



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 أصول عقارية (عبارة عن أرض
مقام عليها مشروع سكني)
لصالح

الجزيرة كابيتال

21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

السادة / الجزيرة كابيتال
الموقرين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم أرض مقام عليها مباني تحت الإنشاء بمدينة مكة المكرمة بحي بطحاء قريش , 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 (الصك) 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.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مشروع سكني بمساحة إجمالية للأرض 4,000 متر مربع حسب الصك .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدره فقط سبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير (37,650,000) ريال سعودي , مراعيًا الموقع ,

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2019/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

البريد الإلكتروني

21

CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المحتويات

الصفحة	المحتوى
7	الملخص التنفيذي
8	نطاق العمل
10	مراحل العمل
11	الأصل موضوع التقييم
14	المعاينة وتحليل الموقع
15	أساليب التقييم
16	طرق التقييم المستخدمة
17	جمع وتحليل البيانات
18	حساب القيمة السوقية
21	القيمة النهائية
22	فريق العمل



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الملخص التنفيذي

البيانات	طالب التقييم
الجزيرة كابيتال	المستفيد من التقييم
الجزيرة كابيتال فقط	مستخدم التقرير
أرض مقام عليها مشروع سكني	العقار موضوع التقييم
مكة المكرمة - حي بطحاء قريش	عنوان العقار
430114004443	رقم الصك
430114004444	تاريخ الصك
19/09/1435 هـ	رقم القطعة
19/09/1435 هـ	رقم المخطط
3258 - 3257	رقم البلك
1/7/79	نوع الملكية
-	المالك
-	كتابة العدل
-	إستخدام الأرض - نظام البناء
مكة المكرمة	
سكني	

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

الإيضاح			بنود نطاق العمل
معد التقرير عبدالعزیز بن فهد الوريدة	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	الوليد بن حمد الزومان رقم العضوية 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الجزيرة كابيتال .			العميل
الجزيرة كابيتال فقط .			مستخدمين التقرير
أرض مقام عليها مشروع سكني بمساحة إجمالية للأرض 4,000 متر مربع حسب الصك .			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم و كافة الحسابات تمت بالريال السعودي .			عملة التقييم
تحديث القوائم المالية لصندوق استثماري مغلق .			الغرض من التقييم
القيمة السوقية و هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول و الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة و حكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2017) .			أساس القيمة
2019/06/30 م وهو تاريخ تطبيق القيمة .			تاريخ التقييم



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نطاق البحث	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 .
طبيعة و مصادر المعلومات	إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة .
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه .
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري .
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2017) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
الإفتراضات المهمة و الإفتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير .

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 إتجاهات 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.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الإحداثيات الجغرافية

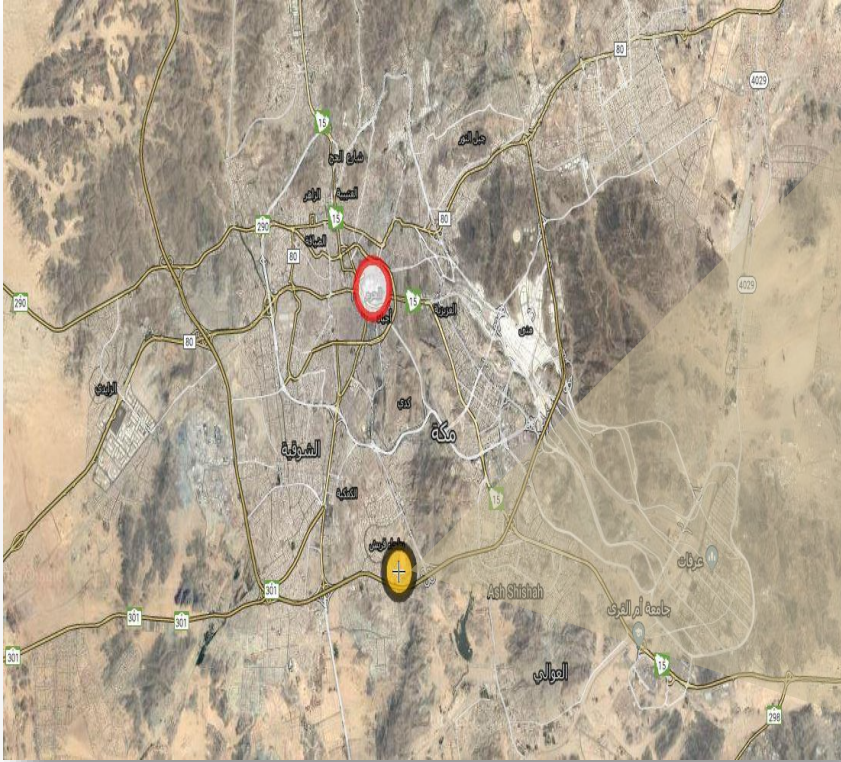
N 21.355132

E 39.837431

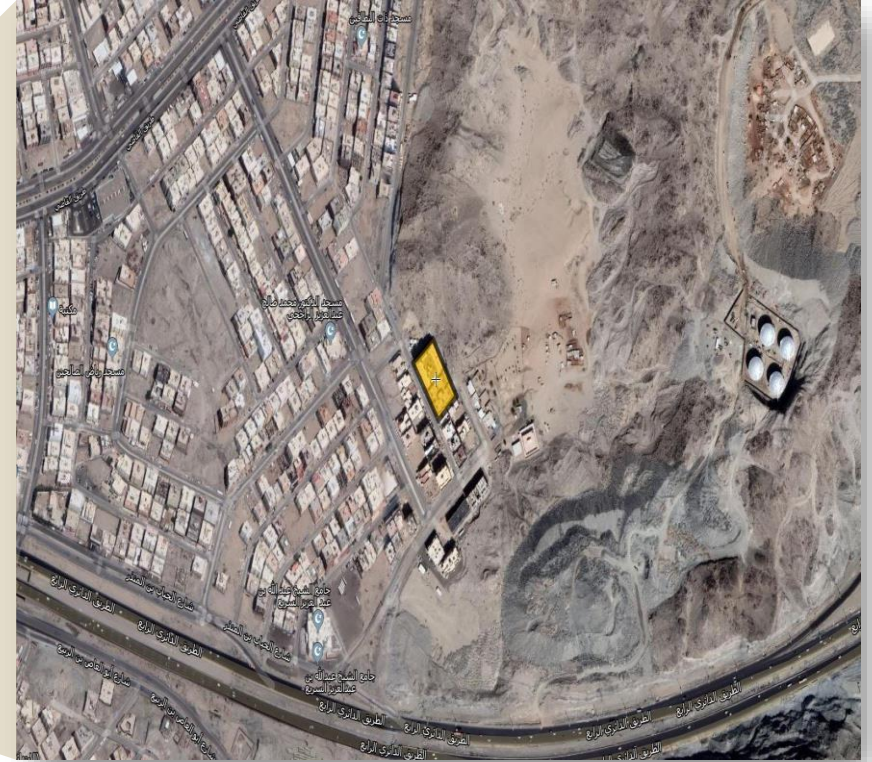
موقع العقار :



يقع العقار بمدينة مكة المكرمة - حي بطحاء قريش .



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني :

العقار المقدر هو عبارة عن أرضين مقام عليها مباني تحت الإنشاء بمساحة إجمالية للأرض 4,000 متر مربع حسب الصك , مفصلة على النحو التالي

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الإستخدام
3257	-	1/7/79	2000	سكني
3258	-	1/7/79	2000	سكني

الحدود والأطوال للقطعة رقم 3257

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	50 م	جار
جنوباً	50 م	جار
شرقاً	40 م	شارع عرض 24م
غرباً	40 م	شارع عرض 15م

الحدود والأطوال للقطعة رقم 3258

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	50 م	جار
جنوباً	50 م	جار
شرقاً	40 م	شارع عرض 24م
غرباً	40 م	شارع عرض 15م

وصف البناء : (الريم 1)

المشروع مكون من 60 وحدة سكنية موضحة على النحو التالي :

رقم الشقة	الدور	المساحة
45	الثالث متكرر	138.42
46		115.73
47		115.73
48		138.42
49		129.33
50		129.33
51		138.42
52		115.73
53		115.73
54		138.42
55		129.33
56		129.33
57	المبيتات	262
58		262
59		262
60		262

رقم الشقة	الدور	المساحة
21	الأول متكرر	138.42
22		115.73
23		115.73
24		138.42
25		129.33
26		129.33
27		138.42
28		115.73
29		115.73
30		138.42
31		129.33
32		129.33
33	الثاني متكرر	138.42
34		115.73
35		115.73
36		138.42
37		129.33
38		129.33
39		138.42
40		115.73
41		115.73
42		138.42
43		129.33
44		129.33

رقم الشقة	الدور	المساحة
1	التسوية	184.67
2		176.17
3		176.17
4		190.97
5		190.97
6		176.17
7		176.17
8		184.67
9	مخارج	131.3
10		111.65
11		111.65
12		131.3
13		123.75
14		123.75
15		131.3
16		111.65
17		111.65
18		131.3
19		123.75
20		123.75

جمع وتحليل البيانات

وصف البناء : (الريم 2)

المشروع مكون من 68 وحدة سكنية موضحة على النحو التالي :

رقم الشقة	الدور	المساحة
45	الثالث متكرر	150
46		144
47		132
48		132
49		144
50		150
51		150
52		144
53		136
54		136
55		144
56		150
57	المبيتات	164
58		132
59		132
60		164
61		164
62		136
63		136
64		164
65	بقية شقق دور التسوية	95
66		95
67		95
68		95

رقم الشقة	الدور	المساحة
21	الاول متكرر	150
22		144
23		132
24		132
25		144
26		150
27		150
28		144
29		136
30		136
31		144
32		150
33	الثاني متكرر	150
34		144
35		132
36		132
37		144
38		150
39		150
40		144
41		136
42		136
43		144
44		150

رقم الشقة	الدور	المساحة
1	التسوية	103
2		139
3		132
4		132
5		136
6		136
7		139
8		103
9	الارضيات	129
10		144
11		132
12		132
13		144
14		129
15		129
16		144
17		136
18		136
19		144
20		129

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها مشروع سكني .





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 إعتماؤها 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



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



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 أو 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



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض بشكل أساسي	لا يتناسب مع الغرض من التقييم	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب التكلفة هو الأنسب لتقدير قيمة العقار
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	--	المقارنات + التكاليف الإنشائية
أسباب الإستخدام	لتقدير قيمة الأرض	--	طبيعة العقار وإستخداماته



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

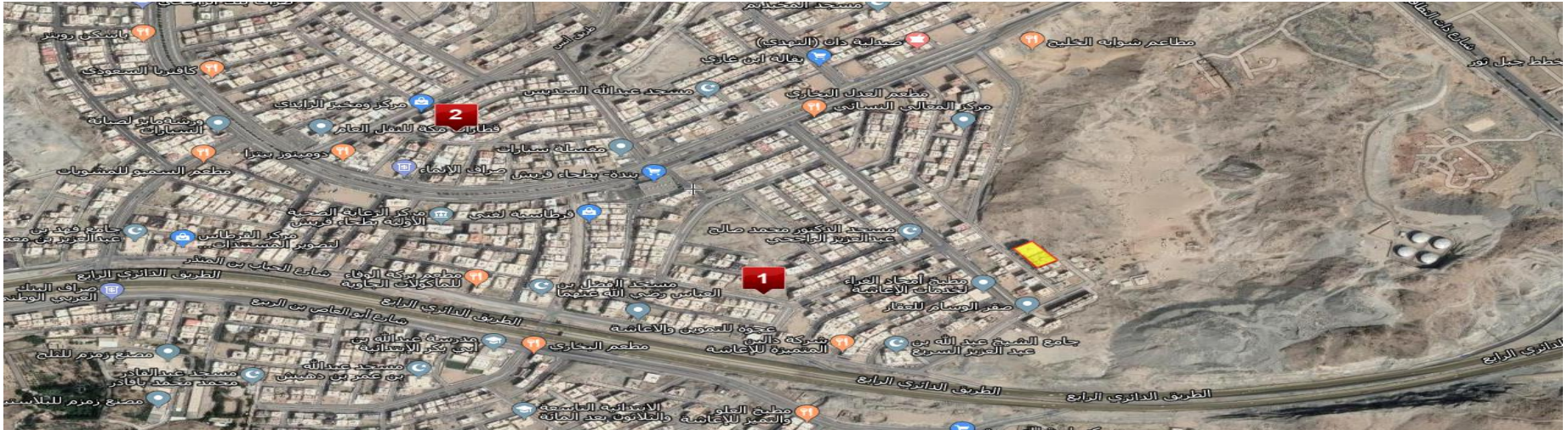
THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

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 آدائهم كتجسيد للسوق، و الأراضي المختارة هي :

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	سعر المتر المربع (ر.س)
1	أرض سكنية	860 م2	2000 ريال /م2
2	أرض سكنية	500 م2	2200 ريال /م2





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب القيمة السوقية

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2019		2019		2019	تاريخ التقييم
حد 2,200		حد 2,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
2,200		2,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	500.00	%5-	860.00	2,000	مساحة الأرض (م2)
%5	1	%5	1	2	الشوارع المحيطة
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	سكني فلل	%10	سكني فلل	سكني عمائر	استخدام الأرض
%5	15م	%5	15م	24م-15م	عرض الشارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%15		%15		مجموع التسويات	
2,530		2,300		صافي سعر السوق بعد التسويات (2م ريال)	
2,415				صافي متوسط سعر المتر المربع (ريال)	
2,400				سعر المتر المربع بعد التقريب	

حساب القيمة السوقية

طريقة التكلفة	
4,800,000 ريال	قطعة رقم 3257
4,800,000 ريال	قطعة رقم 3258
8,573 م2	إجمالي مساحة المباني الريم 1
9,356 م2	إجمالي مساحة المباني الريم 2
28,050,000 ريال	قيمة التطوير على الوضع الحالي بنسبة انجاز 85%
37,650,000 ريال سعودي	القيمة الإجمالية للعقار على الوضع الحالي

- تم احتساب نسبة الأنجاز بـ 85% من إجمالي المشروع حسب افادة العميل .

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
37,650,000 ريال	سبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038





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 - 111	
مدير المشاريع عبدالمك بن سعد التركي	منتسب	1210001497	منهج - 104	
معد التقرير عبدالعزیز بن فهد الوريدة	-	-	منهج - 102	

CENTURY 21

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

