Century 21
سنشري ٢١ السعودية
التقييم العقاري
THE WORLD AT YOUR SERVICE
العالم في خدمتك
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
www.century21saudi.com
ترخيص رقم: 752 / 18 / 3233 - هاتف: 011 4000360

Century 21
سنشري ٢١ السعودية
التقييم العقاري

تقرير تقييم مستودعات

(صندوق الجزيرة ريت)

الجزيرة كابيتال

المحتويات

المحتوى	الصفحة
مقدمة	4
الملخص التنفيذي	5
نطاق العمل	7-6
مراحل العمل	9-8
نظرة على الاقتصاد في المملكة العربية السعودية	14-10
اساليب التقييم	15
طريق التقييم	16
الاصل موضوع التقييم	19-17
المعاينة وتحليل الموقع	21-20
العوامل المؤثرة على العقارات	22
جمع وتحليل البيانات	24-23
حساب القيمة للارض والمباني بطريقة التكلفة	26-25
حساب القيمة بطريقة الدخل	28
القيمة النهائية	31

المقدمة

السادة / الجزيرة كابيتال

الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عقار بمدينة **جدة** الواقع على بحي **الوادي** , فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق بطيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك) وتم افتراض صحتها و عدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم ، كما حاولنا جاهدين في هذه الدراسة تقديم رأينا حول القيمة السوقية ,و بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل .

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مستودع بمساحة إجمالية للأرض **65,387.71** متر مربع حسب الصك المرفق,

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة فقط **ثمانون مليون وتسعة وتسعون الف وتسعمائة وخمسة واربعون ريال سعودي (80,099,945) ريال سعودي**, مراعيا الموقع ،

وكما هو موثق بهذا التقرير في 31/ 12 / 2018م .

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية/ 1210000038

الملخص التنفيذي

طالب التقييم	البيانات
المستفيد من التقييم	الجزيرة كابيتال
مستخدم التقرير	الجزيرة كابيتال
العقار موضوع التقييم	مستودعات
عنوان العقار	مدينة جدة بحي الوادي
رقم الصك	11/2928/172
تاريخ الصك	1433/02/07 هـ
رقم القطعة	-
رقم المخطط	503/ج/س
مساحة الارض	65,387.71
كتابة العدل	جدة
استخدام الأرض - نظام البناء	مستودعات

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد بالصفحات من 20 إلى 22 من نسخة معايير التقييم الدولية 2017 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	الايضاح
1.1. هوية المقييم	المقيمين القائمين بأعمال التقييم هم 1- الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية /1210000038/ 2- عمار القحطاني رقم العضوية /1210000121/ 3- نادر صالح الخليفة رقم العضوية /1220000100/ المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
2.1. العميل	الجزيرة كابيتال
3.1. مستخدمين التقرير	الجزيرة كابيتال
4.1. الاصل موضوع التقييم	أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض **65,387.71** متر مربع حسب الصك المرفق,
5.1. عملة التقييم	إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي
6.1. الغرض من التقييم	إعادة تقييم صندوق استثماري عقاري متداول (الجزيرة موطن ريت)
7.1. اساس القيمة	القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على اساسه مبادلة الاصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على اساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر او اجبار (المصدر: معايير التقييم الدولية 2017)
8.1. تاريخ التقييم	2018/12/31 م وهو تاريخ تطبيق القيمة

نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الايضاح
9.1. نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله .
10.1. طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن اعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة .
11.1. نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوى على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
12.1. قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير و لا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله و لا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكة للتقييم العقاري.
13.1. المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2017) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
14.1. الافتراضات العامة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها إلا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير. - تم التقييم باسلوب الدخل بافتراض التأجير بنسبة 100%

مراحل العمل

1 نطاق العمل

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل الموقع

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

3 جمع و تحليل البيانات

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

4 تطبيق طرق التقييم

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

مراحل العمل

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

نظرة على اقتصاد
المملكة العربية السعودية

نظرة عامة على السوق العقاري

انخفاض البترول و تقشف الحكومة

تسبب انخفاض سعر البترول الى اجراءات حكومية تقشفية تتناسب مع الانخفاض الحاد في ميزانية الدولة و التي يمثل انفاقها المحركة الاساسي للاقتصاد بالمملكة و ظهر بشكل واضح من خلال رؤية 2030 و برنامج التحول الوطني ان الحكومة ستعمل على الحد من الانفاق بشكل كبير و كان ابرز المؤشرات على ذلك الغاء بعض البدلات الاضافية لموظفي الدولة و خفض رواتب الوزارة و اعضاء مجلس الشورى بنسبة تزيد عن الـ 15%.

رسوم الاراضي البيضاء

بنهاية 2015 قامت الحكومة بالإعلان عن فرض رسوم ضريبية على الاراضي البيضاء التي داخل النطاق العمراني بهدف خلق توازن بين العرض و الطلب على القطاع السكني بالعموم مما سيؤدي غالبا الى زيادة المعروض من الاراضي و بالتالي انخفاض القيمة السوقية لها.

التمويل العقاري

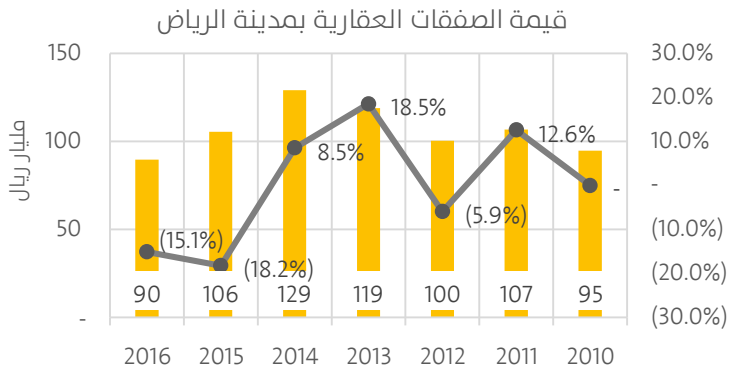
قامت مؤسسة النقد العربي السعودي برفع نسبة القرض الى قيمة الملكية من 70% الى 85% بنهاية عام 2015 و لكن لم يظهر مؤشر الظهور تأثر كبير بهذا التغير في حركة المبيعات للوحدات السكنية.

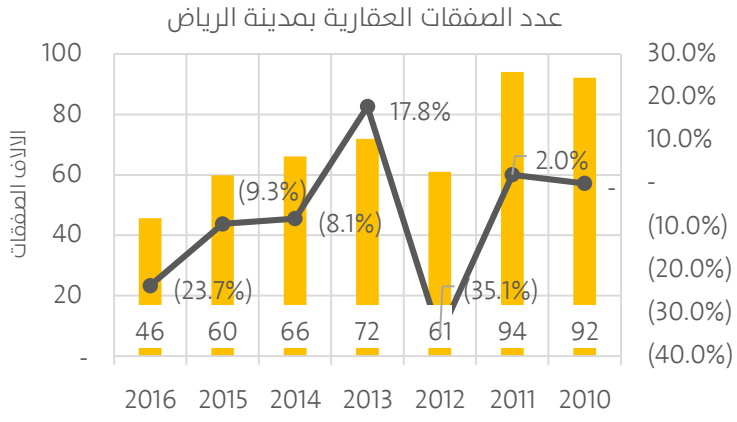
ضعف القوة الشرائية

ان رفع الدعم عن الوقود و المرافق التي يخصص لها الاسر حوالي 30% من انفاقهم ادى الى ان الاسر ركزت على الاحتياجات الاساسية و خفضت انفاقها على السلع الاخرى مثل الترفيه و السفر و حتى الطعام خارج المنزل ، و اكثر ما يظهر ذلك في انخفاض استهلاك الكهرباء في العام الماضي للمرة الاولى منذ 15 سنة.

صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

قامت هيئة السوق المالية السعودية بنهاية عام 2016 بتقديم القواعد التي تسمح بإنشاء صناديق الاستثمار العقاري المتداولة مما سيساعد على فتح السوق العقاري على صغار المستثمرين و يدفع الملاك و المطورين في زيادة مشاركتهم بالسوق العقاري.





نظرة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

Century 21 سنشري ٢١ السعودية®
التقييم العقاري

THE WORLD AT YOUR SERVICE

استمر العجز للعام الثالث على التوالي في الميزانية العامة للمملكة العربية السعودية حيث بلغت نسبة العجز لعام 2016 .بـ297 مليار ريال سعودي مقارنةً مع 326 مليار متوقعة.

كما أن حجم الانفاق المتوقع لعام 2017 هو 890 مليار ريال سعودي والايرادات المتوقعة هي 692 مليار ريال، 69 % من الايرادات المتوقعة مصدرها مبيعات النفط بينما المتبقي 31% من مصادر دخل آخرى.

برنامج تحقيق التوازن المالي - ميزانية متوازنة 2020

السنة	الإيرادات	المصروفات	الفائض/العجز
	المتوقعة	المتوقعة	المتوقع
2017	692	890	-198
2018	889	928	-39
2019	969	950	19
2020	1,050	953	97

**مليار ريال سعودي

العام	الإيرادات		الإنفاق		الفائض/العجز	
	المتوقع	الفعلي	المتوقع	الفعلي	المتوقع	الفعلي
2012	702	1,240	690	853	12	387
2013	829	1,131	820	925	9	206
2014	855	1,046	855	1,100	0	-54.0
2015	715	608	860	975	-145	-367
2016	514	528	840	975	-326	-367
2017	692	--	890	--	-198	--

**مليار ريال سعودي

نظرة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

Century 21 سنشري ٢١ السعودية®
التقييم العقاري

THE WORLD AT YOUR SERVICE

تخصيص النفقات - الميزانية 2017	
توزيع المصروفات – ميزانية 2017م	المبلغ بمليارات الريالات
الإدارة العامة	26.7
العسكري	190.9
الأمن والإدارة الإقليمية	96.7
الخدمات البلدية	47.9
التعليم	200.3
الصحة والتنمية الاجتماعية	120.4
الموارد الاقتصادية	47.3
البنية التحتية والنقل	52.2
وحدة البرامج العامة	107.6
إجمالي المصروفات	**890**

أقل تخصيص للميزانية

الإدارة العامة بمبلغ

26.7 مليار ريال سعودي

أكبر تخصيص للميزانية

الإدارة العسكرية والأمن والإدارة الإقليمية بمبلغ

287.6 مليار ريال سعودي

برنامج تحقيق التوازن المالي
ميزانية متوازنة 2020

برنامج التوازن المالي 2020

لتحقيق ميزانية متوازنة للعام 2020م، سوف تستمر الحكومة في تطبيق المزيد من الإجراءات خلال المدة ما بين 2017 و 2020:

المزيد من ترشيد المصروفات الحكومية

المزيد من الاستفادة من المصروفات الرأسمالية والتشغيلية بقطاع واسع من الوزارات والمؤسسات الحكومية

المزيد من المبادرات لتحقيق زيادة في الإيرادات غير النفطية

توسيع قاعدة الإيرادات، يشمل ذلك ضريبة القيمة المضافة والزيادة في رسوم الوافدين (المرافقين) والرسوم على المنتجات الضارة.

المزيد من إصلاحات أسعار الطاقة

زيادات متتابعة في اسعار الكهرباء والوقود والمياه للمنازل والمؤسسات بحسب السائد في الأسواق الخليجية.

لوائح ضريبة القيمة المضافة

المملكة العربية السعودية
يجري على تنفيذ فرض
ضريبة القيمة المضافة
اعتبارا من 1 يناير
2018

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل مسودة قانون ضريبة القيمة المضافة في مايو 2017م.

وقد أجاز مجلس الشورى القانون في يوليو 2017م.

وبعد إجازته قامت الهيئة بإصدار اللوائح التنفيذية للقانون في 19 يوليو 2017م ونشرتها بموقعها على الانترنت.

ضريبة القيمة المضافة - اللوائح التنفيذية المتعلقة بالقطاع العقاري:

الفصل 4 - المادة 23 (الخدمات ذات الصلة بالقطاع العقاري) تغطي ما يلي:

- كل المبيعات (التي تشمل البيع الأول) للعقارات السكنية والتجارية تخضع لضريبة قيمة مضافة بنسبة 5%.
- كل خدمات البناء تخضع لضريبة قيمة مضافة بنسبة 5%.
- إيجارات العقارات التجارية تخضع أيضا لضريبة قيمة مضافة بنسبة 5%.

الفصل 5 - المادة 30 (تأجير أو ترخيص العقارات السكنية) تغطي التالي:

- تعفى إيجارات وتراخيص العقارات السكنية من ضريبة القيمة المضافة.

اساليب التقييم

أسلوب السوق

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

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

أسلوب الدخل

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

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

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

3-نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

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

أسلوب التكلفة

قدم مؤشرات للقيمة باستخدام 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 الاسلوب الى مبدأ ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل آخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب.

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

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
استخدام الاسلوب	تم استخدامها للوصول لقيمة الاراضي بشكل اساسي	تم الأعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	تم استخدامها للوصول لقيمة المباني بشكل اساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات , اسعار الاراضي)	رسملة الدخل حسب السوق	التكاليف الإنشائية
أسباب الاستخدام	كون العقار ارض مقام عليها مستودعات	كون العقارات مدرة للدخل	طبيعة العقار و كون الأرض ومقام عليها مستودع .

الأصل موضوع التقييم

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة جدة - حي الوادي

الإحداثيات الجغرافية	
N 21.328459	E 39.188664

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة

مكونات الأرض:

* العقار عبارة عن أرض مكونة من عدد2 بلك (شمالي – جنوبي)

م	البلك	مساحة الأرض	مساحة المباني/م2
1	الشمالي	33,591.63	33,591.00
2	الجنوبي	31,796.08	31,800.00
	الإجمالي	65,387.71	65,391.00

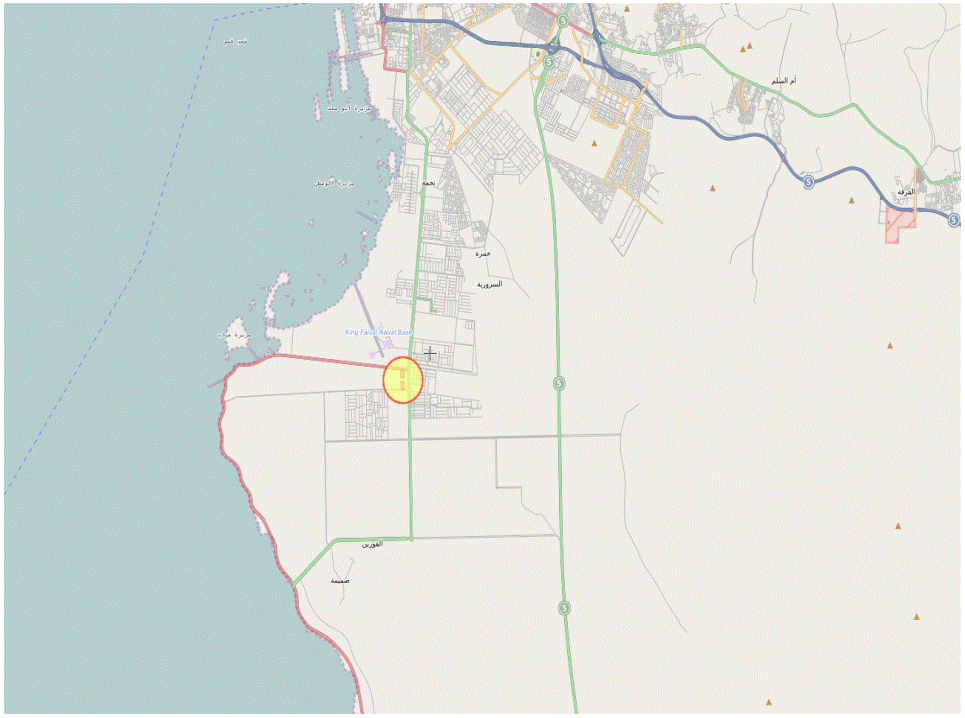
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

المعاينة و تحليل الموقع

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

المعاينة و تحليل الموقع



تحليل الموقع :

حركة الوصول الى الموقع:

يقع العقار جنوب مدينة جدة بحي الوادي, ويحد منطقة العقار من الشمال حي السروات وطريق الكورنيش الجنوبي , أما من الجنوب فيحد منطقة العقار حي الوادي , كما يحد منطقة العقار من الجهة الضاحية, ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الساحل .

مميزات الموقع:

- طريق الملك فيصل .
- طريق الكورنيش الجنوبي .

العوامل المؤثرة على العقارات

تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار محل التقييم جنوب مدينة جدة ذو الكثافة السكنية المنخفضة من أصحاب الدخل المتوسط و المنخفض، وقد ساهم قرب الخمرة من ميناء جدة في المناطق الجنوبية على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من المستودعات في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ايجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية جيدة خصوصا في تشييد بناء المستودعات.

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 ذات الاستخدام الصناعي .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة العقار .

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية من مخططات في المنطقة المحيطة.

تحديد عينة مختارة من المقارنات

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

	العقار محل التقييم	العينة (1)	العينة (2)	العينة (3)
سعر المتر(الأرض)	-	SAR 1,150	SAR 1,200	SAR 1265
مساحة الارض للمستودعين	65,387.71	23,080	30,240	2,372
الاستخدام	مستودع	مستودع	مستودع	مستودع

حساب القيمة للأرض بطريقة المقارنات

طريقة المعاملات المقارنة

عناصر المقارنة	العقار المراد تقييمه	المقارنة1		المقارنة2		المقارنة3	
تاريخ التقييم	2018	2018		2018		2018	
سعر متر الارض		1150		1,200		1,265	
وضع السوق (_تاريخ المقارنة)	0	0	0%	0	0%	0	0%
سعر متر الارض بعد تسوية وضع السوق		1150		1200		1265	
مساحة الارض للمستودع الاول	33,591.63	23,080	5-%	30,240	0%	2,372	-20%
مساحة الارض للمستودع الثاني	31,796.08						
الشوارع المحيطة	4	3	3%	3	3%	1	5%
استخدام الأرض	مستودع	مستودع	0%	مستودع	0%	مستودع	0%
صافي التقييم		3%		3%		-15%	
صافي سعر السوق / م 2 ريال سعودي		1,127		1236		1075.25	
صافي متوسط سعر السوق م 2 ريال سعودي		1,140					

حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة

البلك الشمالي

الاستعمال	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الارض	33,591.63	1,140.00	38,294,458.20
اجمالي مساحة المباني	33,591.00	500.00	16,795,500.00

إجمالي مساحة المباني	33,591
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك	16,795,500
هامش الربح	20%
قيمة هامش الربح	3,359,100
قيمة المباني بعد هامش الربح	20,154,600
العمر الإفتراضي للعقار	30
عمر العقار الحالي	5
العمر المتبقي للعقار	25
نسبة الاهلاك	17%
قيمة الأرض	38,297,258
قيمة المباني بعد الأهلاك	16,795,500
نسبة الأنجاز	100%
قيمة المباني الحالية	16,795,500
القيمة الإجمالية للعقا ر	**55,092,758**

حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة

البلك الجنوبي

الاستعمال	المساحة	سعر المتر المربع	الإجمالي
الارض	31,796.08	1,140.00	36,247,531.20
اجمالي مساحة المباني	31,800.00	500.00	15,900,000.00

إجمالي مساحة المباني	31,800
اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك	15,900,000
هامش الربح	20%
قيمة هامش الربح	3,180,000
قيمة المباني بعد هامش الربح	19,080,000
العمر الإفتراضي للعقار	30
عمر العقار الحالي	5
العمر المتبقي للعقار	25
نسبة الاهلاك	17%
قيمة الأرض	36,250,181
قيمة المباني بعد الأهلاك	15,900,000
نسبة الأنجاز	100%
قيمة المباني الحالية	15,900,000
القيمة الإجمالية للعقا ر	**52,150,181**

حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة

البلك	إجمالي القيمة
الشمالي	55,092,758
الجنوبي	52,150,181
إجمالي قيمة البلكين	107,242,938

حساب القيمة السوقية

حساب القيمة بطريقة الدخل

البيان	المساحة التأجيرية	سعر المتر التاجيري	القيمة التأجيرية
المستودع الشمالي	33,591.63	100	3,359,163
إجمالي القيمة الايجارية			3,359,163
نسبة الاشغال		100%	0
إجمالي الدخل الفعلي			3,359,163
الصيانة والتشغيل والادارة		%2	67,183
صافي الدخل التشغيلي			3,291,980
معدل الرسملة		8.0%	
القيمة النهائية للعقار			41,149,747

حساب القيمة بطريقة الدخل

البيان	المساحة التأجيرية	سعر المتر التاجيري	القيمة التأجيرية
المستودع الجنوبي	31,796.08	100	3,179,608
إجمالي القيمة الايجارية			3,179,608
نسبة الاشغال		100%	0
إجمالي الدخل الفعلي			3,179,608
الصيانة والتشغيل والادارة		2%	63,592
صافي الدخل التشغيلي			3,116,016
معدل الرسملة		8.0%	
القيمة النهائية للعقار			38,950,198

حساب القيمة بطريقة الدخل

البلك	إجمالي القيمة
الشمالي	41,149,747
الجنوبي	38,950,198
إجمالي قيمة البلكين	80,099,945

القيمة النهائية

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

القيمة رقماً	القيمة كتابة
107,242,938 ريال سعودي	مائة وسبعه مليون ومائتان واثنان وأربعون ألف وتسعمائة وثمانية وثلاثون ريال سعودي

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

القيمة رقماً	القيمة كتابة
80,099,945 ريال سعودي	ثمانون مليون وتسعة وتسعون الف وتسعمائة وخمسة واربعون ريال سعودي

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

القيمة رقماً	القيمة النهائية كتابة
80,099,945 ريال سعودي	ثمانون مليون وتسعة وتسعون الف وتسعمائة وخمسة واربعون ريال سعودي

اعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية/ 1210000038

THE WORLD
AT YOUR SERVICE

Century 21®
سنشري ٢١ السعودية®
التقييم العقاري

“ Century 21 Real Estate LLC is the franchisor of the World's Largest Real Estate Marketing Organization ”

Century21® Saudi Real Estate Copyright 2018