



| THE WORLD AT YOUR SERVICE |

العالم في خدمتك

تقرير تقييم مستودعات  
(صندوق الجزيرة ريت)  
الجزيرة كابيتال



الصفحة	المحتوى
4	مقدمة
5	الملخص التنفيذي
7-6	نطاق العمل
9-8	مراحل العمل
14-10	نظرة على الاقتصاد في المملكة العربية السعودية
15	اساليب التقييم
16	طريق التقييم
20-17	الاصل موضوع التقييم
22-21	المعاينة وتحليل الموقع
23	العوامل المؤثرة على العقارات
25-24	جمع وتحليل البيانات
27-26	حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة
28	القيمة النهائية

## الموقرين

السادة / الجزيرة كابيتال  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عقار بمدينة جدة الواقع على بحى الوادي , فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار, ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة , وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار, نرفق بتيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبيّن 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 مائة وتسعة مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون الف ومائة وتسعة وعشرون ريال سعودي ريال لا غير (109,853,129) ريال سعودي, مراعيًا الموقع ,

نائب الرئيس التنفيذي

بندر بن سلطان الشنيف

رقم العضوية /1210000125

وكما هو موثق بهذا التقرير في 23 / 07 / 2018 م .

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

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 للمقيمين المعتمدين.

## نطاق العمل

الايضاح	بنود نطاق العمل
المقيمين القائمين بأعمال التقييم هم 1- بندر بن سلطان الشنيف رقم العضوية /1210000125/ 2- الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية /1210000038/ 3- عمار القحطاني رقم العضوية /1210000121/ 4- نادر صالح الخليفة رقم العضوية /1220000100/ المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .	1.1 هوية المقيم
الجزيرة كابيتال	2.1. العميل
الجزيرة كابيتال والجمهور	3.1. مستخدمين التقرير
أرض مقام عليها مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 65,387.71 متر مربع حسب الصك المرفق،	4.1. الاصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي	5.1. عملة التقييم
إعادة تقييم صندوق استثماري عقاري متداول (الجزيرة موطن ريت )	6.1. الغرض من التقييم
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)	7.1. اساس القيمة
2018/07/23 م	8.1. تاريخ التقييم

الايضاح	بنود نطاق العمل
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 .	9.1 نطاق البحث
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 سنشري 21 ومن اعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة .	10.1 طبيعة و مصادر المعلومات
التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه	11.1 نوع 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 والعشرين وشريكة للتقييم العقاري.	12.1 قيود استخدام التقرير
معايير التقييم الدولية IVS نسخة ( 2017 ) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .	13.1 المعايير المتبعة
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.	14.1 الافتراضات العامة و الافتراضات الخاصة

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



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 التكلفة و المخرجات المتوقعة منه.



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.



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.





## تقدير القيمة

5

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



## اعداد التقرير

6

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 التغيير في حركة المبيعات للوحدات السكنية.

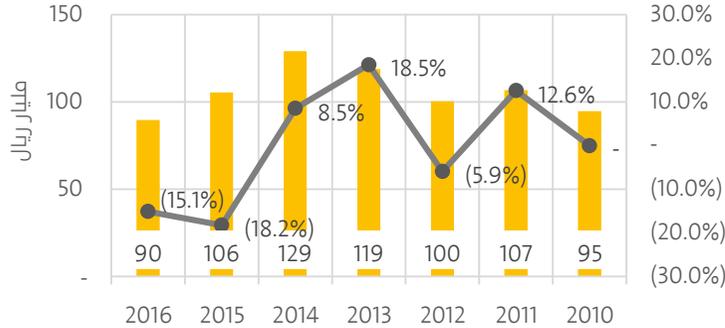
### ضعف القوة الشرائية

ان رفع الدعم عن الوقود و المرافق التي يخص لها الاسر حوالي 30% من انفاقهم ادنى 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.

قيمة الصفقات العقارية بمدينة الرياض



عدد الصفقات العقارية بمدينة الرياض



برنامج تحقيق التوازن المالي - ميزانية متوازنة 2020

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

\*\*مليار ريال سعودي

استمر العجز للعام الثالث على التوالي في الميزانية العامة للمملكة العربية السعودية حيث بلغت نسبة العجز لعام 2016، بـ 297 مليار ريال سعودي مقارنةً مع 326 مليار متوقعة.

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

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

\*\*مليار ريال سعودي



تخصيص النفقات - الميزانية 2017

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

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

برنامج تحقيق  
التوازن المالي  
ميزانية متوازنة 2020



المزيد من إصلاحات أسعار الطاقة  
زيادات متتابة في اسعار الكهرباء والوقود والمياه للمنازل  
والمؤسسات بحسب السائد في الأسواق الخليجية.

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



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 أيضاً 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 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 أيضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة أن تكون هذه المعلومات واضحة و جري 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 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 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 تدرج 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 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 اساس القيمة المطلوب.

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

## طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
وفقا لطبيعة العقار يعد اسلوب التكلفة هو الانسب لتقدير قيمة العقار	-	تم استخدامها للوصول لقيمة الاراضي بشكل اساسي	استخدام الاسلوب
المقارنات+التكاليف الإنشائية	-	المسح الميداني (المقارنات , اسعار الاراضي)	طرق التقييم المستخدمة
طبيعة العقار و كون الأرض ومقام عليها مستودع .	-	كون العقار ارض مقام عليها مستودعات	أسباب الاستخدام

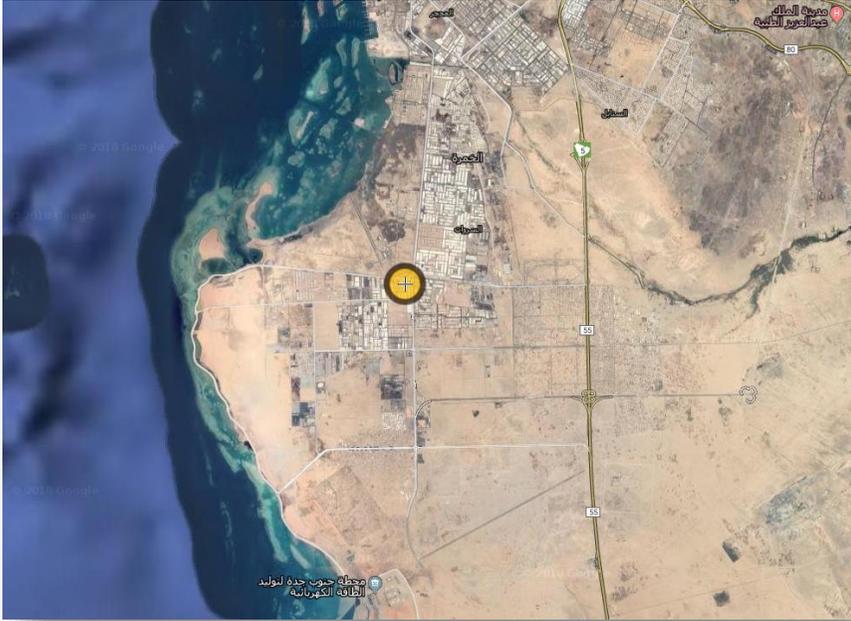
الإحداثيات الجغرافية

N 21.328459

E 39.188664

موقع العقار :

يقع العقار بمدينة جدة - حي الوادي



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

## مكونات الأرض:

\* العقار عبارة عن أرض مكونة من عدد 2 بك (شمالى - جنوبى)

م	البك	مساحة الأرض	مساحة المباني/م2
1	الشمالى	33,591.63	33,591.00
2	الجنوبى	31,796.08	31,800.00
	الإجمالى	65,387.71	65,391.00

## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

### الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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



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





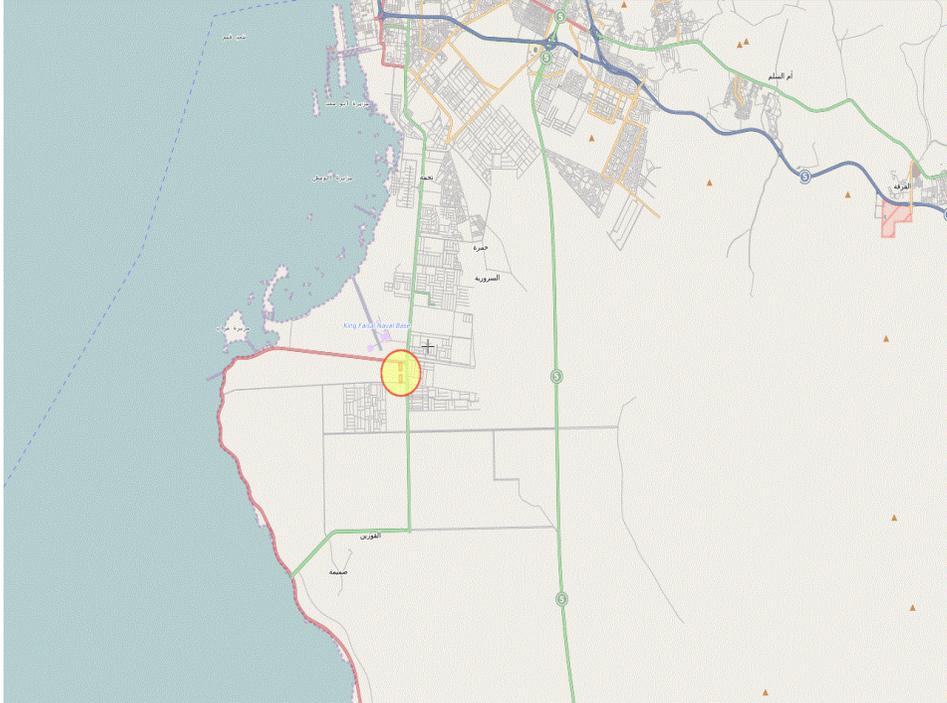
## تحليل الموقع :

### 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 .



### تحليل المتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار محل التقييم جنوب مدينة جدة ذو الكثافة السكنية المنخفضة من أصحاب الدخل المتوسط و المنخفض، وقد ساهم قرب الخمره 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 :

العينة (3)	العينة (2)	العينة (1)	العقار محل التقييم	
SAR 1,125	SAR 1,450	SAR 1,150	-	سعر المتر(الأرض )
30,152.00	22,255.62	25,480.00	65,387.71	مساحة الارض
مستودع	مستودع	مستودع	مستودع	الاستخدام



## حساب القيمة للأرض بطريقة المقارنات

العينة (3)	العينة (2)	العينة (1)	العقار محل التقييم	
SAR 1,125	SAR 1,450	SAR 1,150	-	سعر المتر (الأرض)
30,152.00	22,255.62	25,480.00	( 31,796.08) – (33,591.00)	مساحة الارض
مستودع	مستودع	مستودع	مستودع	نظام البناء
3	3	4	4	عدد الشوارع المحيطة بالعقار
%2-	%7-	%4-		مساحة الارض
%0	%0	%0		نظام البناء
%5-	%5-	%0		عدد الشوارع المحيطة بالعقار
%7-	%12-	%4-		صافي التعديلات
SAR 1,125	SAR 1,450	SAR 1,150		سعر المتر قبل التعديل
-SAR 78.75	-SAR 174.00	-SAR 46		مبلغ التعديل
SAR 1,046	SAR 1,276	SAR 1,104		قيمة المتر المربع بعد التسويات
	SAR 1,142			متوسط قيمة المتر بعد التسويات
	SAR 1,140			متوسط قيمة المتر بعد التقريب



## حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة

### البلد الشمالي

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
38,294,458.20	1,140.00	33,591.63	الارض
16,795,500.00	500.00	33,591.00	اجمالي مساحة المباني
33,591.00			إجمالي مساحة المباني
16,795,500.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
20%			هامش الربح
3,359,100.00			قيمة هامش الربح
20,154,600.00			قيمة المباني بعد هامش الربح
40			العمر الافتراضي للعقار
4			عمر العقار الحالي
36			العمر المتبقي للعقار
0.10			نسبة الاهلاك
38,294,458.20			قيمة الأرض
18,139,140.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
100%			نسبة الأنجاز
18,139,140			قيمة المباني الحالية
56,433,598			القيمة الإجمالية للعقار



## حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة

### البلد الجنوبي

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
36,247,531.20	1,140.00	31,796.08	الارض
15,900,000.00	500.00	31,800.00	اجمالي مساحة المباني
31,800.00			إجمالي مساحة المباني
15,900,000.00			اجمالي قيمة المباني قبل الأهلاك
20%			هامش الربح
3,180,000.00			قيمة هامش الربح
19,080,000.00			قيمة المباني بعد هامش الربح
40			العمر الافتراضي للعقار
4			عمر العقار الحالي
36			العمر المتبقي للعقار
0.10			نسبة الأهلاك
36,247,531.20			قيمة الأرض
17,172,000.00			قيمة المباني بعد الأهلاك
100%			نسبة الأنجاز
17,172,000			قيمة المباني الحالية
53,419,531			القيمة الإجمالية للعقار



## حساب القيمة للأرض والمباني بطريقة التكلفة

إجمالي القيمة	البلك
56,433,598	الشمالي
53,419,531	الجنوبي
109,853,129	إجمالي قيمة البلكين



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

القيمة النهائية كتابة	القيمة رقماً
مائة وتسعة مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون الف ومائة وتسعة وعشرون ريال سعودي	109,853,129 ريال سعودي

اعتماد التقييم :

**الرئيس التنفيذي**  
الوليد بن حمد الزومان  
رقم العضوية/ 1210000038

**نائب الرئيس التنفيذي**  
بندر بن سلطان الشنيف  
رقم العضوية /1210000125



# THE WORLD AT YOUR SERVICE



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