



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
80	عقارات المنطقة الغربية
95	عقارات المنطقة الشرقية
202	القيمة النهائية للعقارات
203	فريق العمل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

المقرين

السادة/ شركة دراية المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عدد 14 عقار من أصل 26 عقار المملوكة لصندوق دراية ريت والواقعة بمدينة الرياض ومدينة الدمام ومدينة الجبيل ومدينة جدة ومدينة الخبر ومدينة الاحساء ، 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 والصيانة) وتم إفتراض صحتها وعدم 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 وعلى وضعها الراهن مبلغ وقدره (942,096,000 ريال سعودي) فقط تسعمائة وإثنان وأربعون مليوناً وستة وتسعون ألف ريال سعودي لاغير.

وذلك بناء على الطرق المستخدمة لكل عقار وطبيعته.

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2021/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الرسم -



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

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 رقم العضوية 1210002202	عبدالملك بن سعد التركي رقم العضوية 1210001497	تركي بن رشيد الخثلان رقم العضوية 1210000332	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 14 أصول عقارية موزعة كالتالي: 4 منها بمدينة الرياض و4 منها بمدينة الدمام و2 منها بمدينة الجبيل و2 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 وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2017)				أساس القيمة
2021/05/25 م				تاريخ المعاينة
2021/05/25 م				تاريخ إعداد التقرير
2021/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.				تاريخ التقرير



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

الإيضاح

بنود نطاق العمل

المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض 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 وخلافه.

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 تقرر 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

نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.

التضارب في المصالح

الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

حدود المسؤولية والاستقلالية

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 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 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 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 أخرى. 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 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 المخصومة + 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	اسم العقار	نوع العقار	المدينة	الحي	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
1	برج سمارت تاور	برج تجاري مكتبي	الرياض	العليا	الدخل	270,000,000
2	مجمع سيتي لايف بلازا	مجمع تجاري	الرياض	المونسية	الدخل	100,622,414
3	ابراج متون	مبنى تجاري وفندقي	الرياض	العليا	الدخل	88,672,542
4	مركز الستين التجاري	مجمع تجاري ومكتبي	الرياض	الضباط	الدخل	50,513,124
5	مستودعات حي الوادي	مستودعات	جدة	الوادي	الدخل	45,371,623
6	مجمع ذا جراند (أ) السكني	مجمع سكني	الدمام	الأنوار	الدخل	51,107,075
7	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	مبنى تجاري	الدمام	الأنوار	الدخل	24,124,811
8	مجمع مستودعات الميناء	مستودعات	الدمام	الميناء	الدخل	92,707,043
9	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الدمام	الميناء	الدخل	4,648,406
10	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الجبيل	الدفئ والفناتير	الدخل	19,834,153
11	مبنى سكن للعمال	مبنى سكني	الخبر	صناعية نتاج	الدخل	2,090,065
12	مجمع الفنار التجاري	معرض تجاري ومستودعات	الخبر	الراكة	الدخل	51,738,069
13	مجمع ذا فالي التجاري	مجمع تجاري	الأحساء	السليمانية	الدخل	39,400,000
14	مجمع الجبيل فيوز السكني	مجمع سكني	الجبيل	روضة الخالدية	الدخل	101,266,759

عقارات مدينة الرياض

RIYADH CITY





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

1- سمارت تاور

موقع العقار :



الإحداثيات الجغرافية

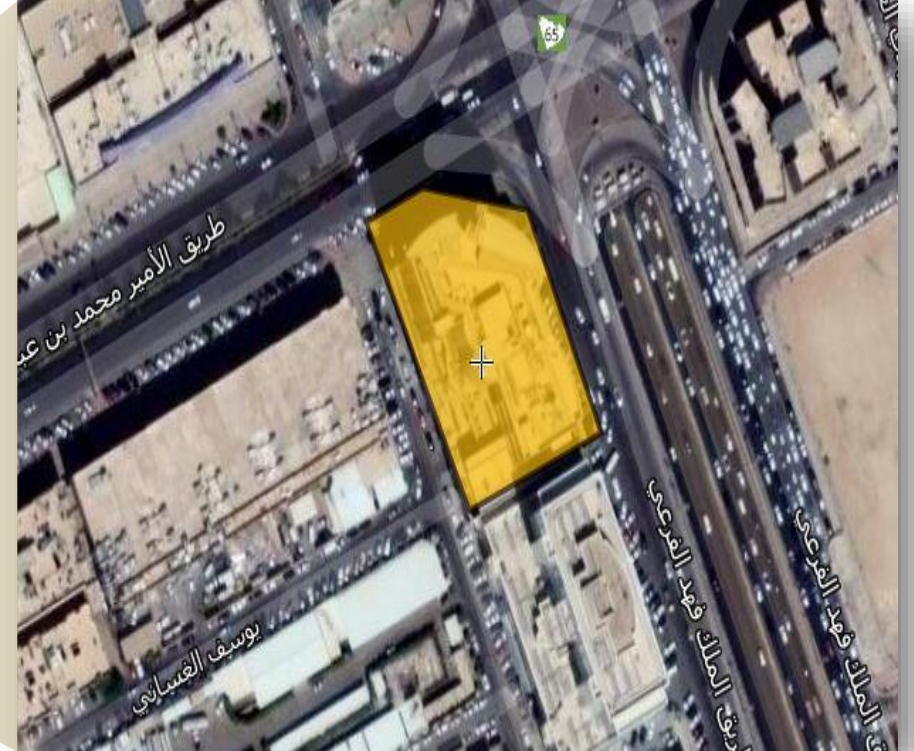
N 24.6942582

E 46.6805257

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 3,909.94 متر مربع وبمساحة إجمالية للمباني 28,413.60 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الإستخدام
1-2-3-4-5-6-7-8	-	1343	3,909.94	تجاري - مكتبي

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول (م)	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 والإستخدام	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 ، تبلغ مساحة الدور 2797 متر مربع	الدور الأرضي
تبلغ مساحة الميزانين 1723 متر مربع	ميزانين
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 2528 متر مربع	الدور الأول
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور الثاني
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور الثالث
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور الرابع
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور الخامس
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور السادس
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور السابع
عبارة عن أربع مكاتب كل مكتب بمساحة مفتوحة ، تبلغ مساحة الدور 1910 متر مربع.	الدور الثامن
عبارة عن غرف عمال ومكينة تنظيف ، تبلغ مساحة 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 :

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 الابراج 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 .



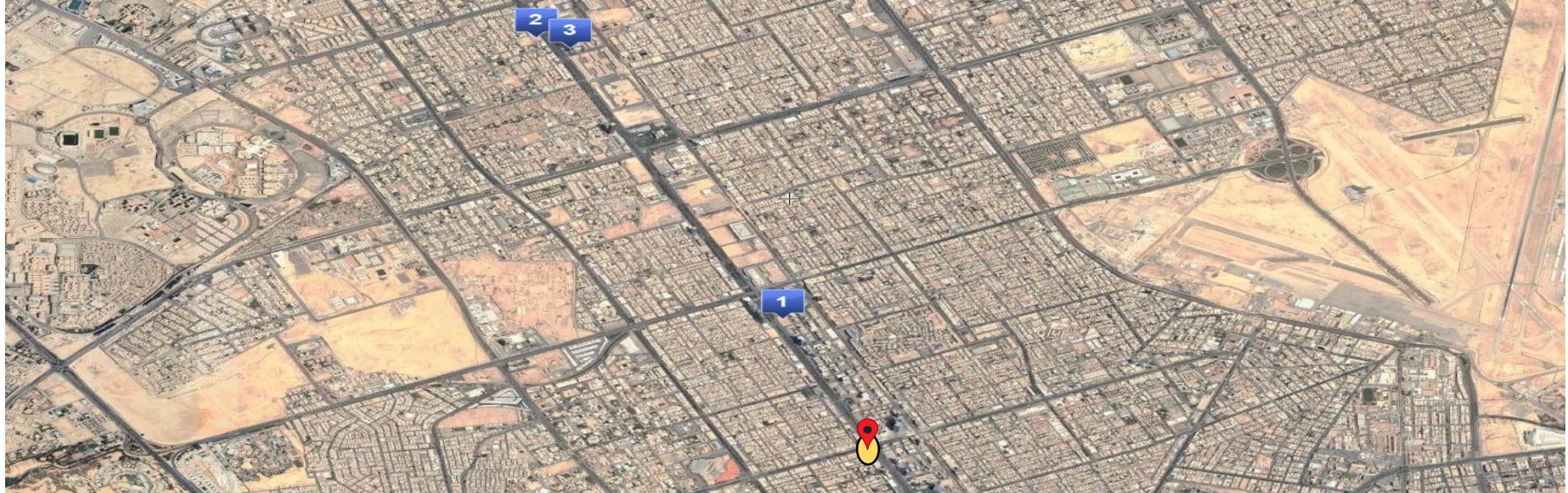
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	الإستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر
1	8,791	تجاري	طريق الملك فهد	4	14,000
2	4,875	تجاري	طريق الملك فهد	3	11,282
3	10,000	تجاري	طريق الملك فهد	3	14,000





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

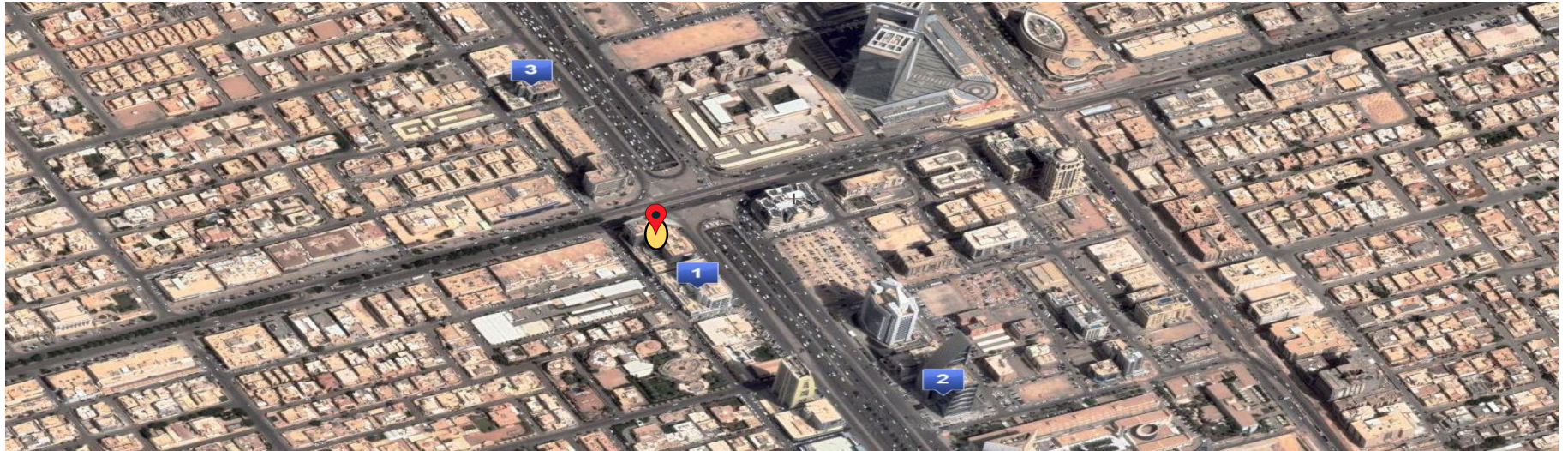
طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 14,000		حد 11,282		حد 14,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-700	0%	0	-5%	-700	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
13,300		11,282		13,300		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
10%	10,000	0%	4,875	10%	8,791	3,910	مساحة الأرض (م2)
0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
20%	طريق الملك فهد	25%	طريق الملك فهد	20%	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد + طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	موقع العقار
0%	3	0%	3	-5%	4	3	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
30%		25%		25%		مجموع التسويات	
17,290		14,103		16,625		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
16,006		16,006		16,006		صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
16,000		16,000		16,000		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	أسم المجمع	سعر المتر التآجيري
1	400	طريق الملك فهد	ليجند	1,700
2	1,300	طريق الملك فهد	برج حمد	1,800
3	1,440	طريق الملك فهد	برج الماس	1,400



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,700		1,700		1,800		1,400	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-10%		-10%		-10%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,530		1,620		1,260		1,260	
مساحة المعرض (م2)		500		400		1,300		1,440	
الموقع		طريق الملك فهد + طريق الامير محمد بن عبدالعزيز		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد	
اسم المجمع		سمارت تاور		ليجند		برج حمد		برج الماس	
البند		مجموع التسويات		15%		15%		35%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,760		1,863		1,701		1,701	
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)		1,775		1,800		1,800		1,800	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)		1,800		1,800		1,800		1,800	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

م	مساحة المكتب (م2)	الموقع	أسم المجمع	سعر المتر التآجيري
1	400	طريق الملك فهد	برج حمد	1,200
2	350	طريق الملك فهد	ليجند	1,100
3	163	طريق الملك فهد	ابراج التعاونية	1,200
4	200	طريق الملك فهد	برج الماس	1,200



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد		حد		حد		0		1,200	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-120		-110		-120		-120	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,080		1,080		990		1,080		1,080	
مساحة المكتب (م ²)		300		400		350		163		200	
الموقع		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد	
أسم المجمع		سمارت تاور		برج حمد		ليجند		ابراج التعاونية		برج الماس	
البند		مجموع التسويات		-20%		-10%		-15%		-10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)		864		891		918		972			
صافي متوسط سعر المتر (م ² /ريال)		911									
سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال)		900									

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور الأرضي	2,045	1,800	3,681,000
الميزانين	1,227	1,800	2,208,600
الدور الأول	2,053	900	1,847,961
الدور ثاني	1,551	900	1,395,837
الدور الثالث	1,590	900	1,430,946
الدور الرابع	1,590	1,000	1,589,940
الدور الخامس	1,590	1,000	1,589,940
الدور السادس	1,590	1,000	1,589,940
الدور السابع	1,590	1,000	1,589,940
الدور الثامن	1,590	1,000	1,589,940
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			18,514,044
نسبة الشواغر (10%)			1,851,404
إجمالي الدخل الفعلي			16,662,640
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			1,666,264
صافي الدخل التشغيلي			14,996,376
معدل الرسمة			8.0%
قيمة العقار			187,454,696

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

معدل النمو	0%
إجمالي الدخل	20,000,000
المصاريف التشغيلية	0%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%
الدخل الفعلي	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0
صافي الدخل	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	250,000,000				
صافي التدفق النقدي للعقار	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	270,000,000
القيمة الحالية	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
	1.00	0.93	0.86	0.79	0.74
القيمة الحالية للنقد	20,000,000	18,518,519	17,146,776	15,876,645	198,458,060
270,000,000					القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	18,514,044
المصاريف التشغيلية	10%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	18,514,044	18,884,325	19,262,011	19,647,252	20,040,197
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	16,662,640	16,995,892	17,335,810	17,682,526	18,036,177
إجمالي المصاريف التشغيلية	1,666,264	1,699,589	1,733,581	1,768,253	1,803,618
صافي الدخل	14,996,376	15,296,303	15,602,229	15,914,274	16,232,559
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	202,906,991				
صافي التدفق النقدي للعقار	14,996,376	15,296,303	15,602,229	15,914,274	16,232,559
القيمة الحالية	معدل الخصم	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	14,996,376	13,905,730	12,894,404	11,956,629	10,947,261
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	203,428,401				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

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

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار 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 أفترض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% ، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 270,000,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 203,428,401 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

2- مجمع سيتي لايف بلازا

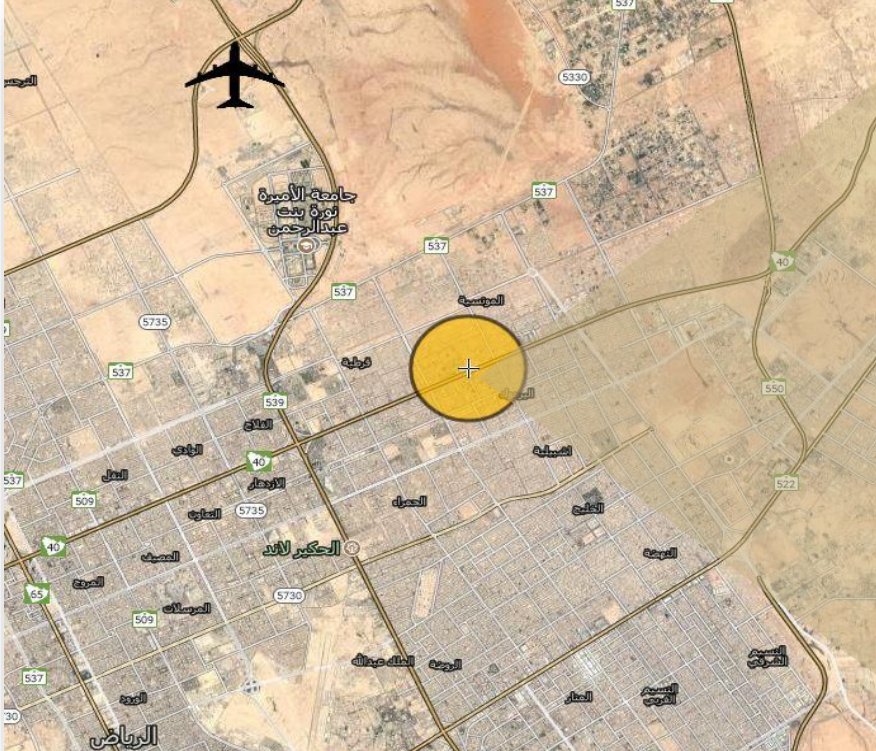
الإحداثيات الجغرافية

N 24.8128885

E 46.7685403

موقع العقار :

2. يقع العقار بمدينة الرياض بحي المونسية.



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 910107050344			
الإتجاه	الطول (م)	الحد	بعرض
شمالاً	60	شارع	20
جنوباً	60.95	جار	-
شرقاً	10.71	شارع	15
غرباً	0.01	جار	-
ملاحظات			321.3 متر مربع
الحدود والأطوال للصك رقم 610120045782			
الإتجاه	الطول (م)	الحد	بعرض
شمالاً	85	شارع	20
جنوباً	85	جار	-
شرقاً	25	جار	-
غرباً	25	شارع	36
ملاحظات			2125 متر مربع
الحدود والأطوال للصك رقم 810105055662			
الإتجاه	الطول (م)	الحد	بعرض
شمالاً	60.72	جار	-
جنوباً	60	جار	-
شرقاً	8	شارع	20
غرباً	17.3	جار	-
ملاحظات			759 متر مربع
الحدود والأطوال للصك رقم 810118040159			
الإتجاه	الطول (م)	الحد	بعرض
شمالاً	145	جار	-
جنوباً	145	شارع	100
شرقاً	70	شارع	20
غرباً	70	شارع	36
ملاحظات			10150 متر مربع

رقم القطع	رقم المخطط	المساحة / م2	الإستخدام
37 - 38 - 39 - 40 - 477/A - 478/A - 479/A - 477 - 478 - 479	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 وردعات 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، مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء	الإستخدام
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 :

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.

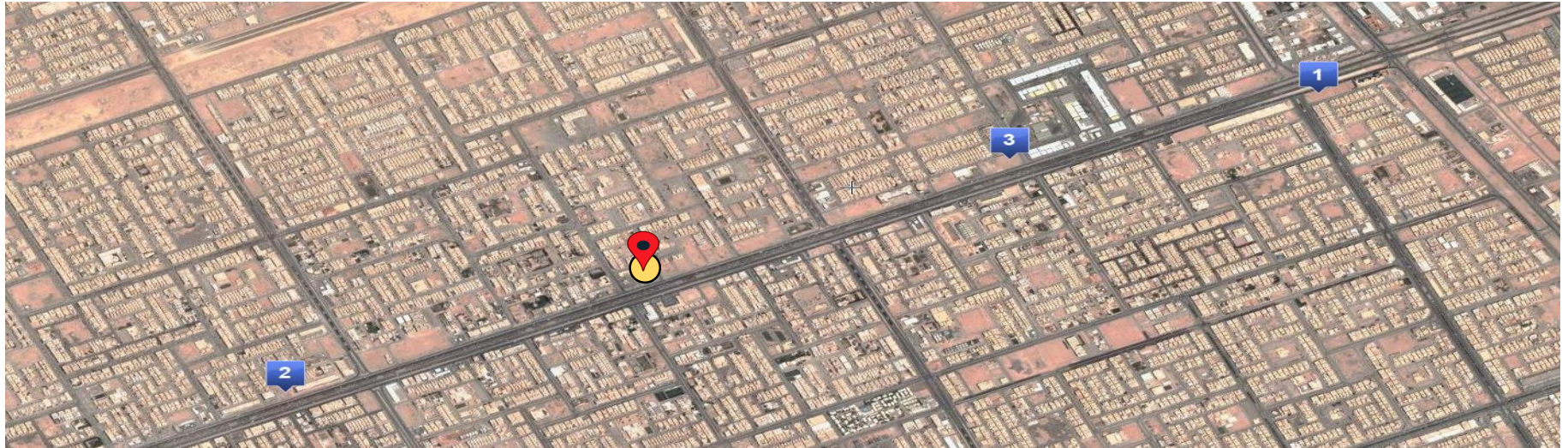
المخاطر المتعلقة بالعقار:

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	الإستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر
1	7,620	تجاري	طريق الدمام - حي اليرموك	3	4,500
2	5,280	تجاري	طريق الدمام - حي قرطبة	4	3,300
3	11,495	تجاري	طريق الدمام - حي المونسية	4	4,800





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		4,500		سوم		3,300		سوم 4,800	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		225		165		240	
		5%		5%		5%		5%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		4,725		3,465		5,040			
مساحة الأرض (م2)		13,355		7,620		5,280		11,495	
		-15%		-20%		0%		0%	
الإستخدام		تجاري		تجاري		تجاري		تجاري	
موقع العقار		طريق الدمام - حي المونسية		طريق الدمام - حي قرطبة		طريق الدمام - حي المونسية		0%	
عدد الشوارع		4		3		4		4	
		5%		0%		0%		0%	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		-10%		-20%		0%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		4,253		2,772		5,040			
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)		4,022							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)		4,000							

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	أسم المجمع	سعر المتر التآجيري
1	74	طريق الدمام - حي اليرموك	اليرموك سنتر	1,300
2	48	طريق الدمام - حي قرطبة	شرق بلازا	1,600
3	265	طريق الدمام - حي اليرموك	عمارة صالات تجارية	1,500





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد		1,300		حد		1,500	
نوع العينة		-		-130		-160		-150	
(سوم-تنفيذ - حد)				-10%		-10%		-10%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,170		1,440		1,350			
مساحة المعرض (م2)		74		48		265		0%	
الموقع		طريق الدمام - حي اليرموك		طريق الدمام -حي قرطبة		طريق الدمام - حي اليرموك		0%	
اسم المجمع		سيتي لايف بلازا		اليرموك سنتر		شرق بلازا		عمارة صالات تجارية	
اسم المجمع		0%		0%		0%		5%	
البند		0%		0%		5%			
مجموع التسويات		1,170		1,440		1,418			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,343							
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)		1,340							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)									

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
سوبر ماركت	2,200	500	1,100,000
معارض	5,315	1,340	7,122,100
مطعم	421	700	294,539
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			8,516,639
نسبة الشواغر (10%)			851,664
إجمالي الدخل الفعلي			7,664,975
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			383,249
صافي الدخل التشغيلي			7,281,726
معدل الرسملة			8%
قيمة العقار			97,089,685

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	8,500,000
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
أجمالي الدخل	8,500,000	8,593,486	8,860,711	9,037,925	9,218,684
الاشغال	100%	95%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	8,500,000	8,163,812	7,974,640	8,134,133	8,296,816
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	195,115	398,732	406,707	414,841
صافي الدخل	8,500,000	7,968,696	7,575,908	7,727,426	7,881,975
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	98,524,685				
صافي التدفق النقدي للعقار	8,500,000	7,968,696	7,575,908	7,727,426	106,406,659
القيمة الحالية	8.00%	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
القيمة الحالية للنقد	1.00	0.93	0.83	0.75	0.68
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	8,500,000	7,378,423	6,261,081	5,805,730	72,677,180
	100,622,414				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	8,516,639
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	8,516,639	8,686,972	8,860,711	9,037,925	9,218,684
الاشغال	%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي	7,664,975	7,818,275	7,974,640	8,134,133	8,296,816
إجمالي المصاريف التشغيلية	383,249	390,914	398,732	406,707	414,841
صافي الدخل	7,281,726	7,427,361	7,575,908	7,727,426	7,881,975
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	98,524,685				
صافي التدفق النقدي للعقار	7,281,726	7,427,361	7,575,908	7,727,426	106,406,659
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	7,281,726	6,752,146	6,261,081	5,805,730	72,677,180
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	98,777,864				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة سنة ونصف للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال لمنتصف السنة الثانية والسنوات الثلاث الأخيرة بـ 90 % من قيمة ايجار السوق

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% 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 أفترض أن قيمة الإضافات للتكاليف الرأسمالية للسنة الخامسة تبلغ 0.0 ريال سعودي.

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ ما بين 8% و 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 100,622,414 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5% ، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 98,777,864 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

3- أبراج متون

الإحداثيات الجغرافية

N 24.6891799

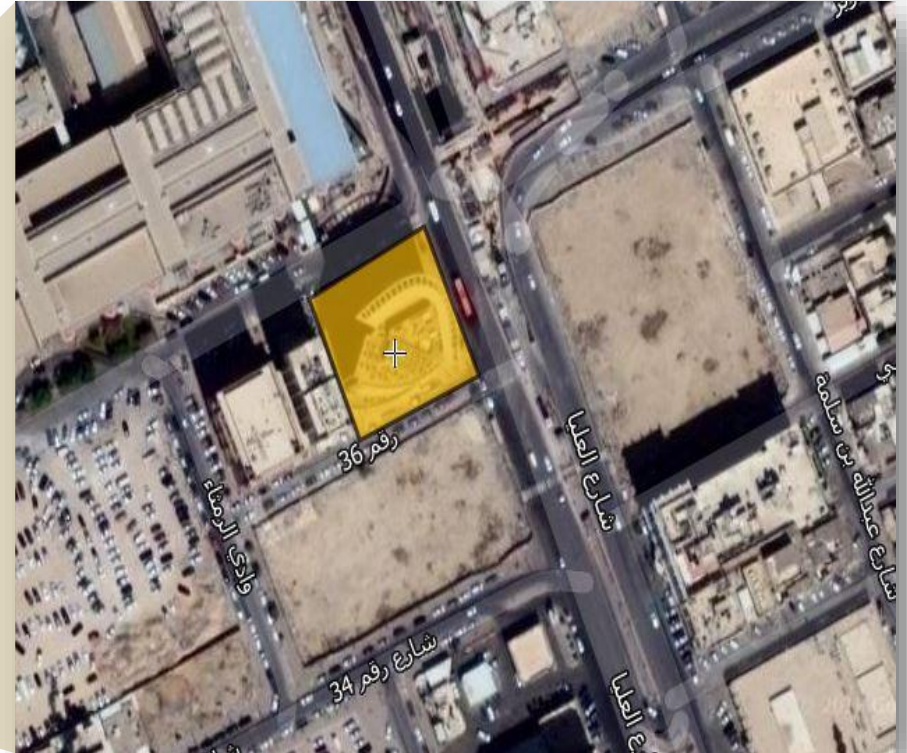
E 46.6871946

موقع العقار :

3. يقع العقار بمدينة الرياض بحي العليا.



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، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م2	الإستخدام
580	-	1184	1950	تجاري - فندقي

الحدود والأطوال

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

مكونات البناء

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

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 :

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 اثر 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.

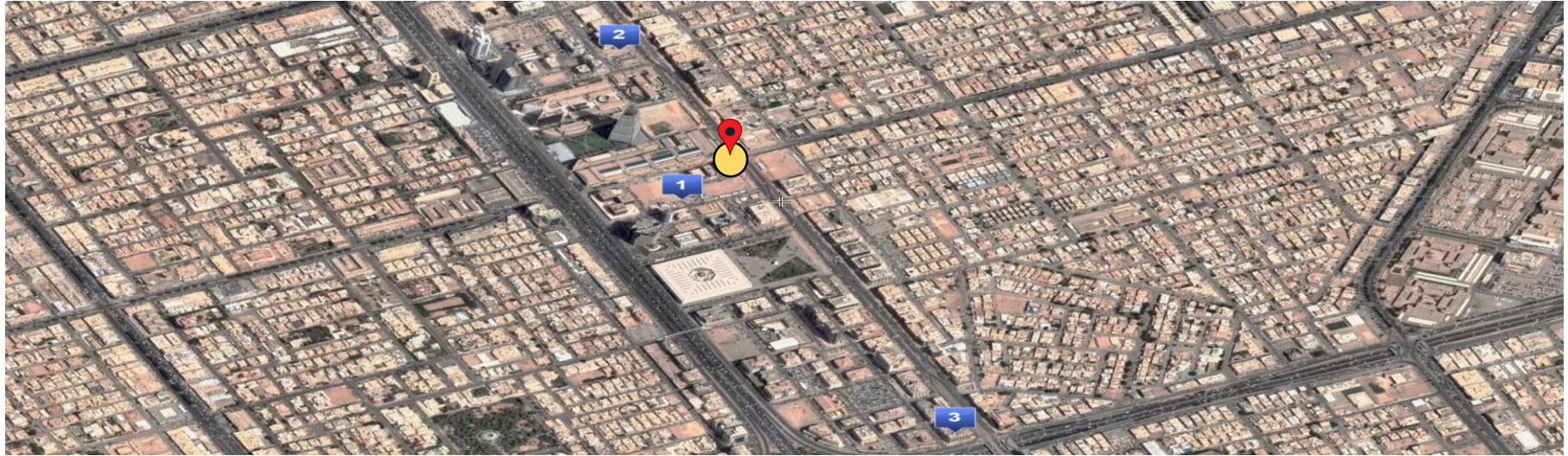
المخاطر المتعلقة بالعقار:

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	الإستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر
1	962	تجاري	الشريط التجاري	2	13,000
2	1,200	تجاري	طريق العليا	2	12,000
3	4,320	تجاري	طريق مكة المكرمة - العليا	4	10,500





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
10,500 سوم		12,000 حد		13,000 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
15%	1575	0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
12,075		12,000		13,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
10%	4,320	-5%	1,200	-5%	962	1,950	مساحة الأرض (م2)
0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الإستخدام
0%	طريق مكة المكرمة - العليا	0%	طريق العليا	10%	الشريط التجاري	طريق العليا	موقع العقار
-5%	4	5%	2	5%	2	3	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
5%		0%		10%		مجموع التسويات	
12,679		12,000		14,300		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		12,993				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
		13,000				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



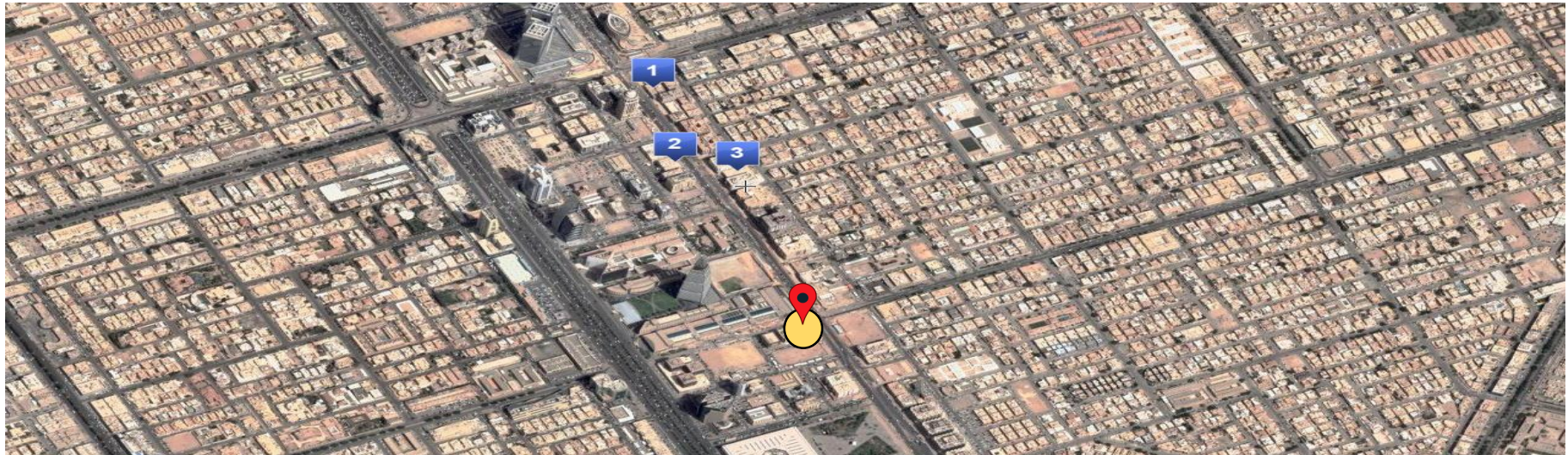
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	جودة التشطيبات	سعر المتر التاجيري
1	105	العليا	جيد جدا	1,500
2	240	العليا	ممتاز	2,200
3	2,200	العليا	ممتاز	800





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

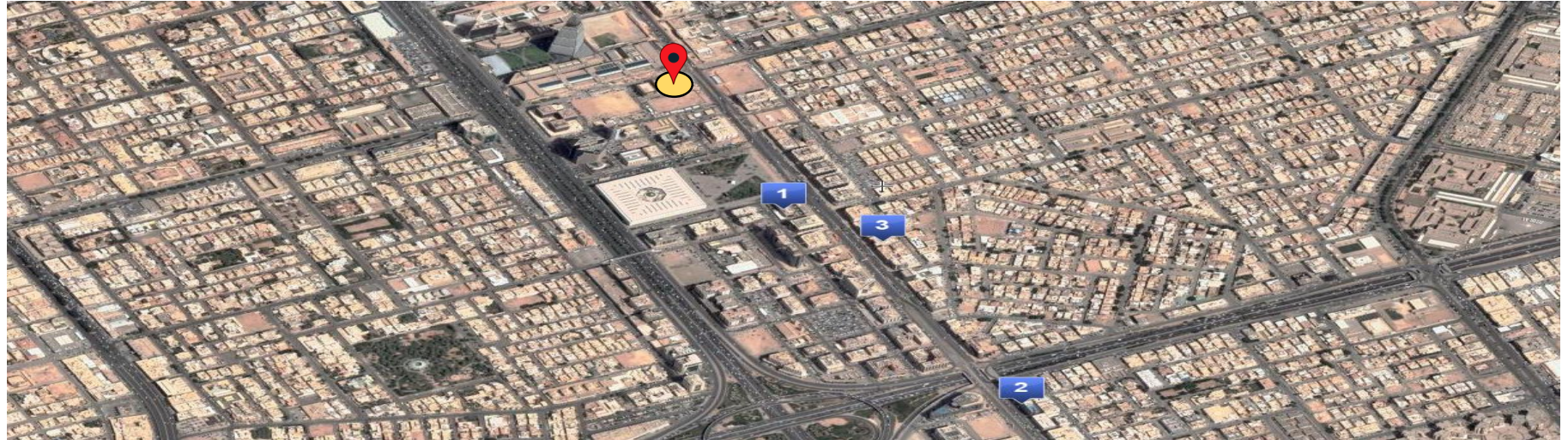
جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,500 حد		2,200 حد		800 حد			
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-75 -5%		-220 -10%		-40 -5%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,425		1,980		760			
مساحة المعرض (م2)		105 0%		240 0%		2,200 10%			
الموقع		طريق العليا		العليا 0%		العليا 0%			
جودة التشطيبات		ممتاز		جيد جدا 10%		ممتاز 0%			
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		10%		0%		10%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,568		1,980		836			
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)				1,202					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)				1,200					

تحديد عينة مختارة من المقارنات : غرف فندقية

م	الإستخدام	مساحة الغرفة	أسم الفندق	سعر إيجار الغرفة
1	غرف فندقية	30	بريرا العليا	377
2	غرف فندقية	30	اللوft	340
3	غرف فندقية	35	نوفتيل سويت	300





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : غرف فندقية

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر إيجار الغرفة / ريال سعودي		حد		377		340		300	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-15% -56.55		-15% -51		-15% -45	
قيمة إيجار الغرفة / ريال سعودي		320		289		255			
مساحة الغرفة (م2)		-		0% 30		0% 30		0% 35	
أسم الفندق		متون		بريرا العليا		اللوft		نوفتيل سويت	
البند				العينة 1		العينة 2		العينة 3	
مجموع التسويات		5%		5%		5%		5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال سعودي)		336		303		268			
صافي متوسط سعر الغرفة (ريال سعودي)		320		320					
سعر الغرفة بعد التقريب (ريال سعودي)		320							



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

حساب الأرباح والمصاريف التشغيلية المتسقة والمتوقعة للفندق.

حساب الأرباح والمصاريف التشغيلية المتسقة والمتوقعة للفندق.

فندق أبراج متون					
4	3	2	1	0	
2025	2024	2023	2022	2021	
103	103	103	103	103	فندق أبراج متون
366	365	365	365	365	عدد الغرف
%60	%60	%60	%60	%60	عدد أيام التشغيل
%2.0	%2.0	%2.0	%2.0	%0	نسبة الإشغال المتوقعة
346	340	333	326	320	نسبة النمو في معدل الإيجار اليومي
					معدل الإيجار اليومي
					الإيرادات
7,834,661	7,660,054	7,509,857	7,362,605	7,218,240	إيرادات الغرف
%20	%20	%20	%20	%20	إيرادات المأكولات والمشروبات (كنسبة من إيرادات الغرف)
1,566,932	1,532,011	1,501,971	1,472,521	1,443,648	إجمالي قيمة إيرادات المأكولات والمشروبات
9,401,594	9,192,065	9,011,828	8,835,126	8,661,888	إجمالي الإيرادات
					المصاريف التشغيلية
%30	%30	%30	%30	%30	المصاريف الخاصة بالغرف (كنسبة من إيرادات الغرف)
2,350,398	2,298,016	2,252,957	2,208,781	2,165,472	مصاريف قسم الغرف
%30	%30	%30	%30	%30	المصاريف الخاصة بالمأكولات والمشروبات (كنسبة من إيرادات المأكولات والمشروبات)
470,080	459,603	450,591	441,756	433,094	مصاريف قسم المأكولات والمشروبات
%10	%10	%10	%10	%10	نسبة مصاريف الإدارة والتشغيل (نسبة من إجمالي الإيرادات)
940,159	919,206	901,183	883,513	866,189	مصاريف الإدارة والتشغيل
3,760,637	3,676,826	3,604,731	3,534,050	3,464,755	إجمالي مصاريف الأقسام
5,640,956	5,515,239	5,407,097	5,301,075	5,197,133	صافي الدخل التشغيلي
%60	%60	%60	%60	%60	هامش صافي الدخل

طريقة التدفقات النقدية المخصصة (DCF)

حساب القيمة للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

إيرادات المعارض					
1,074	1,074	1,074	1,074	1,074	مساحة المعارض
%2.0	%2.0	%2.0	%2.0	%0.0	نسبة النمو في معدل الإيجار اليومي
1,299	1,273	1,248	1,224	1,200	قيمة إيجار المعرض (م/2/ريال)
1,395,039	1,367,685	1,340,868	1,314,576	1,288,800	إجمالي دخل المعارض
7,035,995	6,882,924	6,747,964	6,615,651	6,485,933	صافي دخل الفندق

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

2025	2024	2023	2022	2021		
4	3	2	1	0	السنة	
7,035,995	6,882,924	6,747,964	6,615,651	6,485,933	صافي الدخل	
%8.00					العائد السنوي	
87,949,934					قيمة العقار	
94,985,928	6,882,924	6,747,964	6,615,651	6,485,933	صافي التدفق النقدي للعقار	
%10	%10	%10	%10	%10	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم	
64,876,667	5,171,243	5,576,830	6,014,229	6,485,933	القيمة الحالية للنقود	
88,124,901					القيمة السوقية للعقار	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
القيمة الإجمالية لعقد الفندق	5,381,250	5,512,500	5,512,500	5,512,500	5,650,312
إجمالي الدخل للمعارض حسب السوق	1,288,800	1,314,576	1,340,868	1,367,685	1,395,039
نسبة النمو للمعارض	%0	%2	%2	%2	%2

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
صافي الدخل	6,670,050	6,827,076	6,853,368	6,880,185	7,045,351
العائد السنوي	%8.00				
قيمة العقار	88,066,882				
صافي التدفق النقدي للعقار	6,670,050	6,827,076	6,853,368	6,880,185	95,112,233
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10	%10	%10	%10
	معامل الخصم	1.0	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقود	6,670,050	6,206,433	5,663,940	5,169,185	64,962,935
القيمة السوقية للعقار	88,672,542				

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% ، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 88,672,542 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% ، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 88,124,901 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

4- مركز الستين

الإحداثيات الجغرافية

N 24.685044

E 46.724117

موقع العقار :

4. يقع العقار بمدينة الرياض بحي الضباط.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

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	الإستخدام
الجزء الشرقي من القطعة رقم 51	315	1,800	تجاري - مكتبي

الحدود والأطوال

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

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

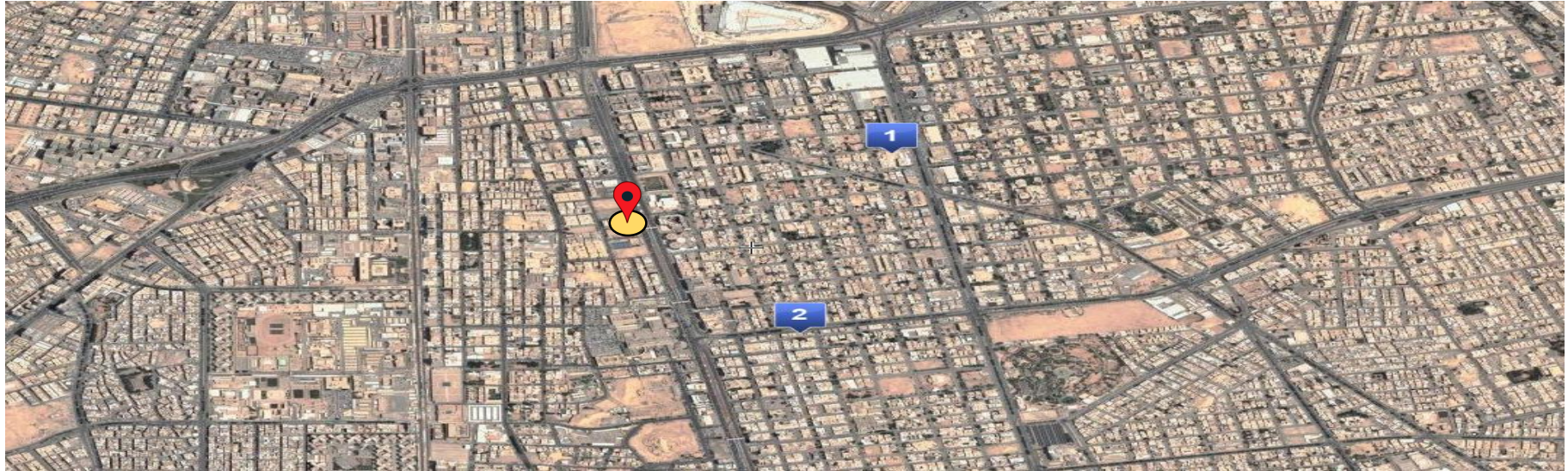
المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	عدد الادوار المصرح بها	الإستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر
1	5,000	4.5	تجاري - مكتبي	شارع الأحساء	3	5,000
2	606	3.5	تجاري - مكتبي	شارع عمر بن الخطاب	2	5,200



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
5,200 حد		5,000 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-260	-5%	-250	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
4,940		4,750		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	606	10%	5,000	1,800	مساحة الأرض (م2)
15%	3.5	10%	4.5	8.5	عدد الادوار المصرح بها
0%	تجاري - مكتبي	0%	تجاري - مكتبي	تجاري - مكتبي	الإستخدام
15%	شارع عمر بن الخطاب	15%	شارع الأحساء	طريق صلاح الدين الايوبي	موقع العقار
5%	2	0%	3	3	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
35%		35%		مجموع التسويات	
6,669		6,413		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
6,541				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
6,500				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



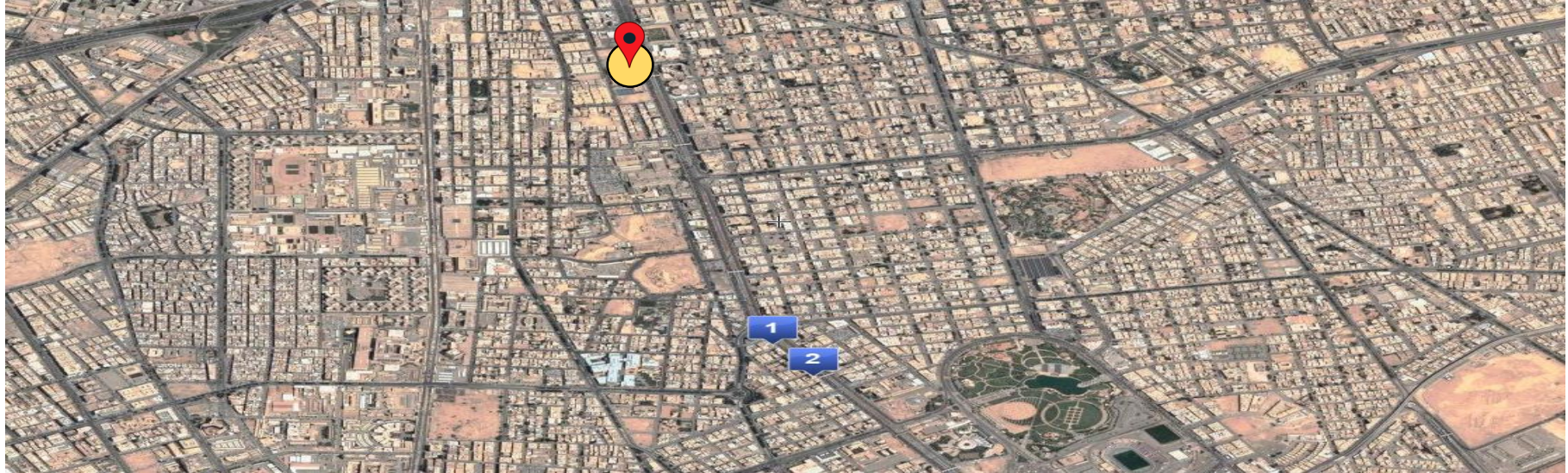
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	جودة التشطيبات	سعر المتر
1	110	طريق صلاح الدين	متوسط	820
2	680	طريق صلاح الدين	متوسط	515



جمع وتحليل البيانات

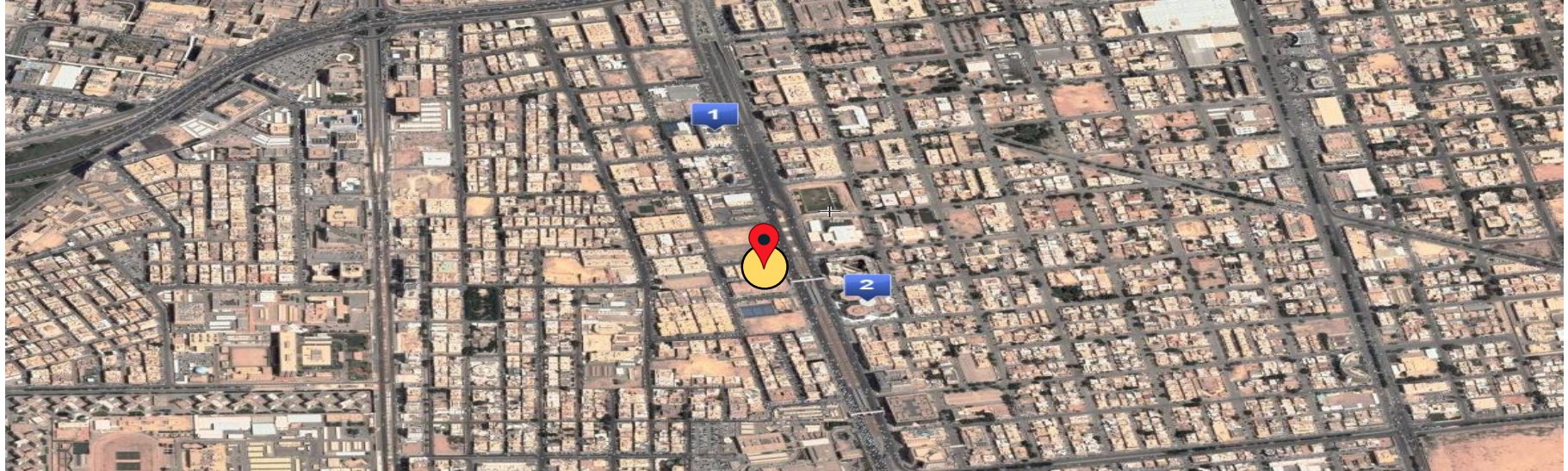
طريقة المقارنات : معارض

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
515 حد		820 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
515		820		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	680	0%	110	-	مساحة المعرض (م2)
0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين الايوبي	الموقع
العينة 2		العينة 1		البند	
0%		0%		مجموع التسويات	
515		820		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
668				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
670				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

م	مساحة المكتب (م2)	الموقع	جودة التشطيبات	سعر المتر
1	120	طريق صلاح الدين	متوسط	650
2	150	طريق صلاح الدين	منخفض	440





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
0	440	حد	650	سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-10%	-44	-10%	-65	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
396		585		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	150	0%	120	-	مساحة المكتب (م2)
0%	طريق صلاح الدين	0%	طريق صلاح الدين	طريق صلاح الدين الايوبي	الموقع
5%	منخفض	0%	متوسط	متوسط	جودة التشطيبات
العينة 3		العينة 1		البند	
5%		0%		مجموع التسويات	
416		585		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
500		500		صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)	
500		500		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المعارض	1,188	670	795,960
المكاتب	6,447.6	500	3,223,800
برج اتصالات	45	1,556	70,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			4,089,760
نسبة الشواغر (5%)			204,488
إجمالي الدخل الفعلي			3,885,272
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			388,527
صافي الدخل التشغيلي			3,496,745
معدل الرسملة			8.00%
قيمة العقار			43,709,307

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	4,134,975
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	4,134,975	4,171,555	4,254,986	4,340,086	4,426,887
الاشغال	100%	95%	95%	95%	95%
الدخل الفعلي	4,134,975	3,962,977	4,042,237	4,123,081	4,205,543
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	198,149	202,112	206,154	210,277
صافي الدخل	4,134,975	3,764,828	3,840,125	3,916,927	3,995,266
العائد السنوي			8.00%		
قيمة العقار			49,940,824		
صافي التدفق النقدي للعقار	4,134,975	3,764,828	3,840,125	3,916,927	53,936,090
القيمة الحالية	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	4,134,975	3,422,571	3,173,657	2,942,846	36,839,075
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي			50,513,124		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	4,089,760
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	4,089,760	4,171,555	4,254,986	4,340,086	4,426,887
الاشغال	%95	%95	%95	%95	%95
الدخل الفعلي	3,885,272	3,962,977	4,042,237	4,123,081	4,205,543
إجمالي المصاريف التشغيلية	194,264	198,149	202,112	206,154	210,277
صافي الدخل	3,691,008	3,764,828	3,840,125	3,916,927	3,995,266
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	49,940,824				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,691,008	3,764,828	3,840,125	3,916,927	53,936,090
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	3,691,008	3,422,571	3,173,657	2,942,846	36,839,075
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	50,069,157				

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة تدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام طريقة تدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 50,513,124 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة تدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام طريقة تدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) بافتراض معدل شواغر 5 % وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 50,069,157 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

عقارات المنطقة الغربية

JEDDAH





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

5- مستودعات حي الوادي

موقع العقار :



5. يقع العقار بمدينة جدة بحي الوادي.

الإحداثيات الجغرافية

N 21.304719

E 39.170249



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

مستودعات حي الوادي

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	الإستخدام
من 393 الى 402	227 / ب	32,461.79	مستودعات

الحدود والأطوال

الإتجاه	الطول (م2)	الحد	العرض
شمالاً	حسب الصك	حسب الصك	حسب الصك
جنوباً	حسب الصك	حسب الصك	حسب الصك
شرقاً	حسب الصك	حسب الصك	حسب الصك
غرباً	حسب الصك	حسب الصك	حسب الصك
ملاحظات	32,461.79 متر مربع "حسب الصك"		

مستودعات حي الوادي

وصف مختصر للعقار :

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 (25) معرض
غرف عدد (100)	الدور الاول والدور الثاني عبارة عن غرف سكنية .

مستودعات حي الوادي

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 .

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	مستودعات	9,953	3	الوادي	900
2	مستودعات	10,990	3	الوادي	900
3	مستودعات	9,855	3	الوادي	850





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد		900		حد		850	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		45-		5-%		42.5-	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		855		855		855		808	
مساحة الأرض (م2)		32,000		9,953		10,990		9,855	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		عالي	
عدد الشوارع		3		3		3		3	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		10-%		10-%		10-%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال)		770		770		770		727	
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)		755		755		755			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		800		800		800			



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

م	مساحة المستودع (م2)	الحي	سعر المتر التآجيري
1	4,500	الوادي	95
2	3,250	الوادي	85
3	14,637	الوادي	85



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 85		حد 85		حد 95		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5-%	4.25-%	0%	0	10-%	9.5-%	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
81		85		86		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
10%	14,637	10%	3,250	10%	4,500	1,000	متوسط مساحة المستودع (م2)
0%	عالي	0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
10%		10%		10%		مجموع التسويات	
89		94		94		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		92				صافي متوسط سعر المستودع (م2/ريال)	
		90				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م ²)	الحي	سعر المتر التّأجيري
1	66	الأنوار	380
2	45	الأنوار	444



جمع وتحليل البيانات

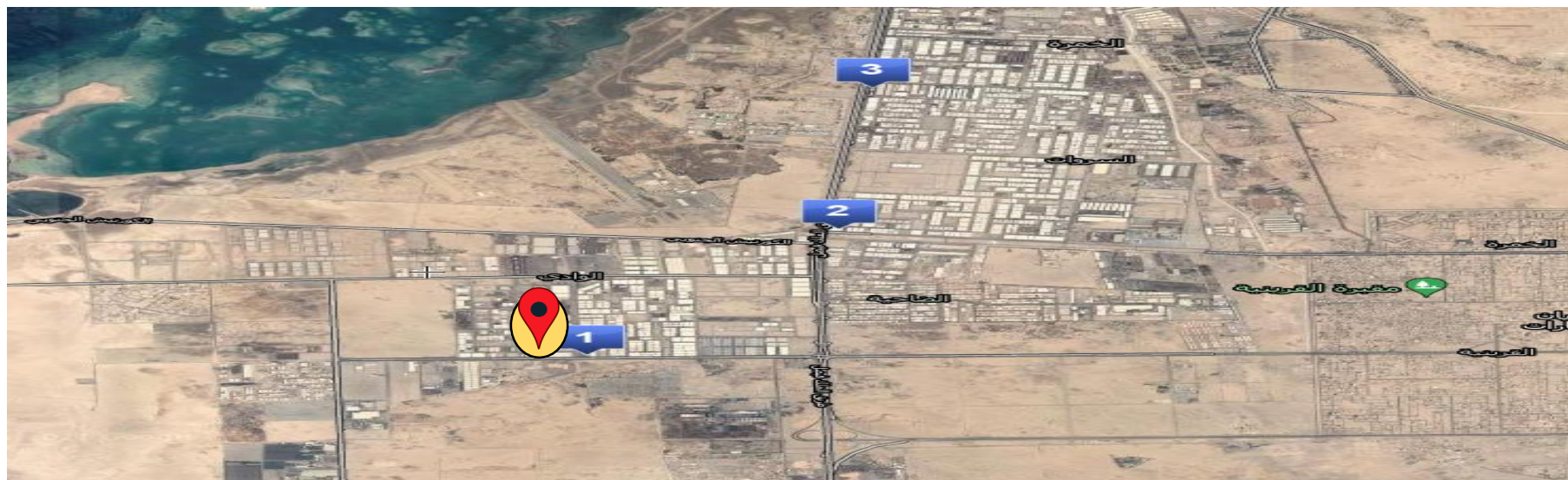
طريقة المقارنات : معارض

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 444		حد 380		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	44.4-	%10-	38-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
400		342		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%15-	45	%0	66	60	مساحة المعرض
%15-	عالي	%0	متوسط	متوسط	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%30-		%0		مجموع التسويات	
280		342		صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2 ريال)	
311				صافي متوسط سعر المعرض (م/2 ريال)	
310				سعر المتر المربع بعد التقريب (م/2 ريال)	



تحديد عينة مختارة من المقارنات : غرف

م	الإستخدام	عدد الغرف	سعر إيجار الشقة
1	شقة	2	12,000
2	شقة	2	14,000
3	شقة	1	9,500



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : غرف

العناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر إيجار الشقة / ريال سعودي		حد		حد		حد		حد	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		1200-		1400-		475-	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		10,800		12,600		9,025			
عدد الغرف		2		2		1			
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي			
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		10%		10%		0%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال سعودي)		9,720		11,340		9,025			
صافي متوسط سعر الشقة (ريال سعودي)		10,028							
سعر إيجار الشقة بعد التقريب (ريال سعودي)		10,000							

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
2,097,900	90	23,310	مستودعات
465,000	18,600	25	عدد المعارض
1,000,000	10,000	100	عدد الغرف
3,562,900	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
356,290	نسبة الشواغر (10%)		
3,206,610	إجمالي الدخل الفعلي		
160,331	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
3,046,280	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
40,617,060	قيمة العقار		

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	4,640,000
المصاريف التشغيلية	0%

السنة	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
أجمالي الدخل	4,640,000	4,137,079	3,706,841	3,780,978	3,856,598
الاشغال	100%	96%	90%	90%	95%
الدخل الفعلي	4,640,000	3,959,185	3,336,157	3,402,880	3,663,768
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	81,757	166,808	170,144	183,188
صافي الدخل	4,640,000	3,877,427	3,169,349	3,232,736	3,480,579
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	43,507,241				
صافي التدفق النقدي للعقار	4,640,000	3,877,427	3,169,349	3,232,736	46,987,820
القيمة الحالية	8.00%	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معدل الخصم	0.93	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	1.00	0.93	0.83	0.75	0.68
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	4,640,000	3,590,211	2,619,297	2,428,803	32,093,314
	45,371,623				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	3,562,900
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	3,562,900	3,634,158	3,706,841	3,780,978	3,856,598
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	3,206,610	3,270,742	3,336,157	3,402,880	3,470,938
إجمالي المصاريف التشغيلية	160,331	163,537	166,808	170,144	173,547
صافي الدخل	3,046,280	3,107,205	3,169,349	3,232,736	3,297,391
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	41,217,386				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,046,280	3,107,205	3,169,349	3,232,736	44,514,777
القيمة الحالية	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	3,046,280	2,824,732	2,619,297	2,428,803	30,404,192
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	41,323,303				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة سنة ونصف للطرفين)
تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثالثة والرابعة بـ 90% والسنة الخامسة 95% من قيمة ايجار السوق .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% 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 0.0 ريال سعودي سنوياً،

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ ما بين 8% و 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 45,371,623 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 41,323,303 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

عقارات المنطقة الشرقية





CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

6- مجمع ذا جراند (أ) السكني

الإحداثيات الجغرافية

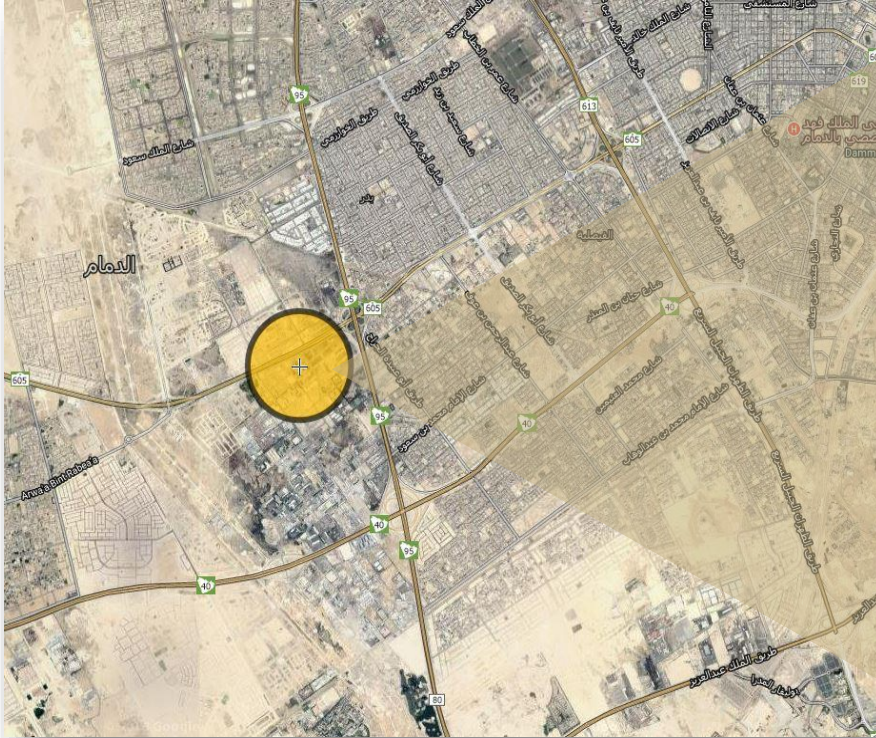
N 26.377117

E 50.011271

موقع العقار :



6. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الأنوار.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

مجمع ذا جراند (أ) السكني

وصف مختصر للعقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني مكون من 11 دور متكرر وملحق علوي، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الإستخدام
1/118	13	ش د / 1230	2,785.16	سكني

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	46.25	شارع عرض 25م
جنوباً	45.04	قطعة رقم 120
شرقاً	56.92	قطعة رقم 119/1
غرباً	67.42	شارع عرض 20م

إجمالي المساحة

21,338 متر مربع

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

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام	مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
ارضى	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 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.
- 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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	940	1	الأنوار	1,500
2	2,700	2	الأنوار	1,400
3	2,000	2	الأنوار	1,350





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,350		حد 1,400		حد 1,500		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10%-	135-	10%-	140-	10%-	150-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,215		1,260		1,350		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	2,000	0%	2,700	5%-	940	3,065.13	مساحة الأرض (م2)
0%	متوسط	0%	متوسط	0%	متوسط	متوسط	سهولة الوصول
0%	2	0%	2	5%	1	2	عدد الشارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
0%		0%		0%		مجموع التسويات	
1,215		1,260		1,350		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,275				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
		1,300				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الإستخدام	أسم المجمع	الحي	سعر إيجار الشقة
1	شقة	برج بن سلطان	الدوحة الجنوبية	65,000
2	شقة	برج الشبلان	الحزام الذهبي	80,000
3	شقة	ماربيلا الظهران	القصور	70,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه	
تاريخ التقييم		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد 65,000	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		حد 70,000	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		حد 80,000	
عدد الغرف		حد 0	
سهولة الوصول		حد 3,500	
موقع العقار		حد 5%	
البند		حد 5%	
مجموع التسويات		حد 5%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		حد 5%	
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		حد 5%	
سعر الشقة بعد التقريب (ريال)		حد 5%	

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
4,384,000	68,500	64	إيجار الشقق
4,384,000	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
438,400	نسبة الشواغر (10%)		
3,945,600	إجمالي الدخل الفعلي		
394,560	نسبة الصيانة والتشغيل (10%)		
3,551,040	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
44,388,000	قيمة العقار		

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	5,000,000
المصاريف التشغيلية	10%

السنة	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
أجمالي الدخل	5,000,000	4,746,800	4,605,940	4,721,089	4,839,116
الاشغال	100%	95%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	5,000,000	4,528,447	4,145,346	4,248,980	4,355,204
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	199,252	414,535	424,898	435,520
صافي الدخل	5,000,000	4,329,196	3,730,811	3,824,082	3,919,684
العائد السنوي			8.00%		
قيمة العقار			48,996,047		
صافي التدفق النقدي للعقار	5,000,000	4,329,196	3,730,811	3,824,082	52,915,730
القيمة الحالية	8.00%	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%
معامل الخصم	1.00	0.93	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	5,000,000	4,008,514	3,083,315	2,873,089	36,142,156
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي					51,107,075

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2.5%
إجمالي الدخل	4,384,000
المصاريف التشغيلية	10%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	4,384,000	4,493,600	4,605,940	4,721,089	4,839,116
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	3,945,600	4,044,240	4,145,346	4,248,980	4,355,204
إجمالي المصاريف التشغيلية	394,560	404,424	414,535	424,898	435,520
صافي الدخل	3,551,040	3,639,816	3,730,811	3,824,082	3,919,684
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	48,996,047				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,551,040	3,639,816	3,730,811	3,824,082	52,915,730
القيمة الحالية	معدل الخصم	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%
	معامل الخصم	1.00	0.90	0.82	0.74
القيمة الحالية للنقد	3,551,040	3,293,951	3,055,475	2,834,264	35,492,426
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	48,227,156				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (لمدة سنة ونصف للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثالثة والرابعة والخامسة بـ 90% .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% 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 0.0 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 51,107,075 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 48,227,156 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

7- مجمع ذا جراند (ب) التجاري

الإحداثيات الجغرافية

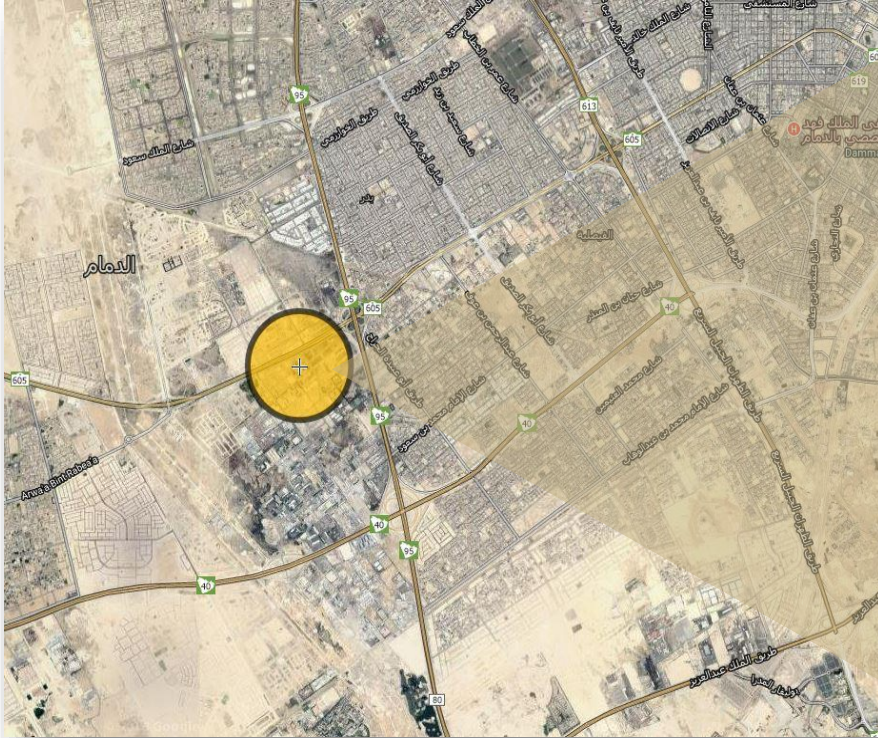
N 26.377371

E 50.011701

موقع العقار :



7. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الأنوار.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

مجمع ذا جراند (ب) التجاري

وصف مختصر للعقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون من دور أرضي و 6 أدوار متكررة، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الإستخدام
119/1	13	ش د / 1230	2,775.13	تجاري

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	56.32	شارع عرض 25م
جنوباً	54.96	قطعة رقم 121
شرقاً	44.62	شارع عرض 20م
غرباً	56.92	قطعة رقم 118/1

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

13,761.69 متر مربع

إجمالي المساحة

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.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	940	1	الأنوار	1,500
2	2,700	2	الأنوار	1,400
3	2,000	2	الأنوار	1,350





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,500 حد		1,400 حد		1,350 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		150- %10-		140- %10-		0 %0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,350		1,260		1,350			
مساحة الأرض (م2)		2,495.16		940 %5-		2,700 %0		2,000 %0	
سهولة الوصول		متوسط		متوسط %0		متوسط %0		متوسط %0	
عدد الشارع		2		1 %5		2 %0		2 %0	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		%0		%0		%0			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,350		1,260		1,350			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)		1,320							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)		1,300							



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

م	مساحة المكتب (م2)	الحي	سعر المتر التآجيري
1	100	الفيصلية	350
2	140	الفيصلية	300





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
300 حد		350 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10-%	38-	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
342		300		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	140	0%	100	100	مساحة المكتب (م2)
5-%	عالي	5-%	عالي	متوسط	سهولة الوصول
10-%	متوسط	10-%	متوسط	عالي	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
15-%		15-%		مجموع التسويات	
255		283		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
269				صافي متوسط سعر المكتب (م2/ ريال)	
270				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
1,890,000	270	7,000	إيجار المكاتب
1,890,000	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
189,000	نسبة الشواغر (10%)		
1,701,000	إجمالي الدخل الفعلي		
85,050	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
1,615,950	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
20,199,375	قيمة العقار		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	2,500,000
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
أجمالي الدخل	2,500,000	2,213,900	1,966,356	2,005,683	2,045,797
الاشغال	100%	96%	90%	90%	95%
الدخل الفعلي	2,500,000	2,118,702	1,769,720	1,805,115	1,943,507
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	42,374	88,486	90,256	97,175
صافي الدخل	2,500,000	2,076,328	1,681,234	1,714,859	1,846,332
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	23,079,145				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,500,000	2,076,328	1,681,234	1,714,859	24,925,477
القيمة الحالية	8.00%	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معدل الخصم	0.93	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	2,500,000	1,922,526	1,389,450	1,288,399	17,024,436
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	24,124,811				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	1,890,000
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	1,890,000	1,927,800	1,966,356	2,005,683	2,045,797
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	1,701,000	1,735,020	1,769,720	1,805,115	1,841,217
إجمالي المصاريف التشغيلية	85,050	86,751	88,486	90,256	92,061
صافي الدخل	1,615,950	1,648,269	1,681,234	1,714,859	1,749,156
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	21,864,453				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,615,950	1,648,269	1,681,234	1,714,859	23,613,609
القيمة الحالية	معدل الخصم	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	1,615,950	1,498,426	1,389,450	1,288,399	16,128,413
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	21,920,638				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (لمدة سنة ونصف للطرفين)
تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثالثة والرابعة بـ 90% والسنة الخامسة 95% من قيمة ايجار السوق .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% 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 0.0 ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 24,124,811 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبافتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 21,920,638 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

8- مجمع مستودعات الميناء

الإحداثيات الجغرافية

N 26.394958

E 50.164622

موقع العقار :

8. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الميناء.



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 48,868 متر مربع للبلك رقم 21 والبلك 17 والبلك 33 حسب الصكوك المزودة من العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 44,547 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الإستخدام
(332) (331) (330) (329) (327) (326) (325) (324) (323) (322) (321) (255) (253) (252) (251) (250) (249) (328) (550) (548) (334) (333)	21-33-17	1/239	48,868	مستودعات

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول (م ²)	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.

مجمع مستودعات الميناء

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	مستودعات	6,200	2	الميناء	1,500
2	مستودعات	2,000	1	الميناء	1,700
3	مستودعات	2,012	1	الميناء	1,700



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,700		حد 1,700		حد 1,500		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	170-	%10-	170-	%10-	150-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,530		1,530		1,350		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%20-	2,012	%20-	2,000	%15-	6,200	46,682	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	1	%10	1	%5	2	4	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		%10-		مجموع التسويات	
1,377		1,377		1,215		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,323		1,300				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
						سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

م	الإستخدام	مساحة المستودع (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر التآجيري
1	مستودعات	1,100	1	الميناء	110
2	مستودعات	1,200	1	الميناء	115
3	مستودعات	750	1	الميناء	125





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 125		حد 115		حد 110		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
125		115		110		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	750	%0	1,200	%0	1,100	1,000	مساحة المستودع (م ²)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%40	متوسط	%40	ممتاز	%40	متوسط	ممتاز	جودة العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%40		%40		%40		مجموع التسويات	
175		161		154		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² /ريال)	
163						صافي متوسط سعر المستودع (م ² /ريال)	
165						سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² /ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
7,350,255	165	44,547	مستودعات
7,350,255	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
735,026	نسبة الشواغر (10%)		
6,615,230	إجمالي الدخل الفعلي		
330,761	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
6,284,468	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
78,555,850	قيمة العقار		

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2.5%
إجمالي الدخل	10,400,000
المصاريف التشغيلية	0%

السنة	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
أجمالي الدخل	10,400,000	8,967,006	7,722,362	7,915,421	8,113,306
الاشغال	100%	96%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	10,400,000	8,590,391	6,950,125	7,123,879	7,301,976
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	163,217	347,506	356,194	365,099
صافي الدخل	10,400,000	8,427,174	6,602,619	6,767,685	6,936,877
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	86,710,960				
صافي التدفق النقدي للعقار	10,400,000	8,427,174	6,602,619	6,767,685	93,647,837
القيمة الحالية	8.00%	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معدل الخصم	0.93	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	10,400,000	7,802,939	5,456,710	5,084,662	63,962,733
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	92,707,043				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2.5%
إجمالي الدخل	7,350,255
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	7,350,255	7,534,011	7,722,362	7,915,421	8,113,306
الاشغال	%90	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي	6,615,230	6,780,610	6,950,125	7,123,879	7,301,976
إجمالي المصاريف التشغيلية	330,761	339,031	347,506	356,194	365,099
صافي الدخل	6,284,468	6,441,580	6,602,619	6,767,685	6,936,877
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	86,710,960				
صافي التدفق النقدي للعقار	6,284,468	6,441,580	6,602,619	6,767,685	93,647,837
القيمة الحالية	%10.50	%10.50	%10.50	%10.50	%10.50
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
	1.00	0.90	0.82	0.74	0.67
القيمة الحالية للنقد	6,284,468	5,829,484	5,407,440	5,015,951	62,812,870
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	85,350,213				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة سنة ونصف للطرفين)
- تم افتراض نسبة الإشغال للسنة الثالثة والرابعة والخامسة بـ 90% من قيمة السوق.

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 8% 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 بمكونات
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 0.0 ريال سعودي سنوياً

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 92,707,043 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبافتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبافتراض معدل خصم يبلغ 10.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 85,350,213 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

21

CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

9- مباني سكنية للعمال

الإحداثيات الجغرافية

N 26.417357

E 50.173010

موقع العقار :

9. يقع العقار بمدينة الدمام بحي 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	الإستخدام
أ/7 - أ/5	1	1/239	1,200	سكني

الحدود والأطوال للقطعة رقم 7 / أ

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

الحدود والأطوال للقطعة رقم 5 / أ

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

مكونات البناء

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

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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	سعر المتر المربع
1	تجاري	6200	2	1,450
2	تجاري	915	1	1,800

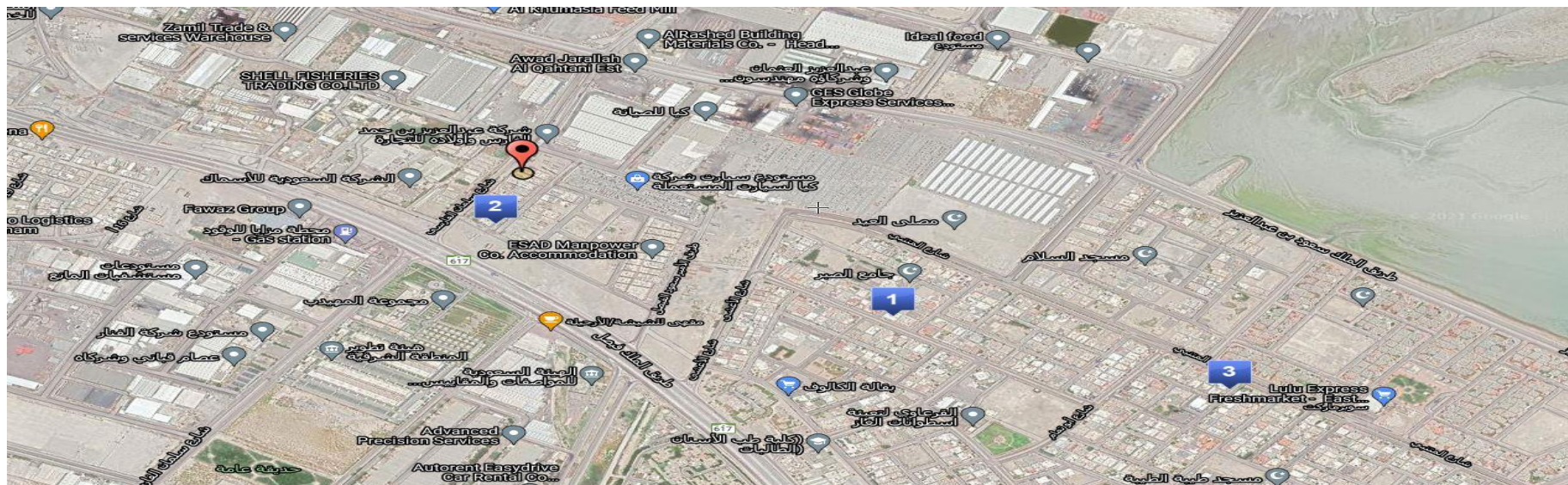


جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,800		حد 1,450		قيمة العقار	
%10-	180-	%10-	145-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,620		1,305		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	915	%20	6,200	1,200	مساحة الأرض (م2)
%0	تجاري	%0	تجاري	تجاري	الاستخدام
%10-	شارع فرعي لطريق الملك عبدالعزيز	%10-	شارع احمد بن طولون	شارع سلمان الفارسي	موقع العقار
%0	1	%5-	2	1	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%15-		%5		مجموع التسويات	
1,377		1,370		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,374		1,370		صافي متوسط سعر العقار (م2/ ريال)	
1,370		1,370		قيمة العقار بعد التقريب	
1,644,000		1,644,000		إجمالي قيمة الأرض	

م	الإستخدام	مساحة الشقة (م²)	عدد الشوارع	سعر ايجار الشقة
1	سكني	120	2	23,000
2	سكني	80	2	18,000
3	سكني	100	1	21,000





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر إيجار الشقة / ريال سعودي		حد		23,000		18,000		21,000	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		1150-		0		1050-	
		%5-		%5-		%0		%5-	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		21,850		18,000		19,950			
مساحة الشقة (م2)		-		120		80		100	
		%0		%0		%0		%0	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		عالي	
		%0		%0		%0		%0	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		%0		%0		%0			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		21,850		18,000		19,950			
صافي متوسط سعر إيجار الشقة (م2/ ريال)		19,933							
سعر إيجار الشقة بعد التقريب (م2/ ريال)		19,900							

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
437,800	19,900	22	إيجار الشقق
437,800	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
21,890	نسبة الشواغر (5%)		
415,910	إجمالي الدخل الفعلي		
20,796	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
395,115	صافي الدخل التشغيلي		
8.5%	معدل الرسملة		
4,648,406	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 4,648,406 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

10- مباني سكنية للموظفين

موقع العقار :

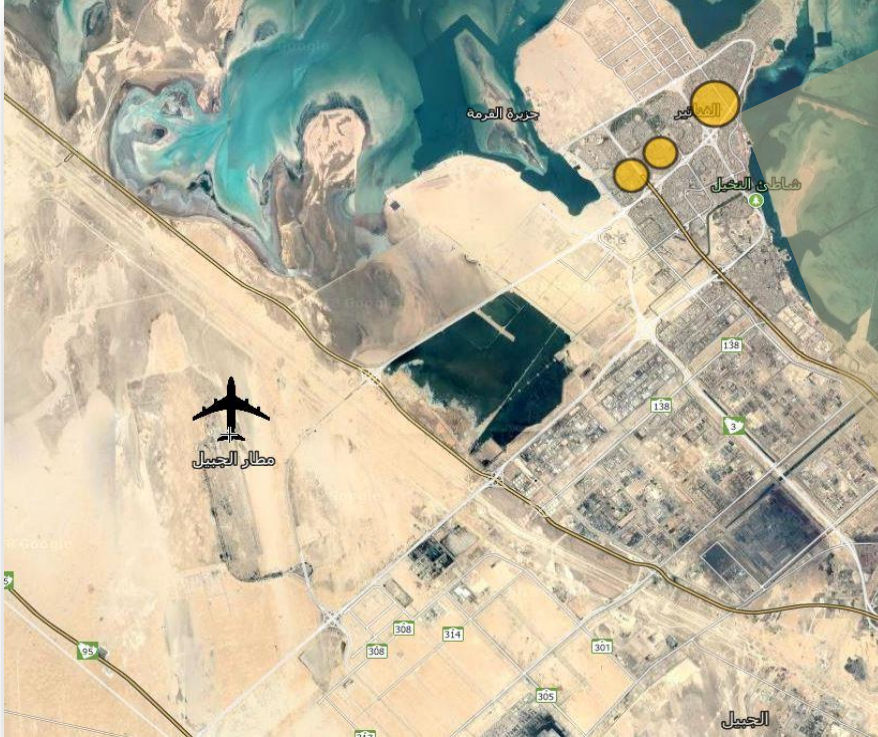


10. يقع العقار بمدينة الجبيل حي الدفي والفناتير.

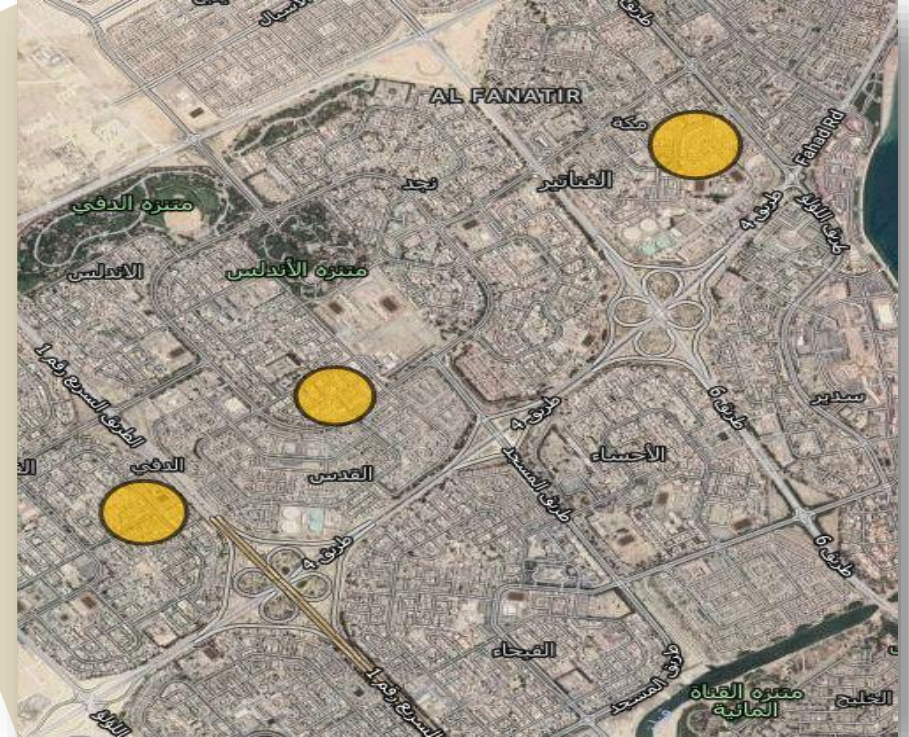
الإحداثيات الجغرافية

N 27.146062

E 49.558687



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 (م2)	الإتجاه
شارع بعرض 18.60 م	33.6	شمالاً
شارع بعرض 18.60 م	33.6	جنوباً
شارع بعرض 22.60 م	60	شرقاً
شارع بعرض 19.60 م	67.9	غرباً

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 21 مربع 10

الحد	الطول (م2)	الإتجاه
شارع بعرض 18.60 م	30	شمالاً
شارع بعرض 18.60 م	53	جنوباً
شارع بعرض 18.60 م	93	شرقاً
شارع بعرض 33.20 م	131.8	غرباً

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 2 مربع 12

الحد	الطول (م2)	الإتجاه
شارع بعرض 22.60 م	54.45	شمالاً
جار	54.5	جنوباً
شارع بعرض 18.60 م	64.95	شرقاً
شارع بعرض 18.60 م	56.95	غرباً

رقم القطع	رقم المربع	رقم المخطط	المساحة / م2	الإستخدام
29-21-2	12 10 16	ها م/د 4 ها م /د1 ها م/ف2	9592	سكني

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها مجمع سكني، بمساحة إجمالية 9592 متر مربع، وبمساحة إجمالية للمباني 9091 متر مربع.

مكونات البناء

عبارة عن 4 مجمعات سكنية مكونة من 54 شقة

أربعة مباني سكنية تقع في ثلاث أحياء متجاورة في شمال مدينة الجبيل، كل مبنى مكون من 3 أدوار ويحتوي على عدد 12 شقة وأحدهم يحتوي على 17 شقة، الشقق في المباني متفاوتة المساحات بعضها تتكون من 2 غرف نوم أو 3 غرف نوم

مباني سكنية للموظفين

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 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



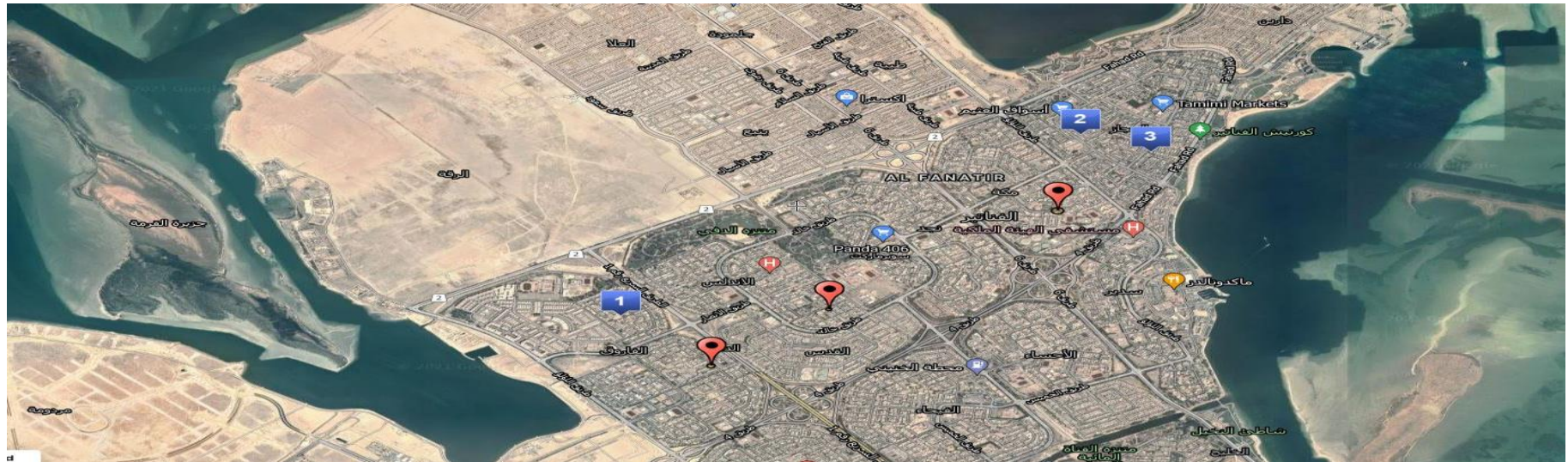
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	سكني	966	18م	1	الفاروق	1,553
2	سكني	821	18م	1	الحجاز	1,644
3	سكني	524	18م	1	الحجاز	1,621



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
تنفيذ 1,621		تنفيذ 1,644		تنفيذ 1,553		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,621		1,644		1,553		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	524	%5-	821	%5-	966	9,592	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	1	%10	1	%10	1	3	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%5		%5		%5		مجموع التسويات	
1,702		1,726		1,631		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,686		1,700		1,631		صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
1,700		1,700		1,631		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	
16,306,400		16,306,400		16,306,400		إجمالي قيمة الأرض	



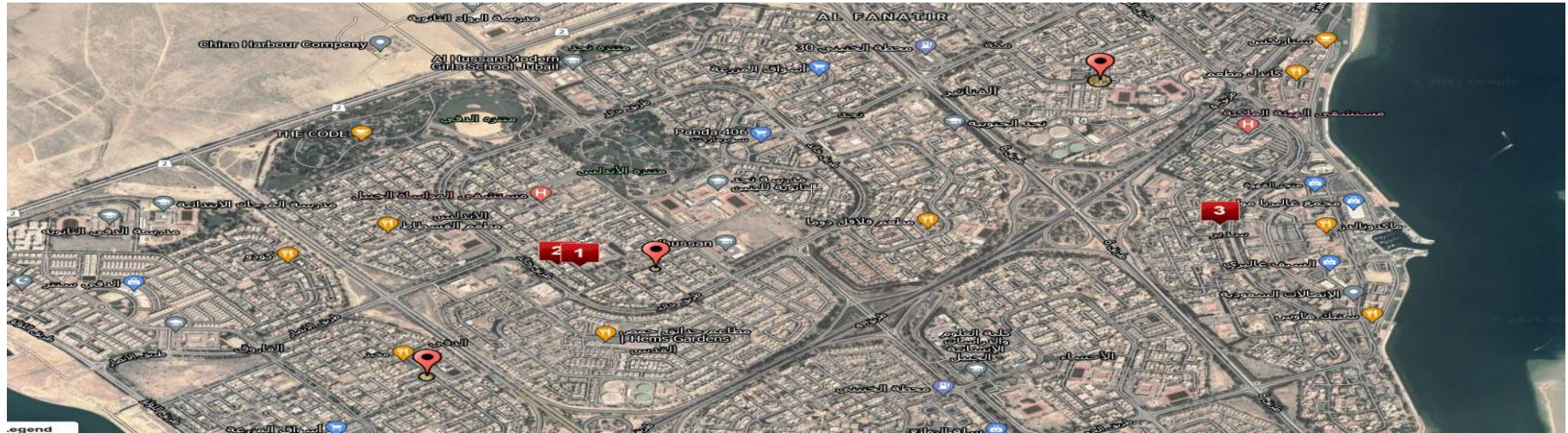
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م ²)	عدد الغرف	سعر المتر المربع
1	شقة	130	2	30,000
2	شقة	125	2	28,000
3	شقة	190	4	45,000





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : عمارة الدفي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 45,000		حد 28,000		حد 30,000		القيمة التآجيرية / ريال سعودي	
%5-	2250-	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
42,750		28,000		30,000		القيمة التآجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	4	%10	2	%10	2	4	عدد الغرف
%0	عالي	%15	متوسط	%15	متوسط	عالي	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%25		%25		مجموع التسويات	
42,750		35,000		37,500		صافي قيمة التآجير بعد التسويات (م/2/ ريال)	
38,417						صافي متوسط القيمة التآجيرية (م/2/ ريال)	
38,400						القيمة التآجيرية بعد التقريب (م/2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : عمارة الفناير

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 45,000		حد 28,000		حد 30,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%5-	2250-	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
42,750		28,000		30,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5-	4	%5	2	%5	2	3	عدد الغرف
%15-	عالي	%0	متوسط	%0	متوسط	متوسط	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%20-		%5		%5		مجموع التسويات	
34,200		29,400		31,500		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م/2/ ريال)	
31,700						صافي متوسط القيمة التأجيرية (م/2/ ريال)	
32,000						القيمة التأجيرية بعد التقريب (م/2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : عمارة الفاروق

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 45,000		حد 28,000		حد 30,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%5-	2250-	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
42,750		28,000		30,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	4	%10	2	%10	2	4	عدد الغرف
%15-	عالي	%0	متوسط	%0	متوسط	متوسط	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%15-		%10		%10		مجموع التسويات	
36,338		30,800		33,000		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م/2 /ريال)	
33,379						صافي متوسط القيمة التأجيرية (م/2 /ريال)	
33,400						القيمة التأجيرية بعد التقريب (م/2 /ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

عمارة الفاروق

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	الدور
400,800	33,400	12	الشقق السكنية
400,800	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
40,080	نسبة الشواغر (10%)		
360,720	إجمالي الدخل الفعلي		
18,036	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
342,684	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
4,283,550	قيمة العقار		

عمارة الدفنى

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	الدور
460,800	38,400	12	الشقق السكنية
460,800	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
46,080	نسبة الشواغر (10%)		
414,720	إجمالي الدخل الفعلي		
20,736	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
393,984	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
4,924,800	قيمة العقار		

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	الدور
768,000	32,000	24	الشقق السكنية
768,000	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
76,800	نسبة الشواغر (10%)		
691,200	إجمالي الدخل الفعلي		
34,560	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
656,640	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
8,208,000	قيمة العقار		

عمارة الفناثير

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	2,327,000
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	2,327,000	1,662,192	1,695,436	1,729,345	1,763,931
الاشغال	100%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	2,327,000	1,495,973	1,525,892	1,556,410	1,587,538
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	74,799	76,295	77,821	79,377
صافي الدخل	2,327,000	1,421,174	1,449,598	1,478,590	1,508,161
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	18,852,017				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,327,000	1,421,174	1,449,598	1,478,590	20,360,179
القيمة الحالية	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	2,327,000	1,291,977	1,198,015	1,110,886	13,906,276
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	19,834,153				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	1,629,600
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2021	2022	2023	2024	2025
أجمالي الدخل	1,629,600	1,662,192	1,695,436	1,729,345	1,763,931
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	1,466,640	1,495,973	1,525,892	1,556,410	1,587,538
إجمالي المصاريف التشغيلية	73,332	74,799	76,295	77,821	79,377
صافي الدخل	1,393,308	1,421,174	1,449,598	1,478,590	1,508,161
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	18,852,017				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,393,308	1,421,174	1,449,598	1,478,590	20,360,179
القيمة الحالية	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	1,393,308	1,291,977	1,198,015	1,110,886	13,906,276
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	18,900,461				

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبإفتراض معدل شواغر يبلغ 10% للسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة ومعدل صيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 19,834,153 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبإفتراض معدل شواغر يبلغ 10% ومعدل صيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 18,900,461 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

11- مبنى سكني للعمال

الإحداثيات الجغرافية

N 26.254132

E 50.198062

موقع العقار :



11. يقع العقار بمدينة الخبر حي الصناعية نتاج.



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	الإستخدام
24	5	ش خ 683	660.92	سكني

الحدود و الأطوال للأرض

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	27.36	جار
جنوباً	27.36	جار
شرقاً	24	جار
غرباً	24	شارع بعرض 20 م ومواقف

مكونات البناء

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

مبنى سكني للعمال

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

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	سعر المتر
1	صناعي	1208	2	1,500
2	صناعي	2700	2	2,000
3	صناعي	2160	1	1,900





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,900		حد 2,000		حد 1,500		قيمة العقار	
%5-	95-	%10-	200-	%5-	75-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,805		1,800		1,425		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%10	2,160	%10	2,700	%5	1,208	660.92	مساحة الأرض (م2)
%10	ابن سينا	%10	ابن سينا	%10	ابن سينا	صناعية الثقبه	اسم الحي
%0	1	%5-	2	%5-	2	1	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%20		%15		%10		مجموع التسويات	
2,166		2,070		1,568		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,935						صافي متوسط سعر العقار (م2/ريال)	
1,930						قيمة العقار بعد التقريب	
1,275,576						إجمالي قيمة الارض	



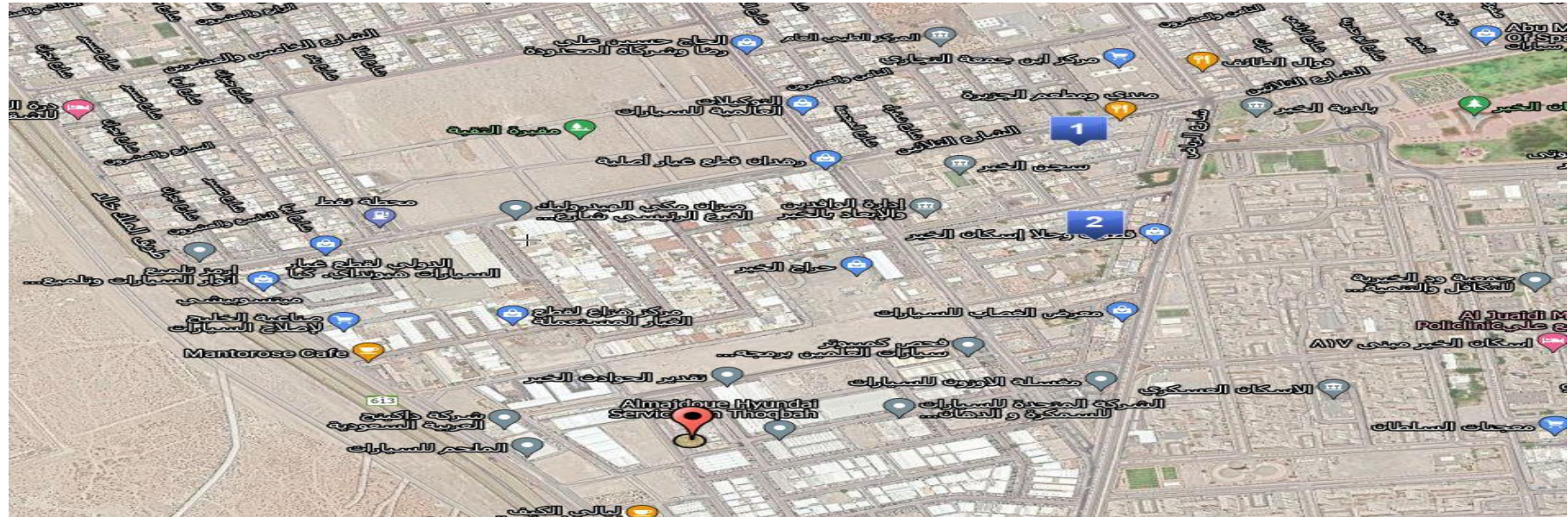
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الإستخدام	مساحة الشقة (م ²)	عدد الشوارع	سعر ايجار الشقة
1	سكني	100	1	20,000
2	سكني	90	1	18,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 18,000		حد 20,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	0	%5-	1000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
18,000		19,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	90	%0	100	-	مساحة الشقة (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%0		مجموع التسويات	
18,000		19,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال سعودي)	
18,500		18,500		صافي متوسط سعر إيجار الشقة (ريال سعودي)	
18,500		18,500		سعر إيجار الشقة بعد التقريب (ريال سعودي)	

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
203,500	18,500	11	إيجار الشقق
203,500	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
20,350	نسبة الشواغر (10%)		
183,150	إجمالي الدخل الفعلي		
5,495	نسبة الصيانة والتشغيل (3%)		
177,656	صافي الدخل التشغيلي		
8.5%	معدل الرسملة		
2,090,065	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

بإستخدام طريقة رسمة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 3%، ومعدل رسمة يبلغ 8.5 % فأًن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 2,090,065 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

12- مجمع الفنار التجاري

الإحداثيات الجغرافية

N 26.341678

E 50.197819

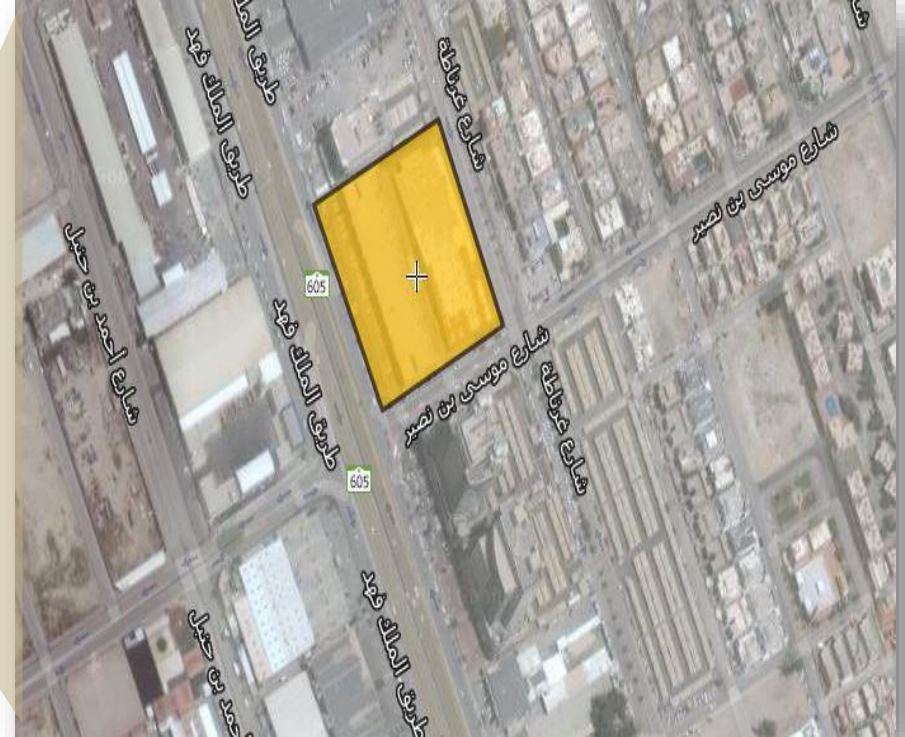
موقع العقار :



12. يقع العقار بمدينة الخبر حي الراكه.



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، مفصلة على النحو التالي:

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

الحدود و الأطوال للأرض

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

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 الراكاة في مدينة الخبر على طريق تجاري حيوي والحي ذو الكثافة السكنية العالية من أصحاب الدخل العالي، وقد ساهم قرب حي الراكاة من الطريق التجاري على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من العقارات المشابهه

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



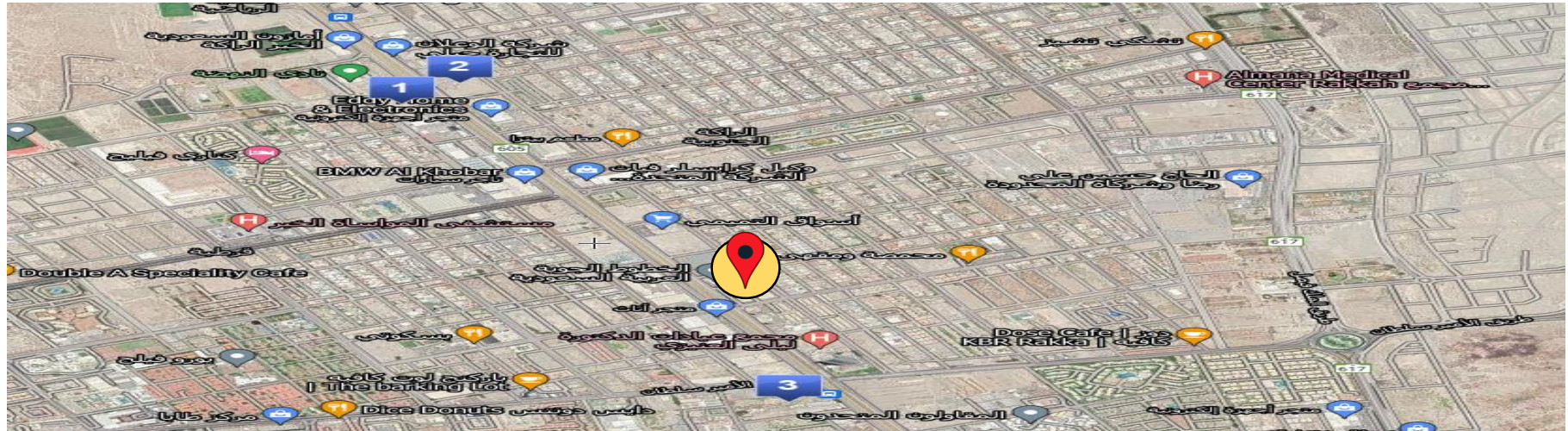
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	تجاري	7,150	60م-15م-20م	3	الراكة	4,000
2	تجاري	5,471	60م-30م	2	الراكة	3,500
3	تجاري	15,541	60م-20م	2	قرطبة	4,000





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 4,000		حد 3,500 سوم		حد 4,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	400-	%0	0	%10-	400-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
3,600		3,500		3,600		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	15,541	%10-	5,471	%10-	7,150	14,025	مساحة الأرض (م2)
%10	متوسط	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	م60-م20	%10	م60-م30	%5	م60-م15-م20	م60-م30-م25	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%20		%0		%5-		مجموع التسويات	
4,320		3,500		3,420		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
3,747						صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
3,750						سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



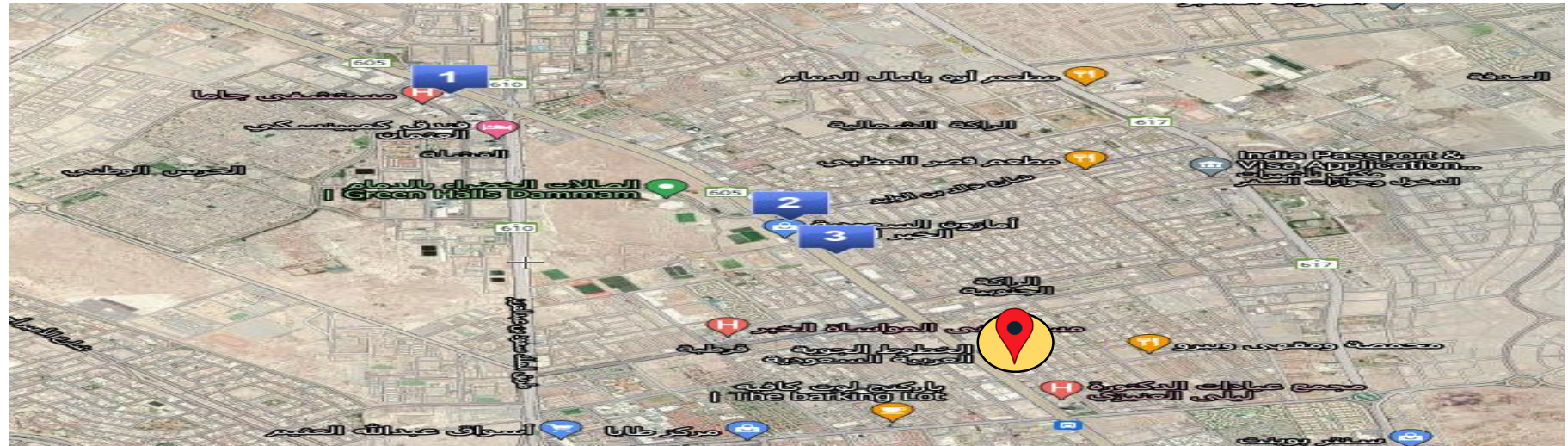
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	الإستخدام	مساحة المعرض (م2)	سعر المتر المربع
1	معرض	220	750
2	معرض	200	650
3	معرض	320	600





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 600		حد 650		حد 750		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	30-	%5-	32.5-	%5-	37.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
570		618		713		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	320	%5-	200	%5-	220	500	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%5-		%5-		مجموع التسويات	
570		587		677		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		611				صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
		610				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
3,660,000	610	6,000	المعارض
926,200	200	4,631	المستودعات
4,586,200	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
229,310	نسبة الشواغر (5%)		
4,356,890	إجمالي الدخل الفعلي		
217,845	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
4,139,046	صافي الدخل التشغيلي		
8.0%	معدل الرسملة		
51,738,069	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل:

بإستخدام طريقة رسمة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 51,738,069 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

13- مجمع ذا فالي التجاري

موقع العقار :

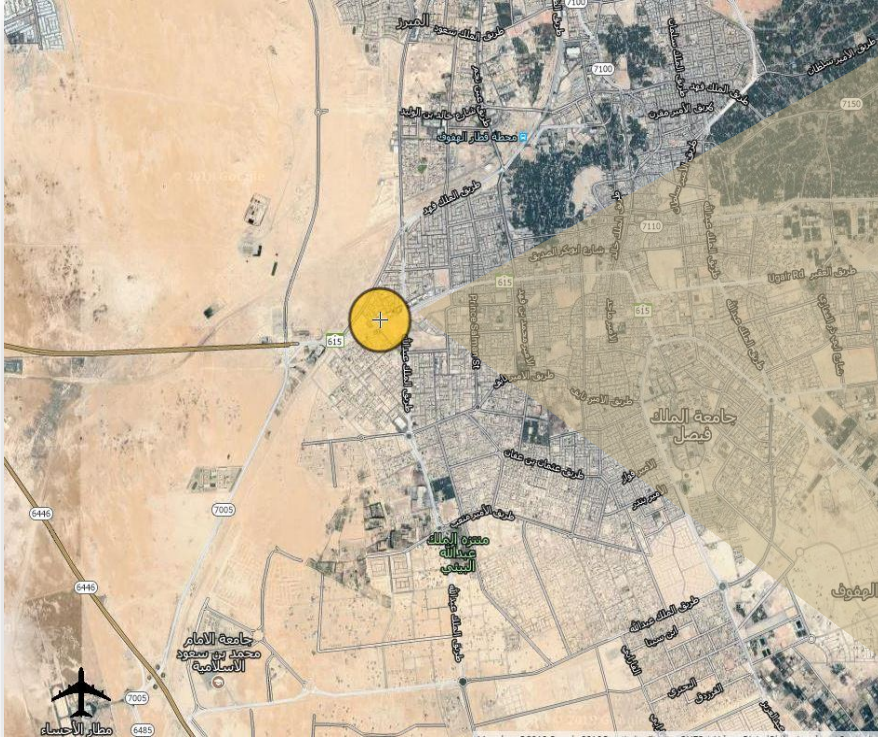


13. يقع العقار بمدينة الأحساء حي السلمانية الشمالية بالريقة.

الإحداثيات الجغرافية

N 25.356975

E 49.542218



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 9,858.39 متر مربع , وبمساحة أجمالية للمباني 9,708 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م2	الإستخدام
429 من الوحدة ب	32	180 / 4	9,858.39	تجاري

الحدود و الأطوال للأرض

الاتجاه	الطول (م2)	الحد
شمالاً	100	شارع عرض 30م
جنوباً	100.10	شارع عرض 80م
شرقاً	100.60	ممر بعرض 5 م
غرباً	96.55	ممر بعرض 5 م

مكونات البناء

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

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.



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م ²)	نوع المجمع	سعر المتر المربع
1	معرض	100	النخيل بلازا	1,100
2	معرض	104	السلامية بلازا	800
3	معرض	92	السلامية بلازا	870





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 870		حد 800		حد 1,100		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
870		800		1,100		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	92	%0	104	%0	100	150	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	السلمانية بلازا	%10	السلمانية بلازا	%0	النخيل بلازا	ذا فالي	موقع العقار
%30	متوسط	%30	متوسط	%30	متوسط	عالية	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%40		%40		%30		مجموع التسويات	
1,218		1,120		1,430		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,256						صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
1,300						سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

2%	معدل النمو
5,291,066	إجمالي الدخل
0%	تكلفة التشغيل
5%	مصاريف التشغيلية

السنة	2021	2026	2031	2036	2037
أجمالي الإيرادات	5,291,066	5,841,764	6,449,780	7,121,078	3,026,458
تكلفة التشغيل	0%	0%	0%	0%	0%
اجمالي الايجار الحالي الفعلي	5,291,066	5,841,764	6,449,780	7,121,078	3,026,458
إجمالي المصاريف التشغيلية	264,553	292,088	322,489	356,054	151,323
تكلفة إيجار الأرض	1,100,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
صافي الايجار الحالي	3,926,513	4,049,676	4,627,291	5,265,024	1,375,135
القيمة الحالية	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
القيمة الحالية او الايجار الحالي	3,926,513	2,632,012	1,954,618	1,445,449	346,355
صافي القيمة الحالية	39,374,943				
القيمة بعد التقريب	39,400,000				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم إفتراضات التقييم :

الإفتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر
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

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

بإستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 9% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 39,400,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

14- مجمع الجبيل فيوز السكني

موقع العقار :



14. يقع العقار بمدينة الجبيل بحى روضة الخالدية.

الإحداثيات الجغرافية

N 26.961562

E 49.660438



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي

مجمع الجبيل فيوز السكني

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	الإستخدام
899	85	243 / ش ج	21,600	سكني

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	180	جار
جنوباً	180	جار
شرقاً	120	شارع عرض 30 م
غرباً	120	جار



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع الجبيل فيوز السكني

وصف مختصر للعقار :

وصف البناء:

الاستخدام	المساحة	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 مبنى 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 منافسه سعرية لعقارات مشابهه



CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	سكني	661	15م	1	روضة الخالدية	1,700
2	سكني	685.0	15م	1	روضة الخالدية	1,700



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,700		حد 1,700		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	170-	%10-	170-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,530		1,530		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%20-	685	%20-	661	21,600	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	15م	%10	15م	30م	موقع العقار
العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		مجموع التسويات	
1,377		1,377		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,377		1,377		صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
1,380		1,380		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
29,808,000		29,808,000		إجمالي قيمة الأرض	



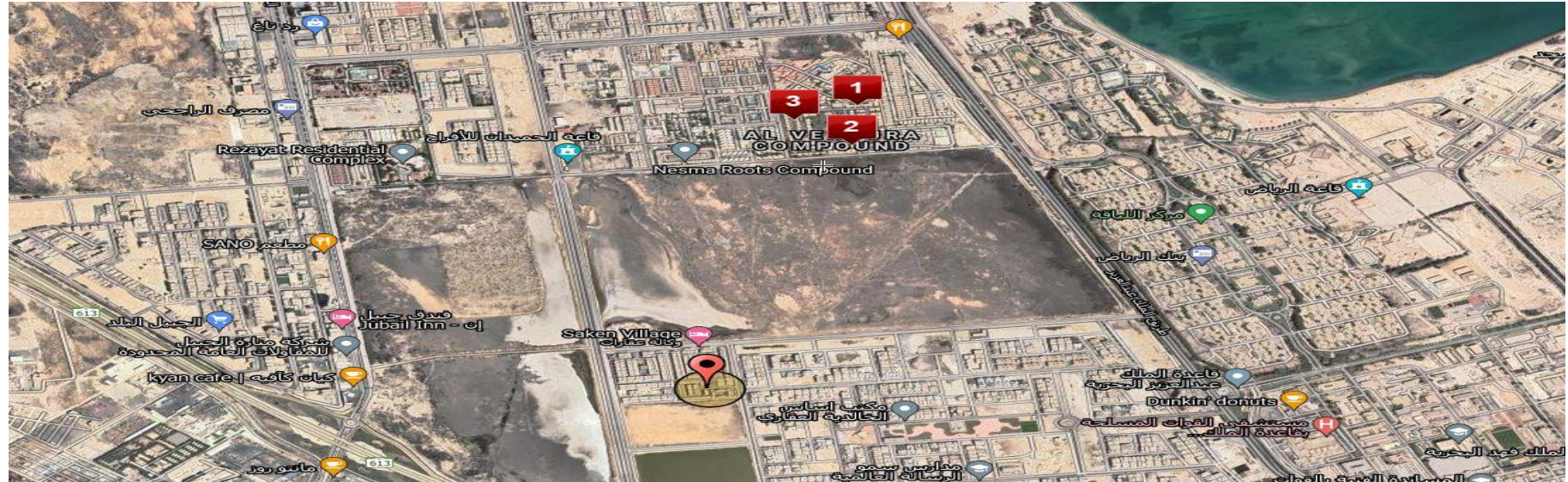
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : فلل

م	الاستخدام	مساحة الفيلا (م ²)	سعر المتر المربع
1	فيلا	210	200,000
2	فيلا	130	180,000
3	فيلا	100	150,000





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : فلل

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 150,000		حد 180,000		حد 200,000		سعر إيجار الفيلا / ريال سعودي	
%5-	7500-	%5-	9000-	%5-	10000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
142,500		171,000		190,000		قيمة إيجار الفيلا / ريال سعودي	
%10	100	%5	130	%0	210	198	مساحة الفيلا (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%15-	عالي	%15-	عالي	%15-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	عادي	جودة الخدمات
%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	جيد	التصميم
%10	2	%0	3	%10-	4	3	عدد الغرف
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%5-		%20-		%35-		مجموع التسويات	
135,375		136,800		123,500		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
		131,892				صافي متوسط القيمة التجارية الفيلا (ريال)	
		132,000				القيمة التجارية للفيلا بعد التقريب (م2/ريال)	



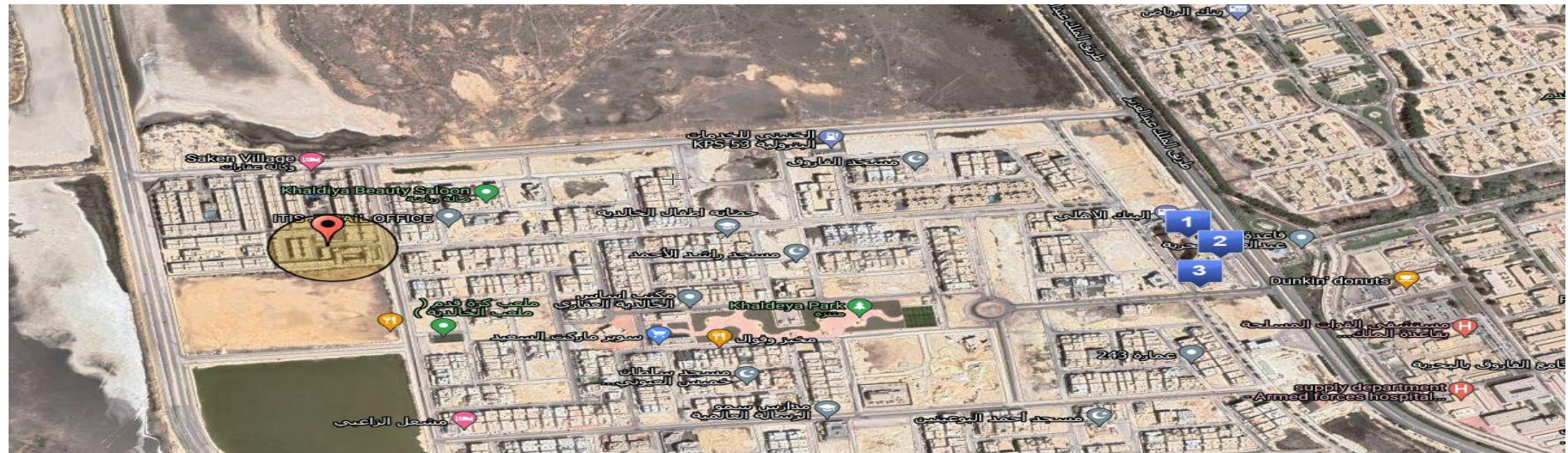
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م ²)	سعر المتر المربع
1	شقة	65	55,000
2	شقة	100	65,000
3	شقة	110	85,000





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر إيجار الشقة / ريال سعودي		55,000 حد		65,000 حد		85,000 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0 %0		0 %0		0 %0	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		55,000		65,000		85,000			
مساحة الشقة (م2)		77		65 %5		100 %10-		110 %10-	
سهولة الوصول		عالي		عالي %0		عالي %0		عالي %0	
جودة التشطيب		متوسط		عالي %5-		عالي %5-		عالي %5-	
التصميم والديكور		مقبول		ممتاز %5-		ممتاز %5-		ممتاز %5-	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		52,250 %5-		52,000 %20-		68,000 %20-			
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		52,250		52,000		68,000			
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		52,250		52,000		57,417			
سعر الشقة بعد التقريب (2م/ريال)		52,250		52,000		57,000			



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر إيجار الشقة / ريال سعودي		حد		55,000		حد		85,000	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		0		0	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		55,000		65,000		85,000		110	
مساحة الشقة (م2)		98		65		100		110	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		عالي	
جودة التشطيب		متوسط		عالي		عالي		عالي	
التصميم والديكور		مقبول		ممتاز		ممتاز		ممتاز	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		5- %		10- %		10- %			
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		52,250		58,500		76,500			
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		62,417		62,000					
سعر الشقة بعد التقريب (2م/ريال)									



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 85,000		حد 65,000		حد 55,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
85,000		65,000		55,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%10	110	%10	100	%15	65	137	مساحة الشقة (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5-	عالي	%5-	عالي	%5-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	مقبول	التصميم والديكور
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%0		%5		مجموع التسويات	
85,000		65,000		57,750		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
		69,250				صافي متوسط سعر الشقة (ريال)	
		69,000				سعر الشقة بعد التقريب (2م/ريال)	

الدور	العدد	القيمة الإيجارية	الإجمالي
فيلا دورين	40	132,000	5,280,000
شقة بغرفتين 77 م	48	57,000	2,736,000
شقة بثلاث غرف 98 م	8	62,000	496,000
شقة بثلاث غرف 137 م	8	69,000	552,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			9,064,000
نسبة الشواغر (10%)			906,400
إجمالي الدخل الفعلي			8,157,600
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			815,760
صافي الدخل التشغيلي			7,341,840
معدل الرسملة			%7.25
قيمة العقار			101,266,759

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

بإستخدام طريقة رسمة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسمة يبلغ 7.25% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 101,266,759 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة النهائية للعقار

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة النهائية للعقارات التي تم تقييمها وعددها 14 عقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
تسعمائة وإثنان وأربعون مليوناً وستة وتسعون ألف ريال سعودي لاغير	942,096,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



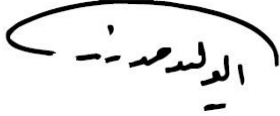
21

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	زميل	121000038	منهج - 116	
مساعد الرئيس تركي بن رشيد الخثلان	معتمد	1210000332	منهج - 112	
مدير المشاريع عبدالمك بن سعد التركي	منتسب	1210001497	منهج - 112	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 103	

CENTURY 21

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

