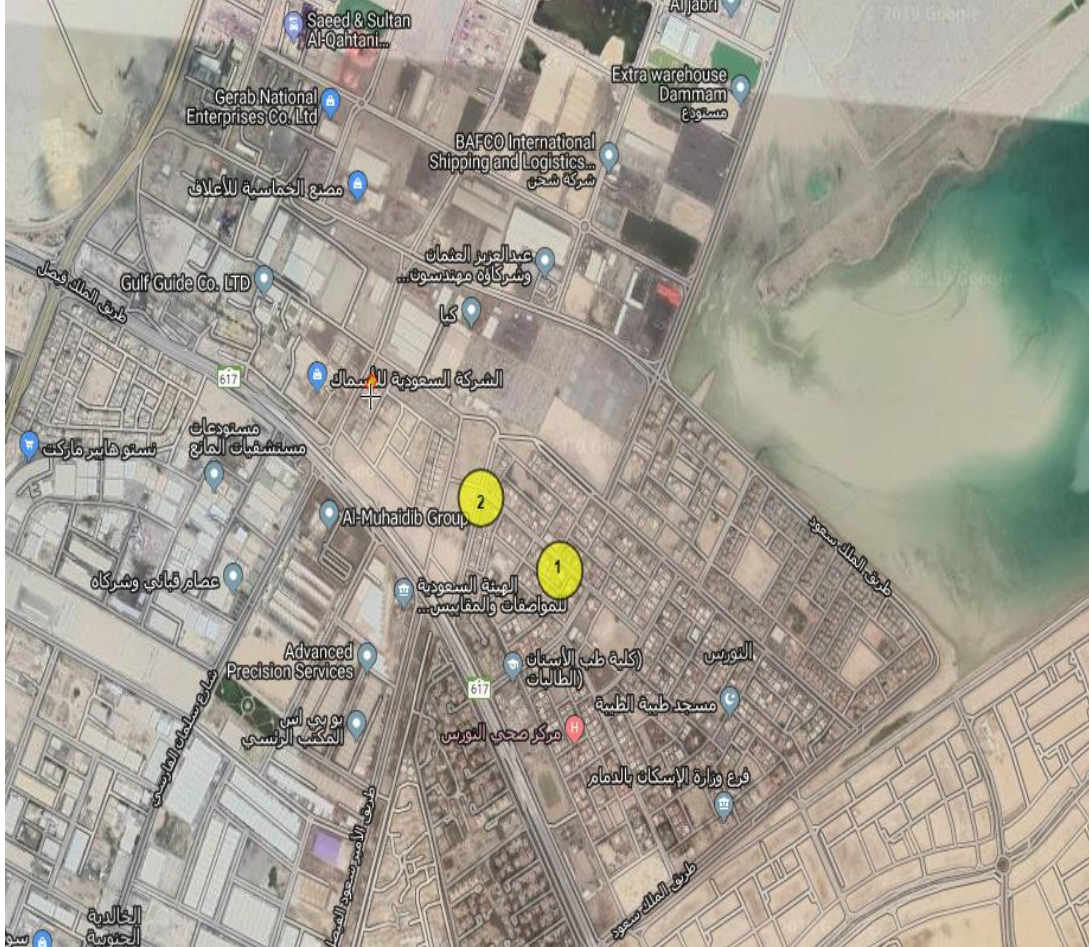
المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى :

- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحه : 90 م
- سعر الايجار : 32000 ريال سعودي

➤ المقارنه الثانية :

- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحه : 80 م
- سعر الايجار : 25000 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار محل الدراسة في حي الميناء في مدينة الدمام والقريب من المنطقة الصناعية، وقد ساهم قرب حي الميناء وصناعية نتاج ذو المجمعات السكنية العمالية على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المجمعات السكنية الخاصة بالعمال 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 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 :

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



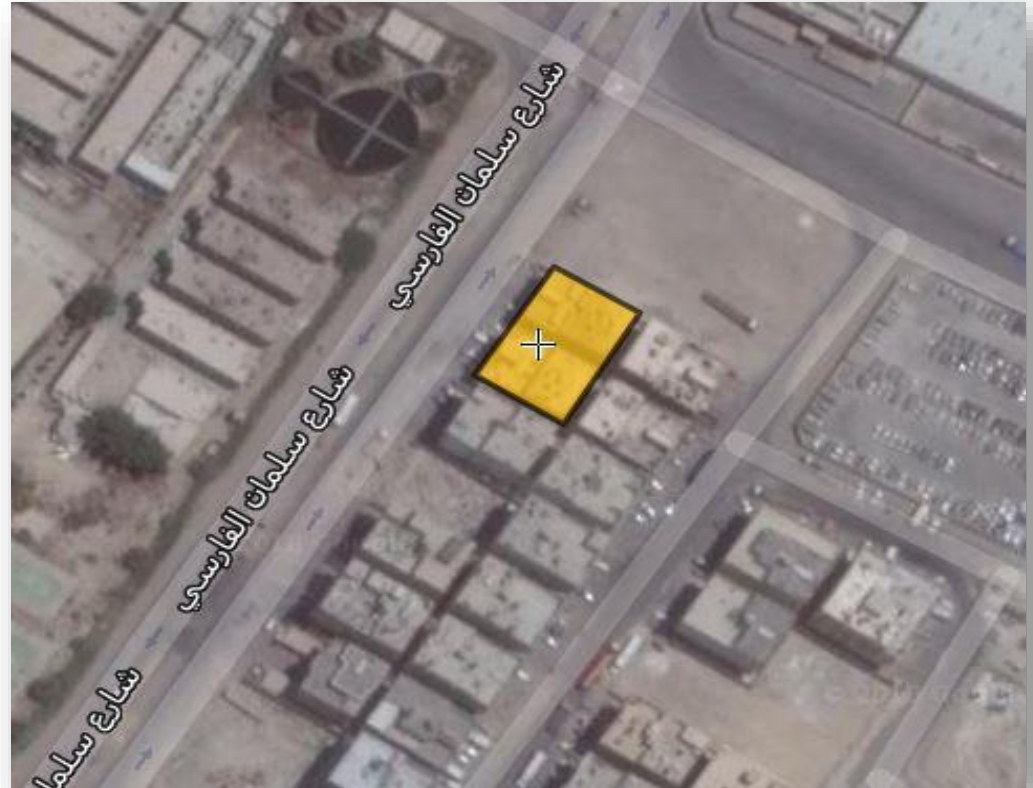
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للعمال

التسويات: مباني سكنية للعمال

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		البديل 1	البديل 2
تاريخ التقييم		2019		2019	2019
سعر المتر المربع		1450		1500	1500
وضع السوق (تاريخ المقارنة)		0%		0%	0%
قيمة المتر المربع		1450		1500	1500
مساحة الأرض /م2		1,200		1200	525
سهولة الوصول		عالي		عالي	عالي
نوع العقار		تجاري		تجاري	تجاري
الشوارع المحيطة		1.0		2.0	1.0
شكل الأرض		منتظمة		منتظمة	منتظمة
البند		أرض تجارية		أرض تجارية	أرض تجارية
صافي التقييم		-2%		-5%	-5%
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,421		1,425	1,425



1,423

صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

1,450 ريال /م2

سعر المتر المربع بعد التقريب

مباني سكنية للعمال

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
870,000	1,450	600	الارض للقطعة 5 / أ
528,000	1,500	352	أرضي
576,000	1,500	384	دور أول
576,000	1,500	384	دور ثاني
133,000	1,400	95	دور ثالث
135,800	1,400	97	ملحق علوي
32,000	400	80	سور
19,200	300	64	وارش
1,456	إجمالي مساحة المباني		
2,000,000	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
8	عمر العقار الحالي		
32	العمر المتبقي للعقار		
20%	نسبة الاهلاك		
870,000	قيمة الأرض		
1,600,000	قيمة المباني بعد الأهلاك		
2,470,000 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

مباني سكنية للعمال

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
870,000	1,450	600	الارض للقطعة 7 / أ
528,000	1,500	352	أرضي
576,000	1,500	384	دور أول
576,000	1,500	384	دور ثاني
133,000	1,400	95	دور ثالث
135,800	1,400	97	ملحق علوي
32,000	400	80	سور
19,200	300	64	وارش
1,456	إجمالي مساحة المباني		
2,000,000	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
8	عمر العقار الحالي		
32	العمر المتبقي للعقار		
20%	نسبة الاهلاك		
870,000	قيمة الأرض		
1,600,000	قيمة المباني بعد الأهلاك		
2,470,000 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
22	عدد الشقق
22	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
19,760	متوسط ايجار الشقة
434,720	إجمالي القيمة للشقق
434,720	إجمالي الدخل
0	عدم الاشغال (0%)
434,720	إجمالي الدخل الفعلي
21,736	صيانة وتشغيل (-5%)
412,984	صافي الدخل التشغيلي
8.5%	معدل الرسملة
4,858,635 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 0% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 4,858,635 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

11- مباني سكنية للموظفين

الإحداثيات الجغرافية

N 27.146062

E 49.558687

مواقع العقارات :



11. يقع العقار بمدينة الجبيل حي الدفى والفناتير .



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للموظفين

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 29 مربع 16

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

رقم القطع	رقم المربع	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخ دام
29-21-2	12 10 16	ها م / د 4 ها م / د 1 ها م / ف 2	9592	سكني

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 21 مربع 10

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

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 2 مربع 12

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

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني، بمساحة إجمالية 9592 متر مربع، وبمساحة إجمالية للمباني 8516 متر مربع.

مكونات البناء

عبارة عن 4 مجمعات سكنية مكونة من 53 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

المعاينة:

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



مباني سكنية للموظفين

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى:

- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحة : 120 م
- سعر الايجار : 33,000 ريال سعودي

المقارنه الثانية :

- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحة : 100 م
- سعر الايجار : 31,000 ريال سعودي





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 حي الدفي ذو المجمعات السكنية 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 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 الاستخدام.



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للموظفين

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
5,526,000	1,800	3,070	الارض (القدس)
4,612,500	1,500	3,075	مساحة المباني
3,075	إجمالي مساحة المباني		
4,612,500	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
26.5	عمر العقار الحالي		
13.5	العمر المتبقي للعقار		
66%	نسبة الاهلاك		
5,526,000	قيمة الأرض		
1,556,718.75	قيمة المباني بعد الأهلاك		
7,082,718 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للموظفين

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
4,128,600	2,100	1,966	الارض (محلة الفاروق)
3,609,900	1,500	2,406.60	مساحة المباني
2,406.60	إجمالي مساحة المباني		
3,609,900	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
26.5	عمر العقار الحالي		
13.5	العمر المتبقي للعقار		
66%	نسبة الأهلاك		
4,128,600	قيمة الأرض		
1,218,341.25	قيمة المباني بعد الأهلاك		
5,346,941.25 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للموظفين

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
9,566,970	2,100	4,555.70	الارض (مكة)
5,414,760	1,500	3,609.84	مساحة المباني
3,609.84	إجمالي مساحة المباني		
5,414,760	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
26.5	عمر العقار الحالي		
13.5	العمر المتبقي للعقار		
66%	نسبة الأهلاك		
9,566,970	قيمة الأرض		
1,827,481.50	قيمة المباني بعد الأهلاك		
11,394,451.50 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل (حسب وضع السوق)	
54	عدد الشقق
54	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
32000	متوسط ايجار الشقة
1,728,000	إجمالي القيمة للشقق
1,728,000	إجمالي الدخل
51,840	عدم الاشغال (3%-)
1,676,160	إجمالي الدخل الفعلي
50,284.8	صيانة وتشغيل (3%-)
1,625,875	صافي الدخل التشغيلي
8.0%	معدل الرسملة
20,323,440	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل (حسب وضع العقود)	
54	عدد الشقق
54	صافي المساحة التأجيرية القابلة للتأجير
43,222	متوسط ايجار الشقة
2,334,000	إجمالي القيمة للشقق
2,334,000	إجمالي الدخل
46,680	عدم الاشغال (2%-)
2,287,320	إجمالي الدخل الفعلي
0.0	صيانة وتشغيل (0%)
2,287,320	صافي الدخل التشغيلي
8.0%	معدل الرسملة
28,591,500	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

بإستخدام طريقة رسمة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 3% وصيانة وتشغيل يبلغ 3%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 20,323,440 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة رسمة الدخل :

بإستخدام طريقة رسمة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 2% وصيانة وتشغيل يبلغ 0%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 28,591,500 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

12- مبنى سكني للعمال

مواقع العقارات :



12. يقع العقار بمدينة الخبر حي صناعية نتاج .

الإحداثيات الجغرافية

N 26.254132

E 50.198062



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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 / م ²	الاستخدام
24	5	683	660.92	سكني

الحدود و الأطوال للأرض

الحد	الطول (م)	الاتجاه
جار	27.36 م	شمالاً
جار	27.36 م	جنوباً
جار	24 م	شرقاً
شارع بعرض 24 م ومواقف	24 م	غرباً

مكونات البناء

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

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مبنى سكني للعمال

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى :

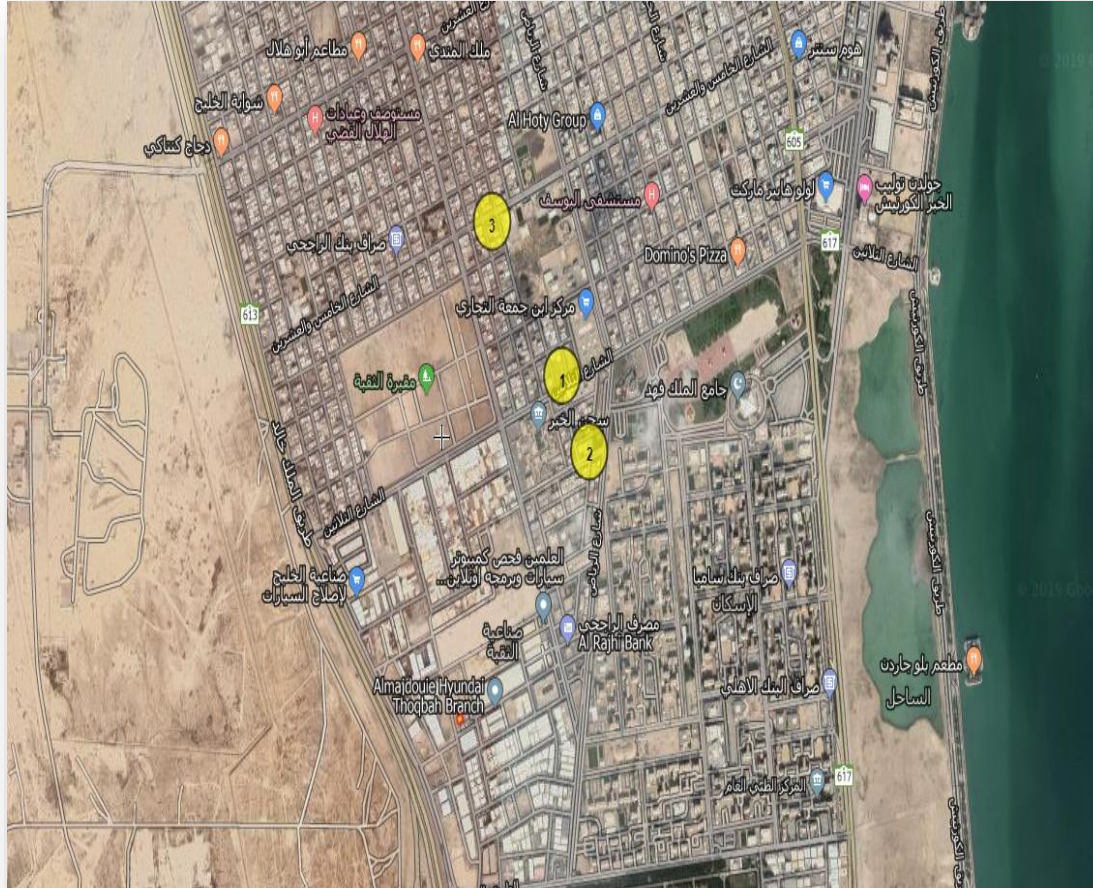
- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحة : 120 م
- سعر الايجار : 20,000 ريال سعودي

➤ المقارنه الثانية :

- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحة : 110 م
- سعر الايجار : 19,000 ريال سعودي

➤ المقارنه الثانية :

- نوع العقار : شقة سكنية
- المساحة : 90 م
- سعر الايجار : 20,000 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 الاستخدام .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مبنى سكني للعمال

التسويات: مباني سكنية للعمال

البديل 2		البديل 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2019		2019		2019	تاريخ التقييم
1900		1830		سعر المتر المربع	
0.00	0%	0.00	0%	0%	وضع السوق (تاريخ المقارنة)
1900		1830		قيمة المتر المربع	
6%	1000	3%	874	660.92	مساحة الارض /م2
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	سكني	0%	سكني	سكني	نوع العقار
0%	1.0	0%	1.0	1.0	الشوارع المحيطة
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
البديل 2 أرض تجارية		البديل 1 أرض تجارية		البند	
6%		3%		صافي التقييم	
2,014		1,884.90		صافي سعر السوق بعد التسويات (2م/ ريال)	

2,163.00

2,150 ريال /م2



صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مبنى سكني للعمال

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
1,420,978	2,150	660.92	الارض
2,472,000	1,500	1,648	مساحة المباني
1,648	إجمالي مساحة المباني		
2,472,000	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
4.5	عمر العقار الحالي		
35.5	العمر المتبقي للعقار		
11%	نسبة الاهلاك		
1,420,978	قيمة الأرض		
2,200,000.80	قيمة المباني بعد الأهلاك		
3,621,058 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
11	عدد الشقق
11	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
23000	متوسط ايجار الشقة
253,000	إجمالي القيمة للشقق
253,000	إجمالي الدخل
7,590	عدم الاشغال (3%-)
245,410	إجمالي الدخل الفعلي
7,362.3	صيانة وتشغيل (3%-)
238,048	صافي الدخل التشغيلي
9.0%	معدل الرسملة
2,644,974	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

بإستخدام طريقة رسمة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 3% وصيانة وتشغيل يبلغ 3%، ومعدل رسمة يبلغ 9% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 2,644,974 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

13- مجمع الفنار التجاري

مواقع العقارات :



13. يقع العقار بمدينة الخبر في حي الرابطة .

الإحداثيات الجغرافية

N 26.341678

E 50.197819



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري ومستودعات بمساحة إجمالية للأرض 14,025 متر مربع، مكونة كالتالي:

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

الحدود و الأطوال للأرض

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

مكونات البناء

عبارة عن معارض تجارية عدد 12 ومواقف ومستودعات كبيرة خلف المعارض

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:

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

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 .



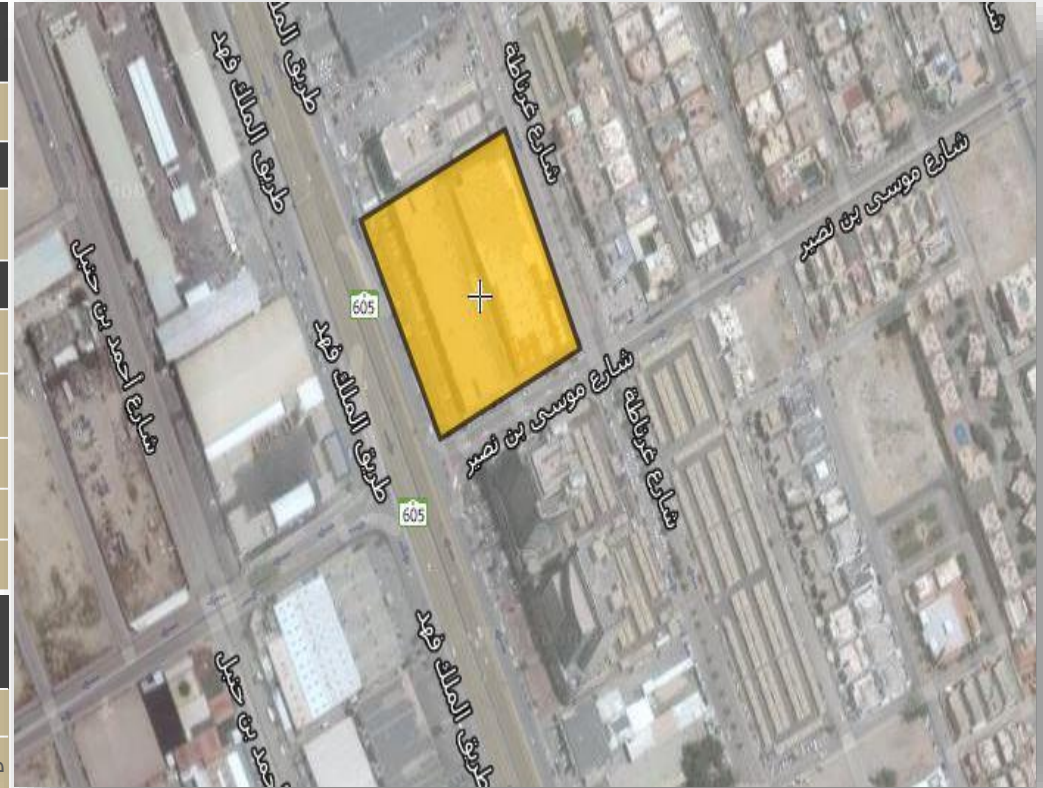
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع الفنار التجاري

التسويات: مجمع فنار التجاري

البديل 2		البديل 1		العقار المراد تقييمه		عناصر المقارنة
2019		2019		2019		تاريخ التقييم
4800		5700				سعر المتر المربع
0.00	0%	0.00	0%	0%		وضع السوق (تاريخ المقارنة)
4800		5700				قيمة المتر المربع
0%	13989	-5%	3000	14,025		مساحة الأرض /م2
0%	عالي	0%	عالي	عالي		سهولة الوصول
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري		نوع العقار
2%	2.0	2%	2.0	3.0		الشوارع المحيطة
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة		شكل الأرض
البديل 2 أرض تجارية		البديل 1 أرض تجارية		البند		
2%		-3%				صافي التقييم
4,896		5,529				صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)



5,213

5,200 ريال /م2

صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
72,930,000	5,200	14,025	الارض
229,500	150	1,530	أرضي مواقف
137,100	150	914	أرضي مواقف
5,202,600	1,450	3,588	أرضي
3,468,400	1,450	2,392	ميزانيين
2,337,542	480	4,869.88	أرضي
48,000	400	120	سور
184,200	300	614	وارش
14,027.88	إجمالي مساحة المباني		
11,607,342.40	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
14.5	عمر العقار الحالي		
25.5	العمر المتبقي للعقار		
36%	نسبة الاهلاك		
72,930,000	قيمة الأرض		
7,399,680.78	قيمة المباني بعد الأهلاك		
80,329,680 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

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 7.5% 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 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ مكونات العقار،
ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات.

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للعقار تبلغ 55,413 ريال سعودي في أول سنة، ومتغيرة حسب
السنوات.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار لفترة 5 سنوات حسب العقد.

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
وحدات مجمع الفنار :					
5,315,700	5,315,700	5,384,720	5,445,220	5,541,320	إجمالي إيرادات المجمع بعد الزيادة السنوية (عند مستوى إشغال 100%)
90%	85%	90%	100%	100%	نسبة الإشغال السنوية
4,784,130	4,518,345	4,846,248	5,445,220	5,541,320	إجمالي إيرادات المجمع
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :					
2%	3%	2%	2%	2%	نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة والتأمين (نسبة من الإيرادات السنوية)
-115,022	-115,022	-115,022	-113,522	-113,522	المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة (نسبة من الإيرادات السنوية)
1%	1%	1%	1%	1%	مخصص إضافات رأسمالية في الأصول والأثاث والتجهيزات (نسبة من الإيرادات السنوية)
-47,841	-45,183	-48,462	-54,452	-55,413	إضافة رأسمالية (نسبة من الإيرادات السنوية)
-162,863	-160,205	-163,484	-167,974	-168,935	إجمالي المصاريف السنوية للمجمع
4,621,267	4,358,140	4,682,764	5,277,246	5,372,385	صافي الدخل السنوية للمجمع

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية					
4,784,130	4,518,345	4,846,248	5,445,220	5,541,320	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
-115,022	-115,022	-115,022	-113,522	-113,522	إجمالي المصاريف التشغيلية
4,669,108	4,403,323	4,731,226	5,331,698	5,427,798	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية					
-47,841	-45,183	-48,462	-54,452	-55,413	تكاليف رأسمالية إضافية
-47,841	-45,183	-48,462	-54,452	-55,413	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
62,254,773	-	-	-	-	القيمة المتبقية للعقار
66,876,040	4,358,140	4,682,764	5,277,246	5,372,385	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	معدل الخصم
0.70	0.75	0.80	0.87	0.93	قيمة معامل الخصم
46,583,083	3,263,377	3,769,440	4,566,573	4,997,567	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
63,180,040					القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل	
5980	مساحة المعارض
5980	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
650	متوسط سعر التاجيري للمحلات
3,887,000	إجمالي القيمة التأجيريه للمحلات
4869	مساحة المستودعات
4869	صافي المساحة التأجيريه القابلة للتأجير
200	متوسط سعر التاجيري المستودعات
973,800	إجمالي القيمة التأجيريه المستودعات
4,860,800	إجمالي الدخل
243,040	عدم الاشغال (5%)
4,617,760	إجمالي الدخل الفعلي
230,888	صيانة وتشغيل (5%)
4,386,872	صافي الدخل التشغيلي
7.5%	معدل الرسملة
58,491,627	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة خصم التدفقات النقدية :

باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 7.5% ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 63,180,040 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 58,491,627 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

14- مجمع ذا فالي التجاري

الإحداثيات الجغرافية

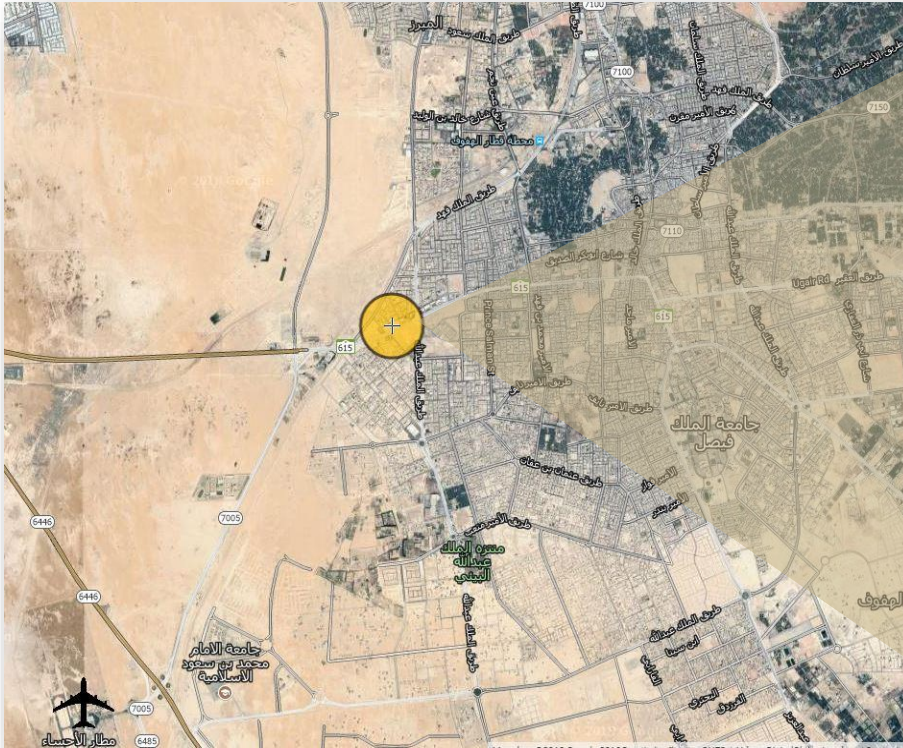
N 25.356975

E 49.542218

مواقع العقارات :



14. يقع العقار بمدينة الأحساء حي السلمانية الشمالية بالرقيقة .



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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 .

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
429 من الوحدة ب	32	180/4	9858.93	تجاري - مكتبي

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

وصف المباني :

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



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع ذا فالي التجاري

التسويات: مجمع ذا فالي التجاري

البديل 1	العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2019	2019	تاريخ التقييم
1950	سعر المتر المربع	
0.00	0%	0%
1950	قيمة المتر المربع	
-10%	1600	9858.93
5%	متوسط	عالي
0%	تجاري	تجاري
0%	2.0	2.0
0%	منتظمة	منتظمة
البديل 1 أرض تجارية	البند	
-5%	صافي التقييم	
1,852.5	صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2 ريال)	



1,853
1,850 ريال /م2

صافي متوسط سعر السوق (م/2 ريال)
سعر المتر المربع بعد التقريب

المعاينة:

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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

مجمع ذا فالي التجاري

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى :

- نوع العقار : أرض تجارية
- المساحة : 1600 م
- سعر الايجار : 2000 ريال سعودي

➤ المقارنه الثانية :

- نوع العقار : أرض تجارية
- المساحة : 1200 م
- سعر الايجار : 2500 ريال سعودي





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

أهم افتراضات التقييم

التفصيل

الافتراض

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 9% 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 .



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

ملخص الإيرادات والمصاريف للعقار

2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	قائمة الدخل المتوقعة للعقار
مجمع ذا فالي																			
4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,736,241	4,736,241	4,643,374	4,643,374	4,552,327	4,552,327	4,463,066	4,463,066	4,375,555	4,375,555	4,289,760	3,479,320	إجمالي إيرادات المجمع
4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,736,241	4,736,241	4,643,374	4,643,374	4,552,327	4,552,327	4,463,066	4,463,066	4,375,555	4,375,555	4,289,760	3,479,320	صافي الدخل السنوية للمجمع



CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية (DCF)

قائمة التدفقات النقدية الحرة للعقار (Free Cash Flow)

2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:																			
4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,736,241	4,736,241	4,643,374	4,643,374	4,552,327	4,552,327	4,463,066	4,463,066	4,375,555	4,375,555	4,289,760	3,479,320	إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	إجمالي المصاريف التشغيلية
4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,736,241	4,736,241	4,643,374	4,643,374	4,552,327	4,552,327	4,463,066	4,463,066	4,375,555	4,375,555	4,289,760	3,479,320	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,830,966	4,736,241	4,736,241	4,643,374	4,643,374	4,552,327	4,552,327	4,463,066	4,463,066	4,375,555	4,375,555	4,289,760	3,479,320	صافي التدفق النقدي الحر للعقار
9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	معدل الخصم
0.19	0.21	0.23	0.25	0.27	0.30	0.33	0.36	0.39	0.42	0.46	0.50	0.55	0.60	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	قيمة معامل الخصم
939,573	1,024,135	1,116,307	1,216,774	1,326,284	1,445,650	1,575,758	1,683,898	1,835,449	1,961,411	2,137,938	2,284,660	2,490,279	2,661,180	2,900,687	3,099,753	3,378,731	3,610,605	3,192,037	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية
39,881,110																			القيمة السوقية للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية

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

بإستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 9% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 39,881,110 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

15- مجمع الجبيل فيوز السكني

مواقع العقارات :



15. يقع العقار بمدينة الجبيل حي روضة الخالدية .

الإحداثيات الجغرافية

N 26.961562

E 49.660438



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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 / م ²	الاستخدام
899	85	243	21,600	سكني

الحدود و الأطوال للأرض		
الحد	الطول (م ²)	الإتجاه
جار	180 م	شمالاً
جار	180 م	جنوباً
شارع عرض 30 م	120 م	شرقاً
جار	120 م	غرباً



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع الجبيل فيوز السكني

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

يحتوي المجمع على :

مطعم	2 مسبح
سوبرماركت	حدائق
عيادة طبية	مبنى ترفيهي
محطة لمعالجة المياه المالحة	صالة رياضية
نظام الهاتف والتلفزيون المركزي	مكتبة
مولد طاقة احتياطية	ملاعب
	مبنى إداري

مجمع الجبيل فيوز السكني

المعاينة:

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





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 منافسة سعرية لعقارات مشابهه



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع الجبيل فيوز السكني

المقارنات الأيجارية

➤ المقارنه الاولى :

- نوع العقار : شقة
- المساحة : 80 م
- سعر الايجار : 90000 ريال سعودي

➤ المقارنه الثانية :

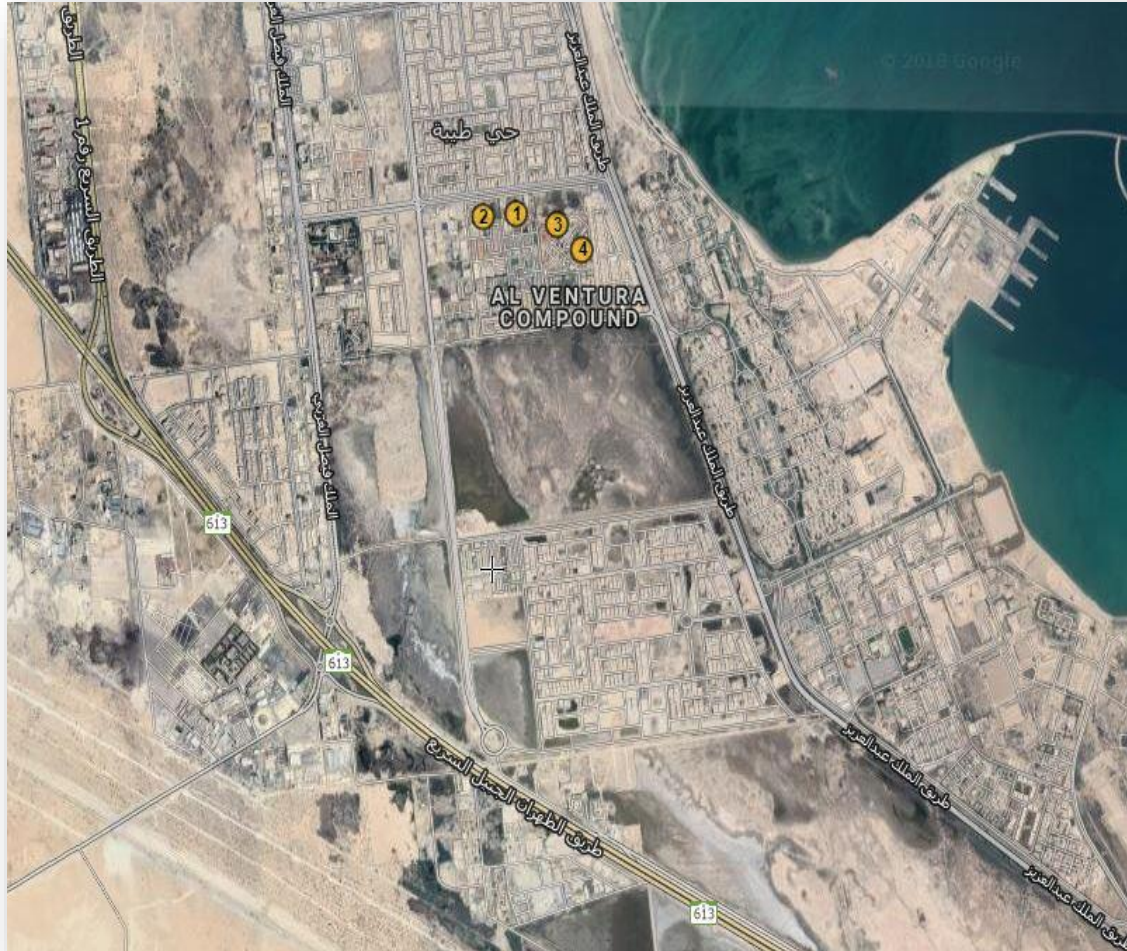
- نوع العقار : شقة
- المساحة : 95 م
- سعر الايجار : 80000 ريال سعودي

➤ المقارنه الثالثة :

- نوع العقار : فيلا
- المساحة : 220 م
- سعر الايجار : 130000 ريال سعودي

➤ المقارنه الرابعة :

- نوع العقار : فيلا
- المساحة : 250 م
- سعر الايجار : 150000 ريال سعودي





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع الجبيل فيوز السكني

التسويات: مجمع الجبيل فيوز السكني

البديل 2		البديل 1		العقار المراد تقييمه		عناصر المقارنة
2019		2019		2019		تاريخ التقييم
1300		1400				سعر المتر المربع
0.00	0%	0.00	0%	0%		وضع السوق (تاريخ المقارنة)
1300		1400				قيمة المتر المربع
-8%	1200	-15%	750	21,600		مساحة الأرض /م2
0%	عالي	0%	عالي	عالي		سهولة الوصول
0%	سكني	0%	سكني	سكني		نوع العقار
-2%	2.0	-2%	2.0	1.0		الشوارع المحيطة
0%	منتظمة	0%	منتظمة	منتظمة		شكل الأرض
البديل 2 أرض تجارية		البديل 1 أرض تجارية		البند		
-8%		-17%				صافي التقييم
1,196		1,162				صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)



1,179

1,200 ريال/م2

صافي متوسط سعر السوق (م2/ ريال)

سعر المتر المربع بعد التقريب

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

طريقة التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
25,920,000	1,200	21,600	الأرض
93,250,500	3,500	26,643	مساحة المباني حسب الرفع المساحي
26,643	إجمالي مساحة المباني		
93,250,500	اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك		
40	العمر الافتراضي للعقار		
2.5	عمر العقار الحالي		
37.5	العمر المتبقي للعقار		
6%	نسبة الأهلاك		
25,920,000	قيمة الأرض		
87,422,343.75	قيمة المباني بعد الأهلاك		
113,342,343 ريال سعودي		القيمة الإجمالية للعقار	

الحسابات والمؤشرات للقيمة :

م	البيان للوحدة	عدد الغرف	المساحة	عدد الوحدات	سعر التأجير للوحدة السنوي	الأجمالي
1	فيلا دورين	3	240	40	150,000	6,000,000
2	شقة دورين	3	235	16	125,000	2,000,000
3	شقة بدور واحد	2	84	16	110,000	1,760,000
4	شقة بدور واحد	2	75	16	100,000	1,600,000
5	شقة بدور واحد	2	80	8	90,000	720,000
6	شقة بدور واحد	2	77	8	75,000	600,000
إجمالي الدخل				12,680,000		

طريقة رسملة الدخل	
12,680,000	إجمالي الدخل
951,000	عدم الاشغال (-7.5%)
11,729,000	إجمالي الدخل الفعلي
879,675.0	صيانة وتشغيل (-7.5%)
10,849,325	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	معدل الرسملة
144,657,667	القيمة السوقية للعقار وفق طريقة رسملة الدخل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

باستخدام طريقة رسمة الدخل وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 7.5% وصيانة وتشغيل يبلغ 7.5%، ومعدل رسمة يبلغ 7.5 % فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 144,657,667 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
1,086,417,962 ريال	مليار وستة وثمانون مليون وأربعمائة وسبعة عشر ألفاً وتسعمائة واثنان وستون ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

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 - 112	
مساعد الرئيس تركي بن رشيد الخثلان	معتمد	1210000332	منهج - 112	
مدير المشاريع عبدالمك بن سعد التركي	أساسي	1210001497	منهج - 104	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	-	-	منهج - 102	

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

