



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
72	عقارات المنطقة الغربية
91	عقارات المنطقة الشرقية
198	القيمة النهائية للعقارات
199	فريق العمل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

الموقرين

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 (927,821,000 ريال سعودي) فقط تسعمائة وسبعة وعشرون مليوناً وثمانمائة وواحد وعشرون ألف ريال سعودي لاغير.

وذلك بناء على الطرق المستخدمة لكل عقار وطبيعته.

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

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

الإيضاح				بنود نطاق العمل
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
2021/11/25 م				تاريخ المعاينة
2021/11/25 م				تاريخ إعداد التقرير
2021/12/31 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 والعشرين 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 وشريكه 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	97,712,128
3	ابراج متون	مبنى تجاري وفندقي	الرياض	العليا	الدخل	91,738,503
4	مركز الستين التجاري	مجمع تجاري ومكتبي	الرياض	الضباط	الدخل	48,800,000
5	مستودعات حي الوادي	مستودعات	جدة	الوادي	الدخل	44,598,874
6	مجمع ذا جراند (أ) السكني	مجمع سكني	الدمام	الأنوار	الدخل	50,407,484
7	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	مبنى تجاري	الدمام	الأنوار	الدخل	26,056,346
8	مجمع مستودعات الميناء	مستودعات	الدمام	الميناء	الدخل	90,760,086
9	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الدمام	الميناء	الدخل	4,171,976
10	مباني سكن للموظفين	مبنى سكني	الجبيل	الدفع والفناتير	الدخل	19,911,505
11	مبنى سكن للعمال	مبنى سكني	الخبر	صناعية نتاج	الدخل	1,973,950
12	مجمع الفنار التجاري	معرض تجاري ومستودعات	الخبر	الراكة	الدخل	51,738,069
13	مجمع ذا فالي التجاري	مجمع تجاري	الأحساء	السليمانية	الدخل	35,200,000
14	مجمع الجبيل فيوز السكني	مجمع سكني	الجبيل	روضة الخالدية	الدخل	94,752,000

عقارات مدينة الرياض

RIYADH CITY





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

1- سمارت تاور

موقع العقار :



الإحداثيات الجغرافية

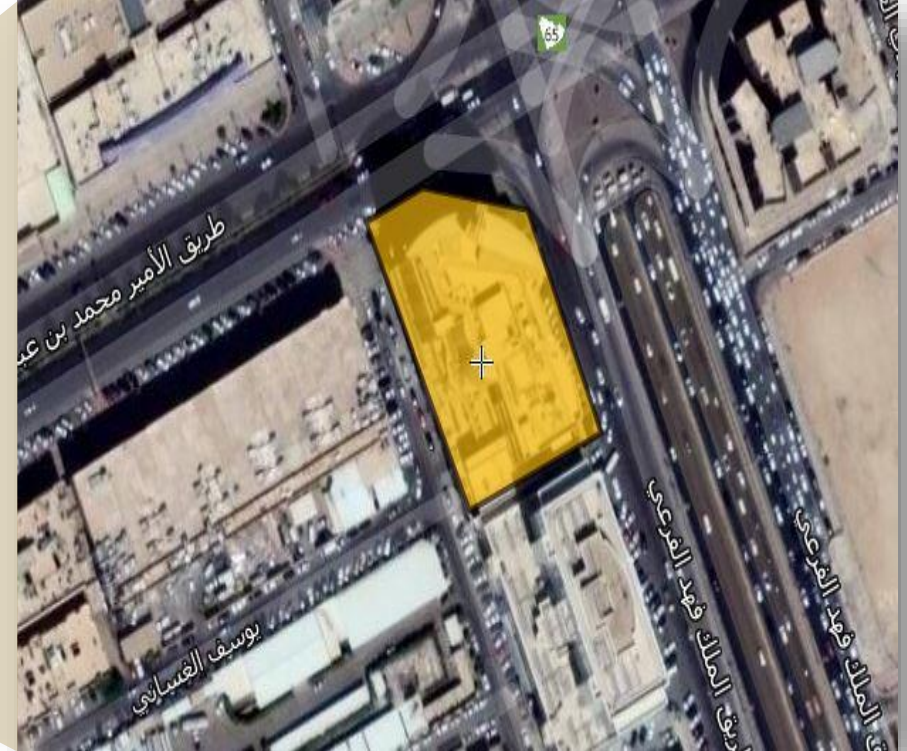
N 24.6942582

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.





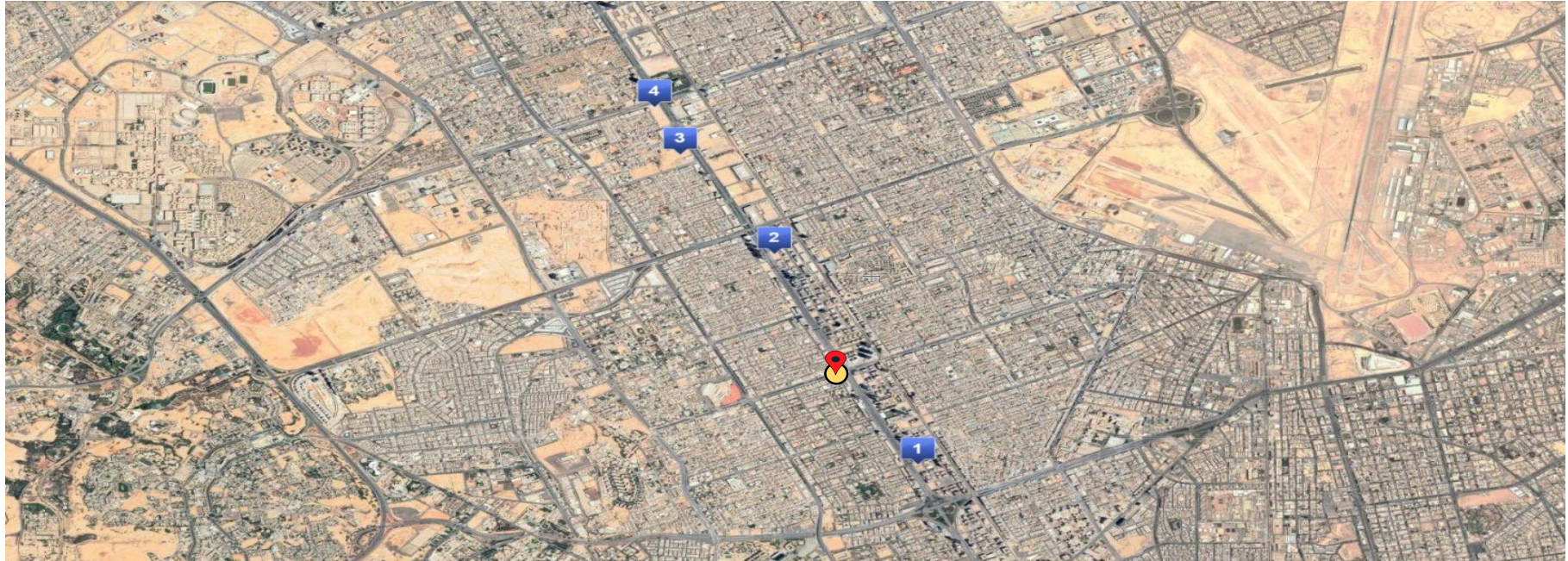
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م2)	الاستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر	نوع العينة
1	3,000	تجاري	طريق الملك فهد - الشريط التجاري	3	14,000	حد
2	8,791	تجاري	طريق الملك فهد الشريط التجاري	4	14,000	حد
3	14,400	تجاري	طريق الملك فهد حي الرحمانية	1	13,889	تنفيذ
4	17,000	تجاري	طريق الملك فهد + طريق الملك عبدالله	2	18,000	حد





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العناصر 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		تنفيذ		حد	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-5%		-5%		0%		-10%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		14,000		14,000		13,300		13,889		16,200	
مساحة الأرض (م2)		3,000		8,791		14,400		17,000		10%	
الاستخدام		تجاري		تجاري		تجاري		تجاري		0%	
موقع العقار		طريق الملك فهد + طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز		طريق الملك فهد الشريط التجاري		طريق الملك فهد حي الرحمانية		طريق الملك فهد + طريق الملك عبدالعزيز		-5%	
عدد الشوارع		3		4		1		2		5%	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4			
مجموع التسويات		10%		5%		25%		10%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		14,630		13,965		17,361		17,820			
صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)								15,944			
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)								16,000			

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

نوع العينة	سعر المتر	اسم المجمع	الموقع	مساحة المعرض (م2)	م
حد	1,200	ليجند	طريق الملك فهد	300	1
حد	3,000	برج حمد	طريق الملك فهد	1,300	2
حد	1,600	مجمع اكناز	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	264	3
حد	1,450	ابراج متون	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	252	4





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		العينة 4	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,200		1,200		3,000		1,600		1,450	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-120		-300		-160		-145	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,080		2,700		1,440		1,305			
مساحة المعرض (م2)		500		300		1,300		264		ابراج متون	
الموقع		طريق الملك فهد + طريق الامير محمد بن عبدالعزيز		طريق الملك فهد		طريق الامير محمد بن عبدالعزيز		طريق الامير محمد بن عبدالعزيز		10%	
اسم المجمع		سمارت تاور		ليجند		برج حمد		مجمع اكناز		ابراج متون	
البند				العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 4	
مجموع التسويات		15%		0%		20%		20%		20%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,242		2,700		1,728		1,566			
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)		1,809									
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)		1,800									



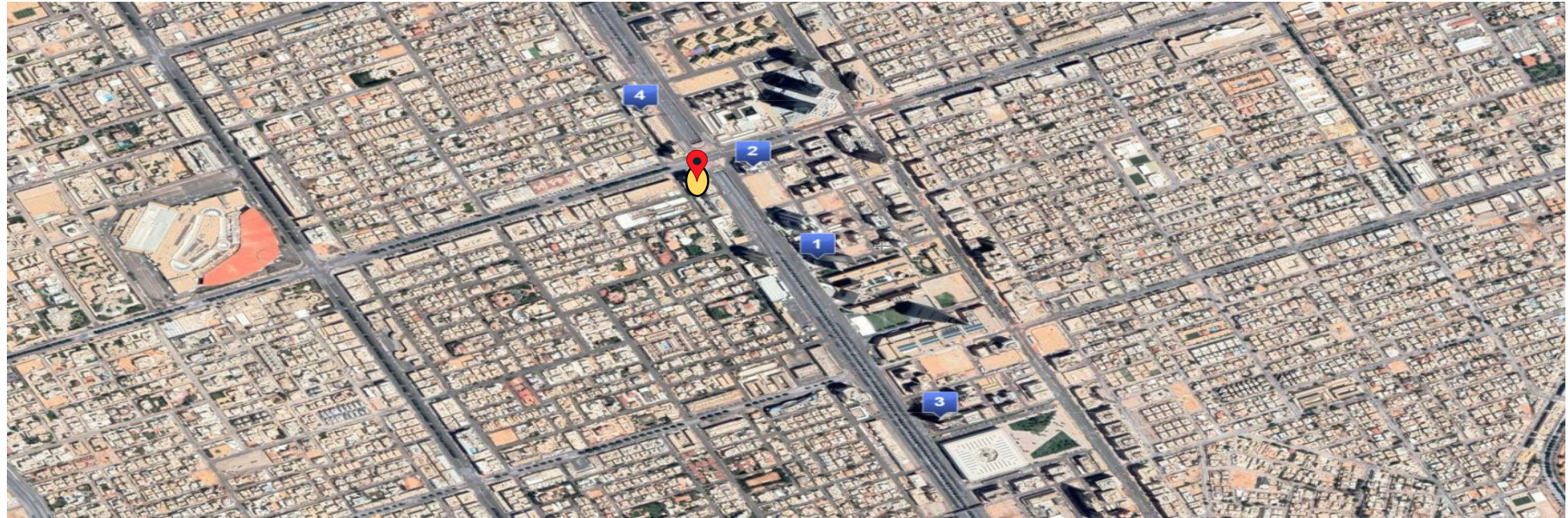
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

نوع العينة	سعر المتر	اسم المجمع	الموقع	مساحة المكتب (م2)	م
حد	1,450	برج حمد	طريق الملك فهد	550	1
حد	1,100	ليجند	طريق الملك فهد	300	2
حد	1,200	ابراج التعاونية	طريق الملك فهد	163	3
حد	1,200	برج الماس	طريق الملك فهد	200	4





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العنصر 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		0	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-145		-110		-120		-120	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,305		990		1,080		1,080		1,080	
مساحة المكتب (م ²)		300		550		300		163		200	
الموقع		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد	
اسم المجمع		سمارت تاور		برج حمد		ليجند		ابراج التعاونية		برج الماس	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3		العينة 3		العينة 3	
مجموع التسويات		-20%		-10%		-30%		-20%		-20%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		1,044		891		756		864		864	
صافي متوسط سعر المتر (م ² / ريال)		889		889		889		889		889	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² / ريال)		890		890		890		890		890	

الدور	المساحة التآجيرية	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	890	1,827,428
الدور ثاني	1,551	890	1,380,328
الدور الثالث	1,590	890	1,415,047
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)			18,462,102
نسبة الشواغر (10%)			1,846,210
إجمالي الدخل الفعلي			16,615,892
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			1,661,589
صافي الدخل التشغيلي			14,954,303
معدل الرسملة			8.0%
قيمة العقار			186,928,787

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	2022	2023	2024	2025	2026
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	معدل الخصم	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	معامل الخصم	1.00	0.93	0.86	0.74
القيمة الحالية للنقود	20,000,000	18,518,519	17,146,776	15,876,645	198,458,060
القيمة السوقية للعقار	270,000,000				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	18,462,102
المصاريف التشغيلية	10%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	18,462,102	18,831,344	19,207,971	19,592,131	19,983,973
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	16,615,892	16,948,210	17,287,174	17,632,918	17,985,576
إجمالي المصاريف التشغيلية	1,661,589	1,694,821	1,728,717	1,763,292	1,798,558
صافي الدخل	14,954,303	15,253,389	15,558,457	15,869,626	16,187,018
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	202,337,730				
صافي التدفق النقدي للعقار	14,954,303	15,253,389	15,558,457	15,869,626	218,524,749
معدل الخصم	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقود	14,954,303	13,866,717	12,858,229	11,923,085	149,255,344
القيمة السوقية للعقار	202,857,678				



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 202,857,678 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

2- مجمع سيتي لايف بلازا

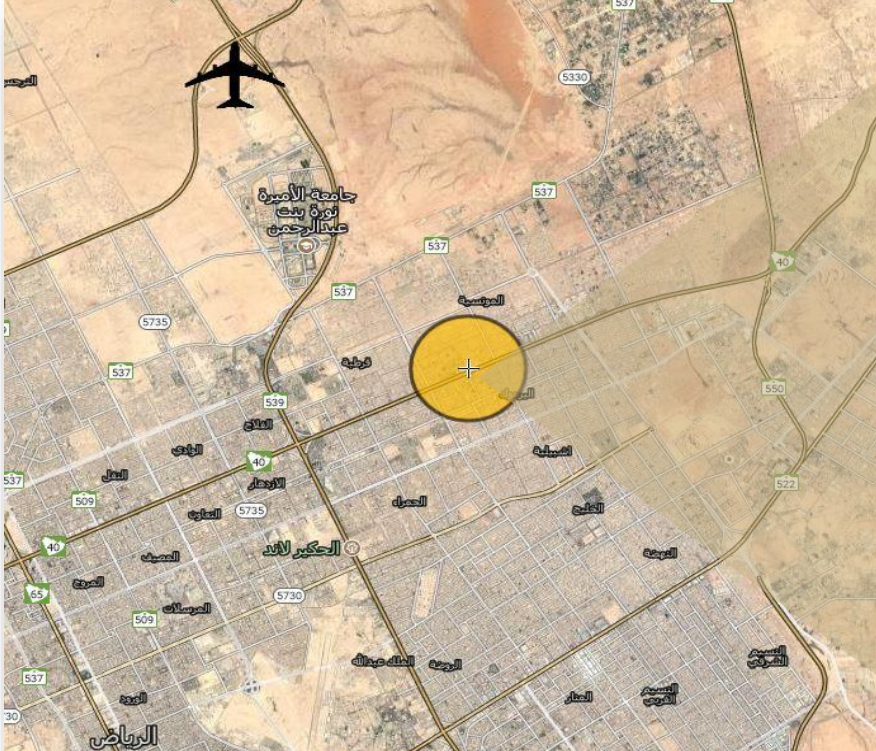
الإحداثيات الجغرافية

N 24.8128885

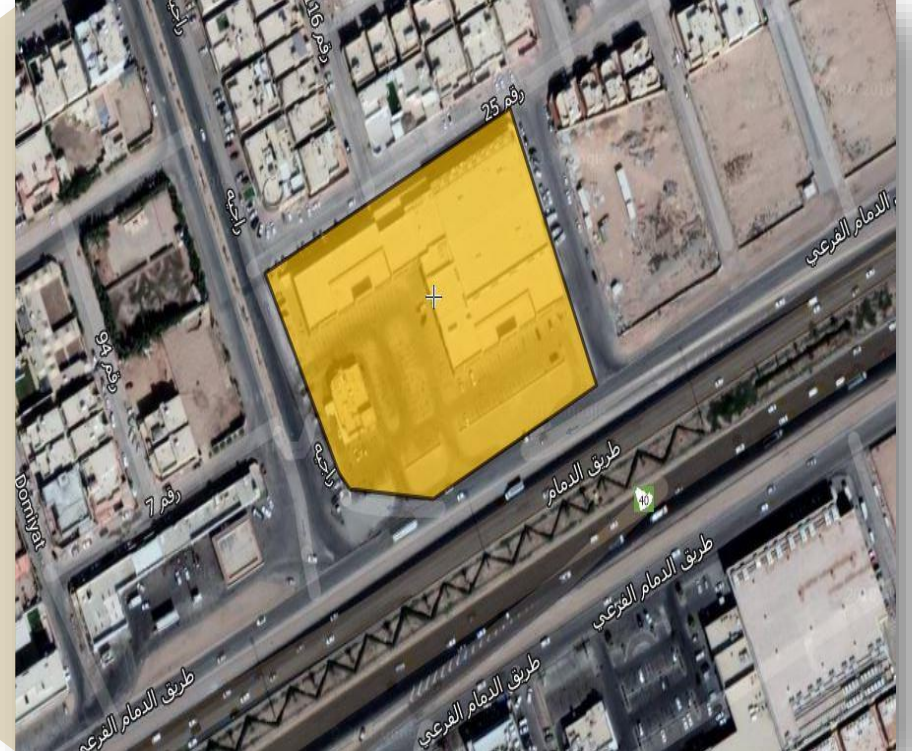
E 46.7685403

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

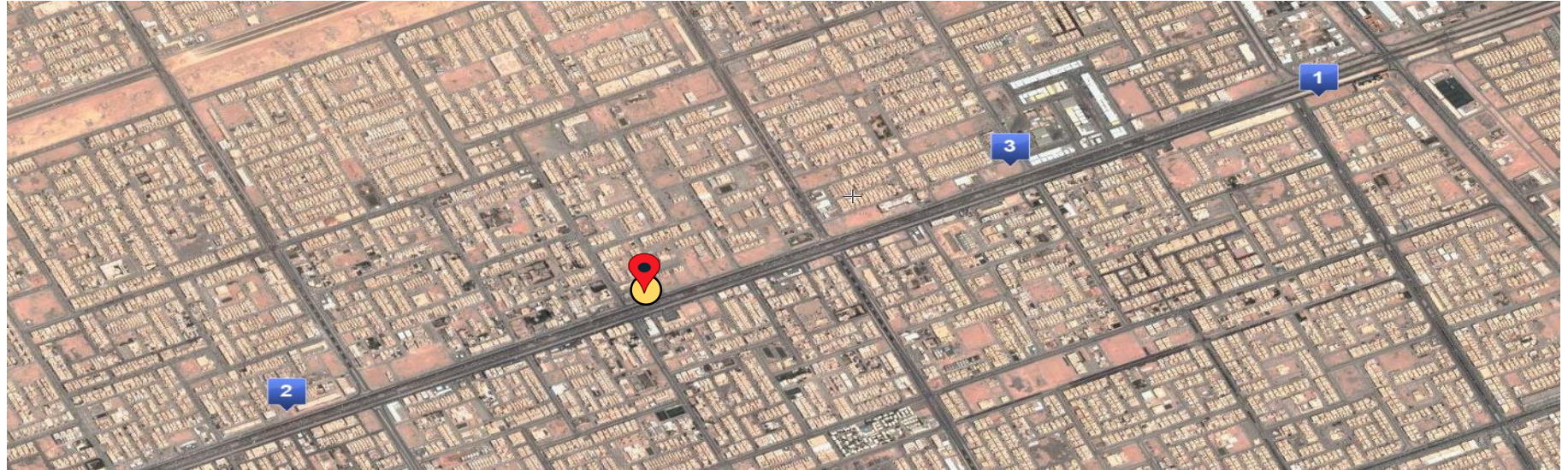
المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها مبنى تجاري.



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

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
سوم 4,800		سوم 3,300		سوم 4,500		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5%	240	5%	165	5%	225	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
5,040		3,465		4,725		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	11,495	-10%	5,280	-10%	7,620	13,355	مساحة الأرض (م2)
0%	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
0%	طريق الدمام - حي المونسية	0%	طريق الدمام - حي قرطبة	0%	طريق الدمام - حي اليرموك	طريق الدمام - حي المونسية	موقع العقار
0%	4	0%	4	5%	3	4	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
0%		-10%		-5%		مجموع التسويات	
5,040		3,119		4,489		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
4,216						صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
4,200						سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	اسم المجمع	سعر المتر التاجيري	نوع العينة
1	300	طريق الدمام - حي قرطبة	ليوال سكوير	1,100	حد
2	133	طريق الدمام - حي اليرموك	اليرموك بلازا	1,300	حد
3	400	طريق الدمام - حي المونسية	توليب سكوير	1,100	حد





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		1,100		حد		1,100	
نوع العينة		-		0		0		0	
(سوم-تنفيذ - حد)									
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		حد		1,100		1,300		1,100	
مساحة المعرض (م ²)		-		300		133		400	
الموقع		طريق الدمام - حي قرطبة		طريق الدمام - حي اليرموك		طريق الدمام - حي المونسية		طريق الدمام - حي المونسية	
اسم المجمع		سيدي لايف بلذا		ليوال سكوير		اليرموك بلذا		توليب سكوير	
البند									
مجموع التسويات		10%		10%		10%		10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		1,210		1,210		1,430		1,210	
صافي متوسط سعر المتر (م ² / ريال)		1,283		1,283		1,283		1,283	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² / ريال)		1,300		1,300		1,300		1,300	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
سوبر ماركت	2,200	500	1,100,000
معارض	5,315	1,300	6,909,500
مطعم	421	700	294,539
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			8,304,039
نسبة الشواغر (10%)			830,404
إجمالي الدخل الفعلي			7,473,635
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			373,682
صافي الدخل التشغيلي			7,099,953
معدل الرسملة			8%
قيمة العقار			94,666,045

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	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	8,500,000	8,470,120	8,639,522	8,812,313	8,988,559
الاشغال	100%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	8,500,000	7,623,108	7,775,570	7,931,081	8,089,703
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	381,155	388,778	396,554	404,485
صافي الدخل	8,500,000	7,241,952	7,386,791	7,534,527	7,685,218
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	96,065,223				
صافي التدفق النقدي للعقار	8,500,000	7,241,952	7,386,791	7,534,527	103,750,441
القيمة الحالية	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
القيمة الحالية للنقد	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	8,500,000	6,583,593	6,104,786	5,660,802	70,862,947
	97,712,128				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	8,304,039
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	8,304,039	8,470,120	8,639,522	8,812,313	8,988,559
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	7,473,635	7,623,108	7,775,570	7,931,081	8,089,703
إجمالي المصاريف التشغيلية	373,682	381,155	388,778	396,554	404,485
صافي الدخل	7,099,953	7,241,952	7,386,791	7,534,527	7,685,218
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	96,065,223				
صافي التدفق النقدي للعقار	7,099,953	7,241,952	7,386,791	7,534,527	103,750,441
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	7,099,953	6,583,593	6,104,786	5,660,802	70,862,947
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	96,312,082				



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 للطرفين)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة 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 :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ ما بين 8% و 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 97,712,128 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% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 96,312,082 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

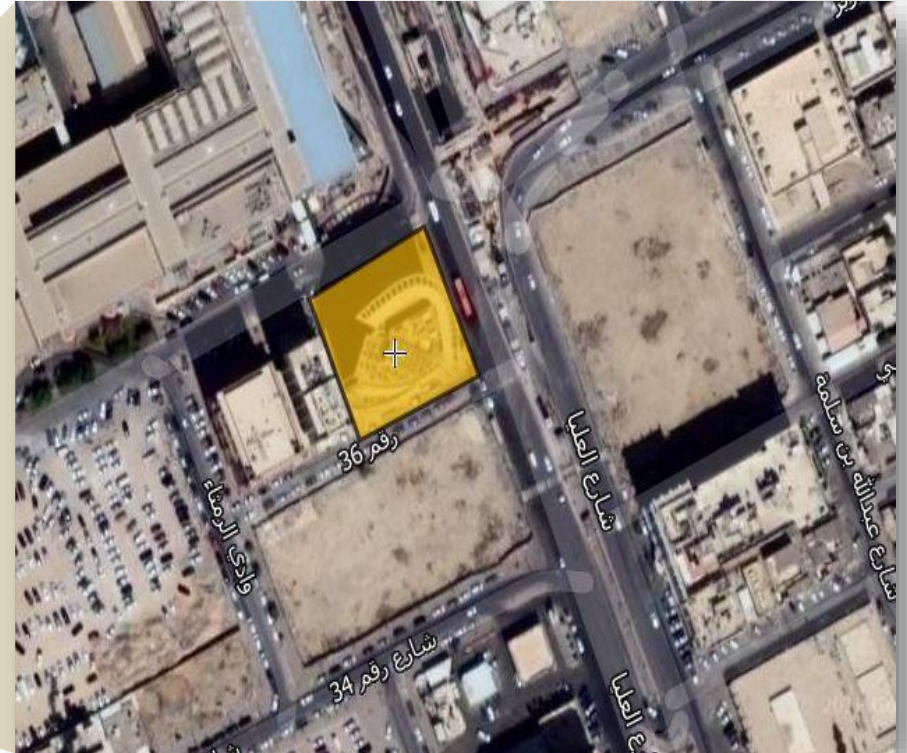
E 46.6871946

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

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

مكونات البناء

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

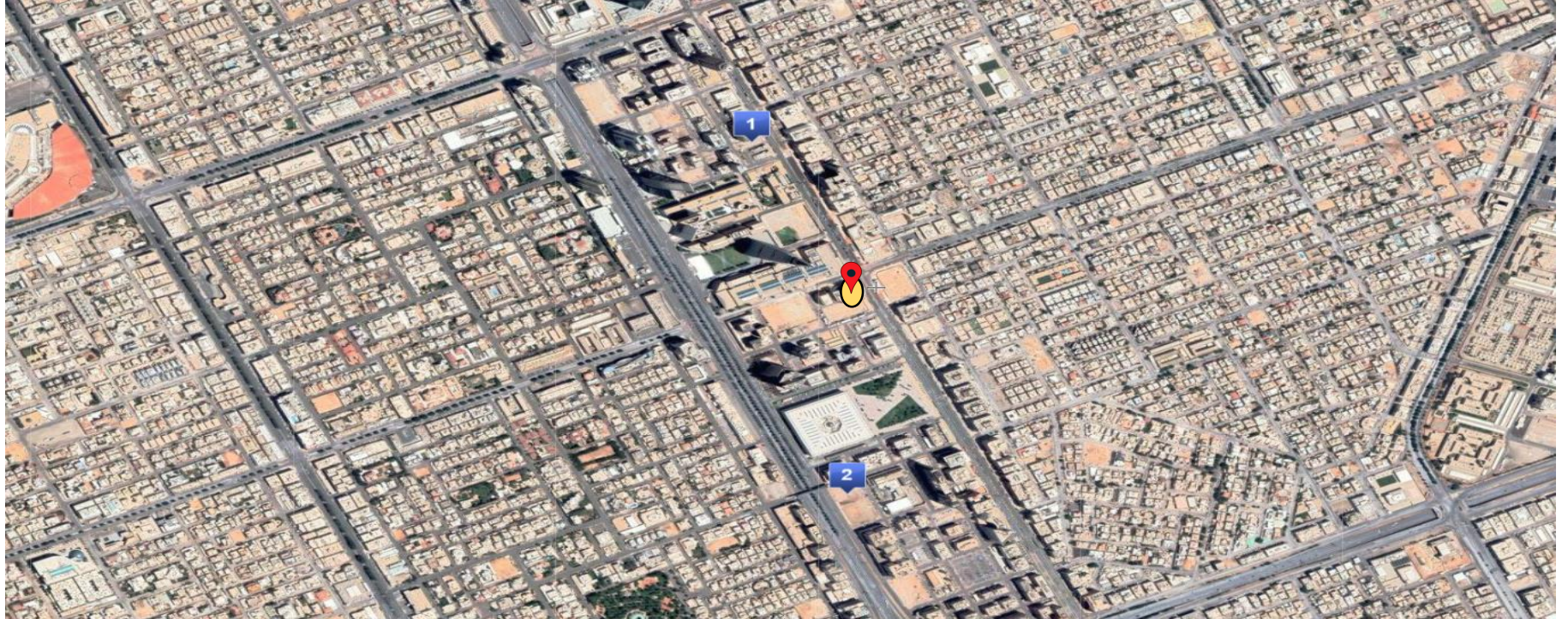
المعاينة : عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفها أرض مقام عليها برج تجاري مكتبي.



جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

نوع العينة	سعر المتر	عدد الشوارع	موقع العقار	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	م
حد	12,000	2	شارع العليا	تجاري	1,200	1
حد	14,000	3	طريق الملك فهد	تجاري	3,000	2





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 14,000		حد 12,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-700	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
13,300		12,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
5%	3,000	0%	1,200	1,950	مساحة الأرض (م2)
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
-15%	طريق الملك فهد	0%	شارع العليا	طريق العليا	موقع العقار
0%	3	5%	2	3	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
-10%		5%		مجموع التسويات	
11,970		12,600		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
12,285				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
12,300				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



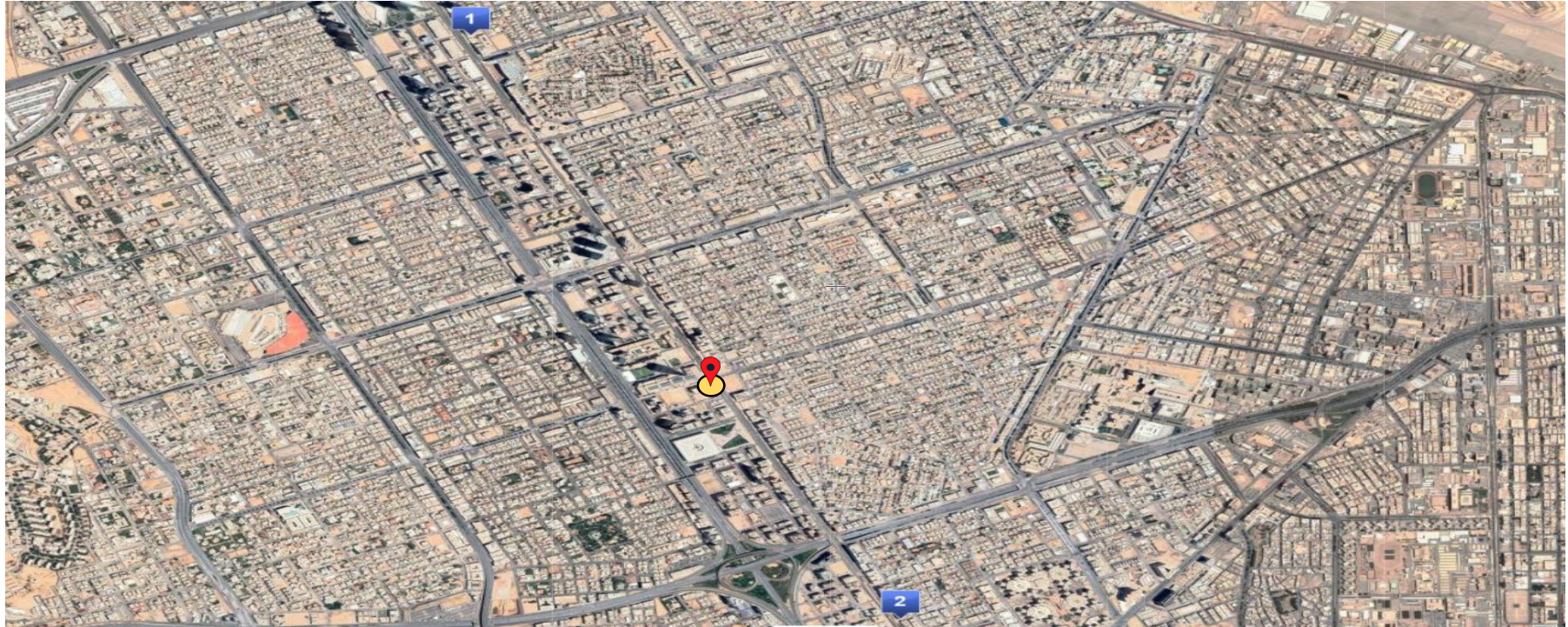
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

نوع العينة	سعر المتر	جودة التشطيبات	الموقع	مساحة المعرض (م2)	م
حد	1,600	ممتاز	طريق العليا	530	1
حد	800	جيد	شارع العليا جنوب طريق مكة المكرمة	150	2



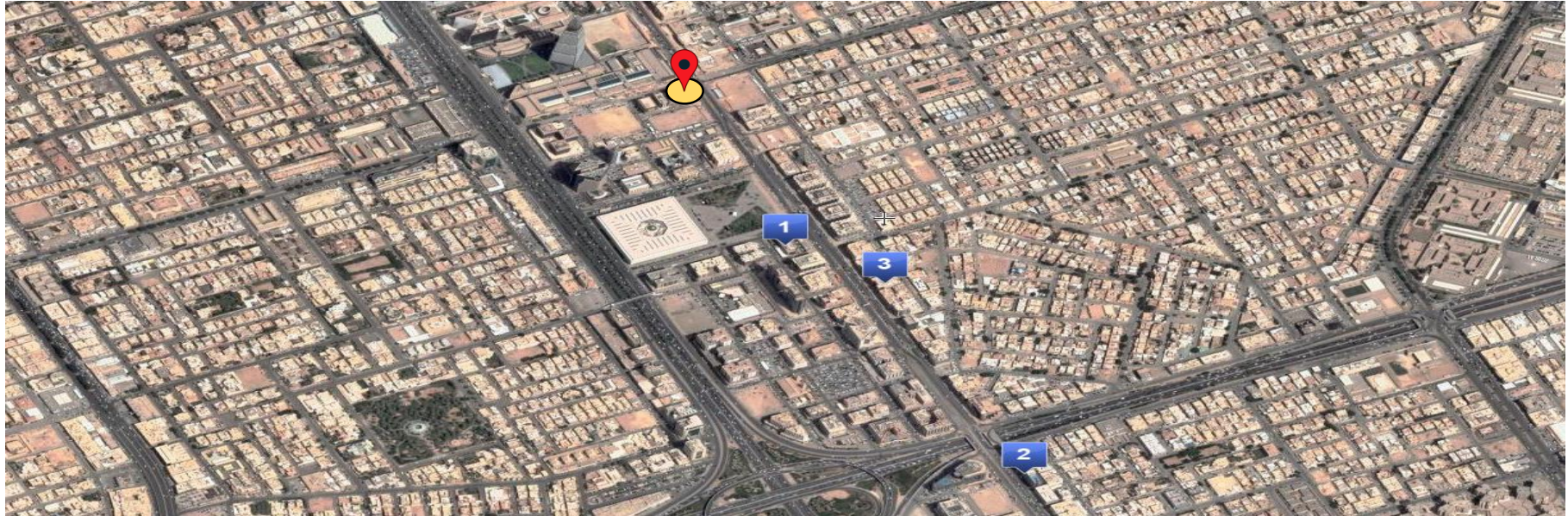
جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 800		حد 1,600		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
800		1,600		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	150	0%	530	-	مساحة المعرض (م2)
10%	شارع العليا جنوب طريق مكة المكرمة	0%	طريق العليا	طريق العليا	الموقع
15%	جيد	0%	ممتاز	ممتاز	جودة التشطيبات
العينة 2		العينة 1		البند	
25%		0%		مجموع التسويات	
1,000		1,600		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,300				صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)	
1,300				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	

تحديد عينة مختارة من المقارنات : غرف فندقية

م	الاستخدام	مساحة الغرفة	اسم الفندق	سعر إجار الغرفة	نوع العينة
1	غرف فندقية	30	بريرا العليا	450	حد
2	غرف فندقية	30	اللوфт	400	حد
3	غرف فندقية	27	نوفتيل سويس	350	حد





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : غرف فندقية

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر إجار الغرفة / ريال سعودي		حد		حد		حد		حد	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		-15%		-15%		-15%	
قيمة إجار الغرفة / ريال سعودي		383		340		298		298	
مساحة الغرفة (م2)		30		30		27		27	
أسم الفندق		متون		بريرا العليا		اللوфт		نوفتيل سويس	
البند		5%		5%		5%		5%	
مجموع التسويات		402		357		312		312	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		357		357		357		357	
صافي متوسط سعر الغرفة (م2/ريال)		360		360		360		360	
سعر الغرفة بعد التقريب (م2/ريال)									

حساب الأرباح والمصاريف التشغيلية المتسقة والمتوقعة للفندق.

حساب الأرباح والمصاريف التشغيلية المتسقة والمتوقعة للفندق.

فندق برج متون					
4	3	2	1	0	
2026	2025	2024	2023	2022	فندق برج متون
103	103	103	103	103	عدد الغرف
366	365	365	365	365	عدد أيام التشغيل
60%	60%	60%	60%	60%	نسبة الإشغال المتوقعة
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	0%	نسبة النمو في معدل الإيجار اليومي
390	382	375	367	360	معدل الإيجار اليومي
					الإيرادات
8,813,994	8,617,561	8,448,589	8,282,930	8,120,520	إيرادات الغرف
20%	20%	20%	20%	20%	إيرادات المأكولات والمشروبات (كنسبة من إيرادات الغرف)
1,762,799	1,723,512	1,689,718	1,656,586	1,624,104	إجمالي قيمة إيرادات المأكولات والمشروبات
10,576,793	10,341,073	10,138,307	9,939,516	9,744,624	إجمالي الإيرادات
					المصاريف التشغيلية
30%	30%	30%	30%	30%	المصاريف الخاصة بالغرف (كنسبة من إيرادات الغرف)
2,644,198	2,585,268	2,534,577	2,484,879	2,436,156	مصاريف قسم الغرف
30%	30%	30%	30%	30%	المصاريف الخاصة بالمأكولات والمشروبات (كنسبة من إيرادات المأكولات والمشروبات)
528,840	517,054	506,915	496,976	487,231	مصاريف قسم المأكولات والمشروبات
10%	10%	10%	10%	10%	نسبة مصاريف الإدارة والتشغيل (نسبة من إجمالي الإيرادات)
1,057,679	1,034,107	1,013,831	993,952	974,462	مصاريف الإدارة والتشغيل
4,230,717	4,136,429	4,055,323	3,975,807	3,897,850	إجمالي مصاريف الأقسام
6,346,076	6,204,644	6,082,984	5,963,710	5,846,774	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
1,407	1,380	1,353	1,326	1,300	قيمة إيجار المعرض
1,511,292	1,481,659	1,452,606	1,424,124	1,396,200	إجمالي دخل المعارض
7,857,367	7,686,302	7,535,591	7,387,834	7,242,974	صافي دخل الفندق

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

2026 4	2025 3	2024 2	2023 1	2022 0	السنة
7,857,367	7,686,302	7,535,591	7,387,834	7,242,974	صافي الدخل
%8.00					العائد السنوي
98,217,093					قيمة العقار
106,074,460	7,686,302	7,535,591	7,387,834	7,242,974	صافي التدفق النقدي للعقار
%10	%10	%10	%10	%10	معدل الخصم
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم
72,450,284	5,774,833	6,227,761	6,716,213	7,242,974	القيمة الحالية للنقود
98,412,064					القيمة السوقية للعقار

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

2026	2025	2024	2023	2022	السنة
5,788,125	5,788,125	5,512,500	5,512,500	5,512,500	القيمة الإجمالية لعقد الفندق
1,511,292	1,481,659	1,452,606	1,424,124	1,396,200	إجمالي الدخل للمعارض حسب السوق
%2	%2	%2	%2	%0	نسبة النمو للمعارض

2026	2025	2024	2023	2022	السنة
7,299,417	7,269,784	6,965,106	6,936,624	6,908,700	صافي الدخل
%8.00					العائد السنوي
91,242,710					قيمة العقار
98,542,127	7,269,784	6,965,106	6,936,624	6,908,700	صافي التدفق النقدي للعقار
%10	%10	%10	%10	%10	القيمة الحالية
0.68	0.75	0.83	0.91	1.0	
67,305,598	5,461,896	5,756,286	6,306,022	6,908,700	القيمة الحالية للنقود
91,738,503					القيمة السوقية للعقار

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 91,738,503 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 98,412,064 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.





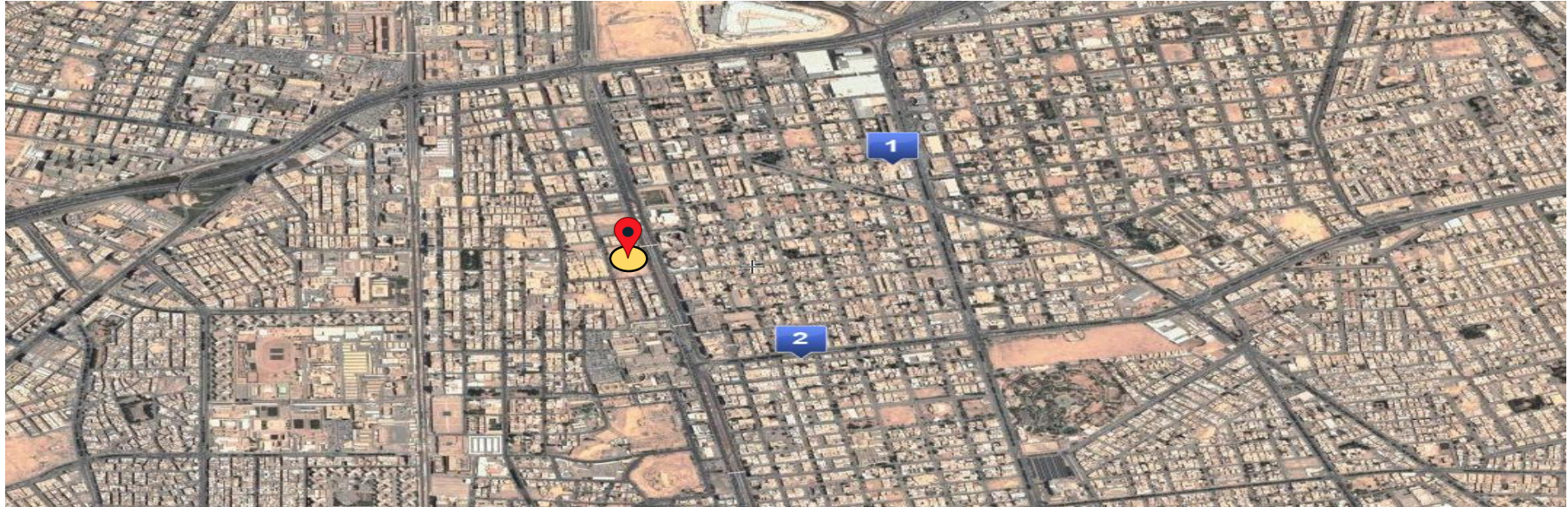
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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)	



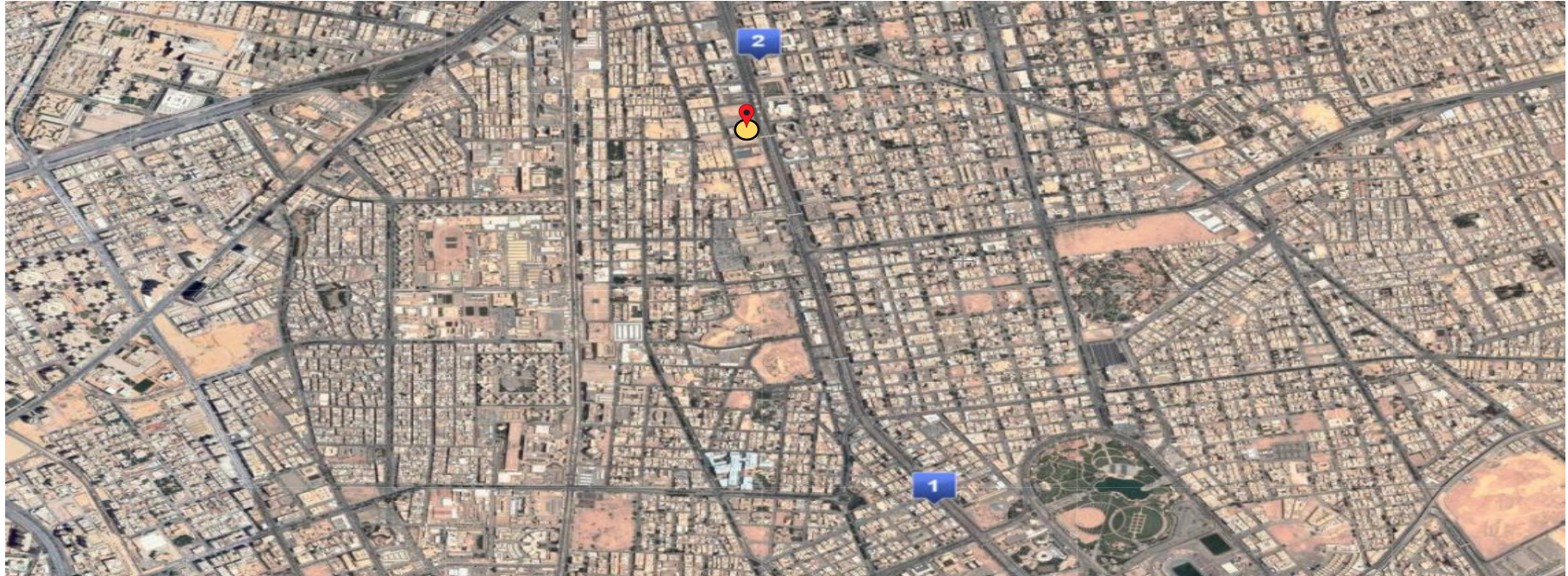
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

م	مساحة المكتب (م2)	الموقع	جودة التشطيبات	سعر المتر	نوع العينة
1	282	طريق صلاح الدين الايوبي	ممتاز	500	حد
2	140	طريق صلاح الدين الايوبي	متوسط	360	حد





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
حد 360		حد 500		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
360		500		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	140	0%	282	-	مساحة المكتب (م2)
0%	طريق صلاح الدين الايوبي	0%	طريق صلاح الدين الايوبي	طريق صلاح الدين الايوبي	الموقع
%30	منخفض	%5-	ممتاز	متوسط	جودة التشطيبات
العينة 3		العينة 1		البند	
%30		%5-		مجموع التسويات	
468		475		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
472		472		صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
472		472		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
معرض	1,188	968	1,149,500
المكاتب	6,447.6	472	3,043,267
برج اتصالات	45	1,556	70,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			4,262,767
نسبة الشواغر (5%)			152,163
إجمالي الدخل الفعلي			4,110,604
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			205,530
صافي الدخل التشغيلي			3,905,073
معدل الرسملة			%8.00
قيمة العقار			48,800,000

* تم اعتماد قيمة إيجار المعرض بناءً على العقد المزود من قبل العميل.

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% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 48,800,000 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.



تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الإستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	مستودعات	12,227	3	الوادي	850
2	مستودعات	13,537	3	الوادي	850
3	مستودعات	5,200	1	الوادي	1250



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,250		حد 850		حد 850		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	63-	%5-	43-	%5-	42.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,188		808		808		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%15-	5,200	%10-	13,537	%10-	12,227	32,000	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5	1	%0	3	%0	3	3	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		%10-		مجموع التسويات	
1,069		727		727		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
841						صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
840						سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
26,880,000						إجمالي قيمة الأرض	

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

م	مساحة المستودع (م ²)	الحي	سعر المتر التآجيري
1	4,250	الوادي	80
2	1,100	الوادي	118



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
118 حد		80 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10- %	11.8-	0 %	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
106		80		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0 %	1,100	5 %	4,250	1,000	متوسط مساحة المستودع (م2)
0 %	عالي	0 %	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
0 %		5 %		مجموع التسويات	
106		84		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
95				صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
95				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



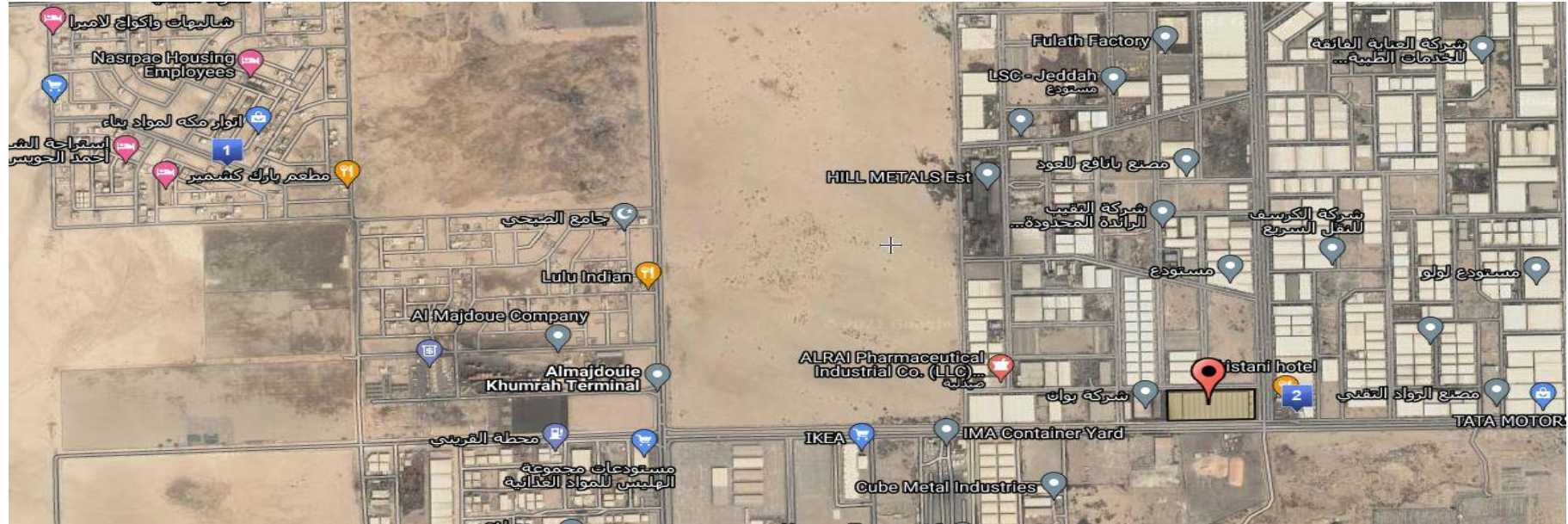
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م ²)	الحي	سعر المتر التاجيري
1	28	الوادي	480
2	95	الوادي	315



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 315		حد 480		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	31.5-	%10-	48-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
284		432		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%15-	95	%5	28	60	مساحة المعرض
%15-	عالي	%0	متوسط	متوسط	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%30-		%5		مجموع التسويات	
198		454		صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2/ ريال)	
326				صافي متوسط سعر المعرض (م/2/ ريال)	
330				سعر المتر المربع بعد التقريب (م/2/ ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : غرف

م	الإستخدام	عدد الغرف	سعر إيجار الشقة
1	شقة	2	12,000
2	شقة	2	13,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : غرف

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 13,000		حد 12,000		سعر إيجار الغرفة / ريال سعودي	
%10-	1300-	%10-	1200-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
11,700		10,800		قيمة إيجار الغرفة / ريال سعودي	
%10-	2	%10-	2	1	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		مجموع التسويات	
10,530		9,720		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
10,125				صافي متوسط سعر الغرفة (ريال)	
10,100				سعر إيجار الغرفة بعد التقريب (ريال)	

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المستودعات	23,310	95	2,214,450
عدد المعارض	25	19,800	495,000
عدد الغرف	100	10,100	1,010,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			3,719,450
نسبة الشواغر (10%)			371,945
إجمالي الدخل الفعلي			3,347,505
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			167,375
صافي الدخل التشغيلي			3,180,130
معدل الرسمة			8.00%
قيمة العقار			39,751,622

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	4,640,000
المصاريف التشغيلية	%5

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	4,640,000	3,793,839	3,869,716	3,947,110	4,026,052
الاشغال	%100	%90	%90	%90	%90
الدخل الفعلي	4,640,000	3,414,455	3,482,744	3,552,399	3,623,447
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	170,723	174,137	177,620	181,172
صافي الدخل	4,640,000	3,243,732	3,308,607	3,374,779	3,442,275
العائد السنوي	%8.00				
قيمة العقار	43,028,434				
صافي التدفق النقدي للعقار	4,640,000	3,243,732	3,308,607	3,374,779	46,470,709
القيمة الحالية	معدل الخصم	%10.00	%10.00	%10.00	%10.00
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	4,640,000	2,948,848	2,734,386	2,535,522	31,740,119
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	44,598,874				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	3,719,450
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	3,719,450	3,793,839	3,869,716	3,947,110	4,026,052
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	3,347,505	3,414,455	3,482,744	3,552,399	3,623,447
إجمالي المصاريف التشغيلية	167,375	170,723	174,137	177,620	181,172
صافي الدخل	3,180,130	3,243,732	3,308,607	3,374,779	3,442,275
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	43,028,434				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,180,130	3,243,732	3,308,607	3,374,779	46,470,709
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	3,180,130	2,948,848	2,734,386	2,535,522	31,740,119
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	43,139,004				



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)
تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة 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 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 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 44,598,874 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 43,139,004 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

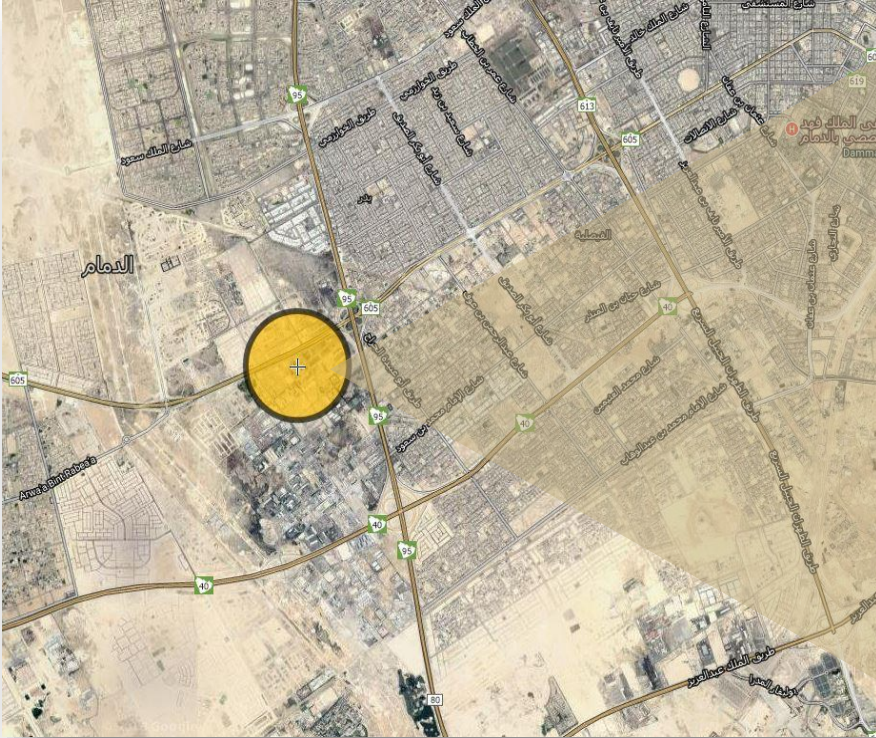
N 26.377117

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	9,000	3	الأنوار	1,100
2	930	1	الأنوار	1,300
3	700	1	الأنوار	1,350





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,100 حد		1,300 حد		1,350 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0 %0		0 %0		0 %0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,100		1,300		1,350			
مساحة الأرض (م2)		3,065.13		9,000 %10		930 %5-		700 %5-	
سهولة الوصول		متوسط		متوسط %0		متوسط %0		متوسط %0	
عدد الشارع		2		3 %5-		1 %10		1 %10	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		%5		%5		%5			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,155		1,365		1,418			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)				1,313					
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 : شقق

م	الإستخدام	موقع العقار	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 3,500	
سهولة الوصول		حد 0	
موقع العقار		حد 5%	
البند		حد 66,500	
مجموع التسويات		حد 2	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		حد 10%	
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		حد 10%	
سعر الشقة بعد التقريب (ريال)		حد 10%	
		حد 68,388	
		حد 68,500	

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

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2.5%
إجمالي الدخل	5,000,000
المصاريف التشغيلية	10%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	5,000,000	4,493,600	4,605,940	4,721,089	4,839,116
الاشغال	100%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	5,000,000	4,044,240	4,145,346	4,248,980	4,355,204
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	404,424	414,535	424,898	435,520
صافي الدخل	5,000,000	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	5,000,000	3,639,816	3,730,811	3,824,082	52,915,730
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	5,000,000	3,308,924	3,083,315	2,873,089	36,142,156
50,407,484					
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي					

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	2022	2023	2024	2025	2026
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	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	3,551,040	3,308,924	3,083,315	2,873,089	36,142,156
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	48,958,524				

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)
- تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثانية والثالثة 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 :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبإفتراض معدل خصم يبلغ 8% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 50,407,484 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبإفتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 48,958,524 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

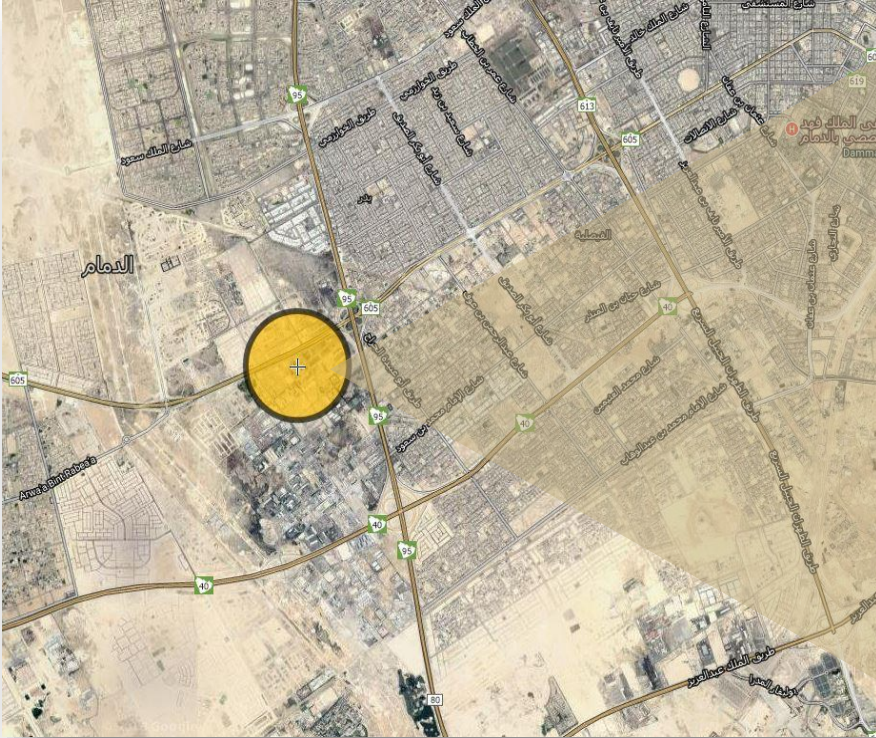
N 26.377371

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	9,000	3	الأنوار	1,100
2	930	1	الأنوار	1,300
3	700	1	الأنوار	1,350



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,100 حد		1,300 حد		1,350 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		0 %		0 %		0 %		0 %	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,100		1,300		1,350			
مساحة الأرض (م2)		9,000 %10		930 %5-		700 %5-			
سهولة الوصول		متوسط		متوسط		متوسط			
عدد الشارع		3 %5-		1 %10		1 %10			
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		5 %		5 %		5 %			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2 / ريال)		1,155		1,365		1,418			
صافي متوسط سعر الأرض (م2 / ريال)		1,313							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2 / ريال)		1,300							



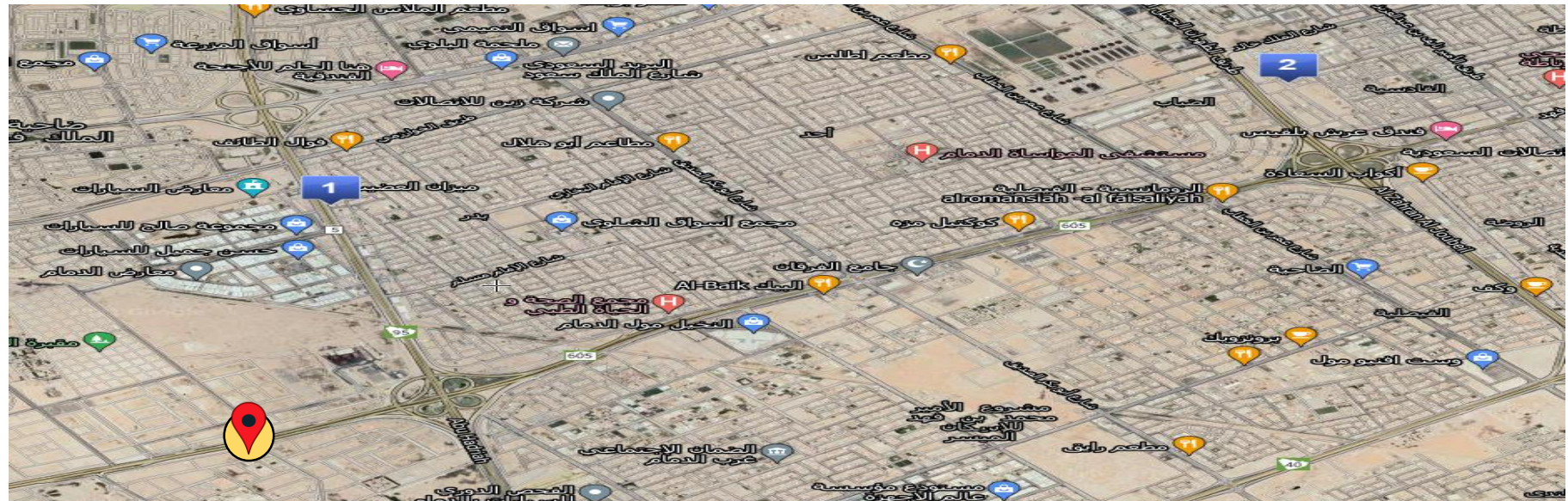
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مكاتب

م	مساحة المكتب (م2)	الحي	سعر المتر التآجيري
1	77	بدر	325
2	110	القادسية	300



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 300		حد 325		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
300		325		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	110	%0	77	100	مساحة المكتب (م2)
%5-	عالي	%5-	عالي	متوسط	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%5-		%5-		مجموع التسويات	
285		309		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
297				صافي متوسط سعر المكتب (م2/ ريال)	
300				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
2,100,000	300	7,000	إيجار المكاتب
2,100,000	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
210,000	نسبة الشواغر (10%)		
1,890,000	إجمالي الدخل الفعلي		
94,500	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
1,795,500	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
22,443,750	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	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	2,500,000	2,142,000	2,184,840	2,228,537	2,273,108
الاشغال	100%	90%	90%	90%	95%
الدخل الفعلي	2,500,000	1,927,800	1,966,356	2,005,683	2,159,452
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	96,390	98,318	100,284	107,973
صافي الدخل	2,500,000	1,831,410	1,868,038	1,905,399	2,051,480
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	25,643,494				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,500,000	1,831,410	1,868,038	1,905,399	27,694,974
القيمة الحالية	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	2,500,000	1,664,918	1,543,833	1,431,554	18,916,040
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	26,056,346				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	2,100,000
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	2,100,000	2,142,000	2,184,840	2,228,537	2,273,108
الاشغال	90%	90%	90%	90%	95%
الدخل الفعلي	1,890,000	1,927,800	1,966,356	2,005,683	2,159,452
إجمالي المصاريف التشغيلية	94,500	96,390	98,318	100,284	107,973
صافي الدخل	1,795,500	1,831,410	1,868,038	1,905,399	2,051,480
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	25,643,494				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,795,500	1,831,410	1,868,038	1,905,399	27,694,974
القيمة الحالية	معدل الخصم	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	1,795,500	1,664,918	1,543,833	1,431,554	18,916,040
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	25,351,846				



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 للطرفين)
تم افتراض نسبة الأشغال للسنة الثانية والثالثة 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

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 26,056,346 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 25,351,846 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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	مستودعات	2,012	1	الميناء	1,650
2	مستودعات	4,500	2	الخالدية الشمالية	2,000
3	مستودعات	3,000	2	الخالدية الشمالية	1,700





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد		حد		حد		حد	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		165-		200-		170-	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,485		1,800		1,530		1,700	
مساحة الأرض (م2)		46,682		2,012		4,500		3,000	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		عالي	
موقع العقار		الميناء		الميناء		الخالدية الشمالية		الخالدية الشمالية	
عدد الشوارع		4		1		2		1	
البند		مجموع التسويات		10%-		25%-		20%-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,337		1,350		1,224			
صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)				1,304					
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 : مستودعات

م	الإستخدام	مساحة المستودع (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر التآجيري
1	مستودعات	600	1	الخالدية الشمالية	130
2	مستودعات	1,100	1	الخالدية الشمالية	150
3	مستودعات	3,000	1	النهضة	175





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2021		2021		2021		2021	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		حد		130		150		175	
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		0		0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		حد		130		150		175	
مساحة المستودع (م ²)		1,000		600		1,100		3,000	
سهولة الوصول		عالي		عالي		عالي		عالي	
جودة العقار		ممتاز		متوسط		متوسط		متوسط	
موقع العقار		الميناء		الخالدية الشمالية		الخالدية الشمالية		النهضة	
البند		مجموع التسويات		10%		10%		10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)		143		165		167		193	
صافي متوسط سعر المستودع (م ² / ريال)		165		165		165		165	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م ² / ريال)		165		165		165		165	

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	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	10,400,000	7,534,011	7,722,362	7,915,421	8,113,306
الاشغال	100%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	10,400,000	6,780,610	6,950,125	7,123,879	7,301,976
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	339,031	347,506	356,194	365,099
صافي الدخل	10,400,000	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	10,400,000	6,441,580	6,602,619	6,767,685	93,647,837
القيمة الحالية	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة الحالية للنقد	10,400,000	5,855,982	5,456,710	5,084,662	63,962,733
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	90,760,086				

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	2022	2023	2024	2025	2026
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	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				



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 للطرفين)
- تم افتراض نسبة الإشغال للسنة الثانية والثالثة 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 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 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 90,760,086 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 العقاريTHE 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

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

الحدود والأطوال للقطعة رقم 5 / أ

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

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	



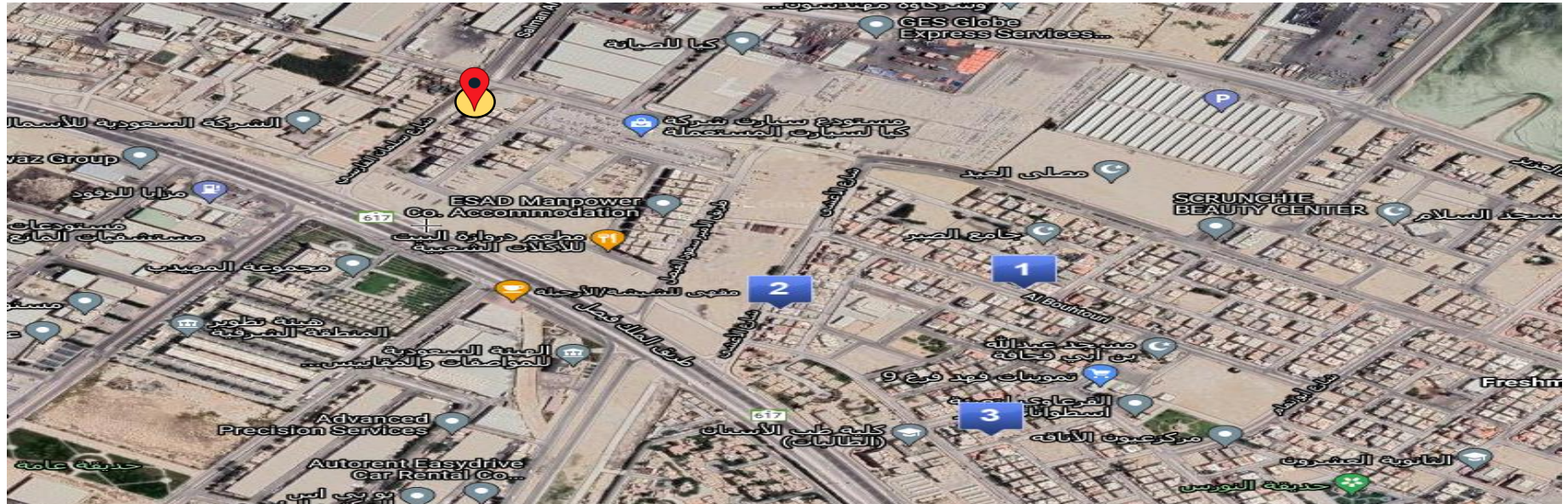
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الإستخدام	عدد الغرف	الحي	سعر ايجار الشقة
1	سكني	3	الميناء	23,000
2	سكني	3	الميناء	21,000
3	سكني	3	الميناء	21,000





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 21,000		حد 21,000		حد 23,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%10-	2100-	%5-	1050-	%10-	2300-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
18,900		19,950		20,700		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	3	%0	3	%0	3	3	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%0		%0		مجموع التسويات	
18,900		19,950		20,700		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
		19,850				صافي متوسط سعر إيجار الشقة (ريال)	
		19,900				سعر إيجار الشقة بعد التقريب (ريال)	

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
437,800	19,900	22	إيجار الشقق
437,800	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
43,780	نسبة الشواغر (10%)		
394,020	إجمالي الدخل الفعلي		
39,402	نسبة الصيانة والتشغيل (10%)		
354,618	صافي الدخل التشغيلي		
8.5%	معدل الرسملة		
4,171,976	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 4,171,976 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

10- مباني سكنية للموظفين

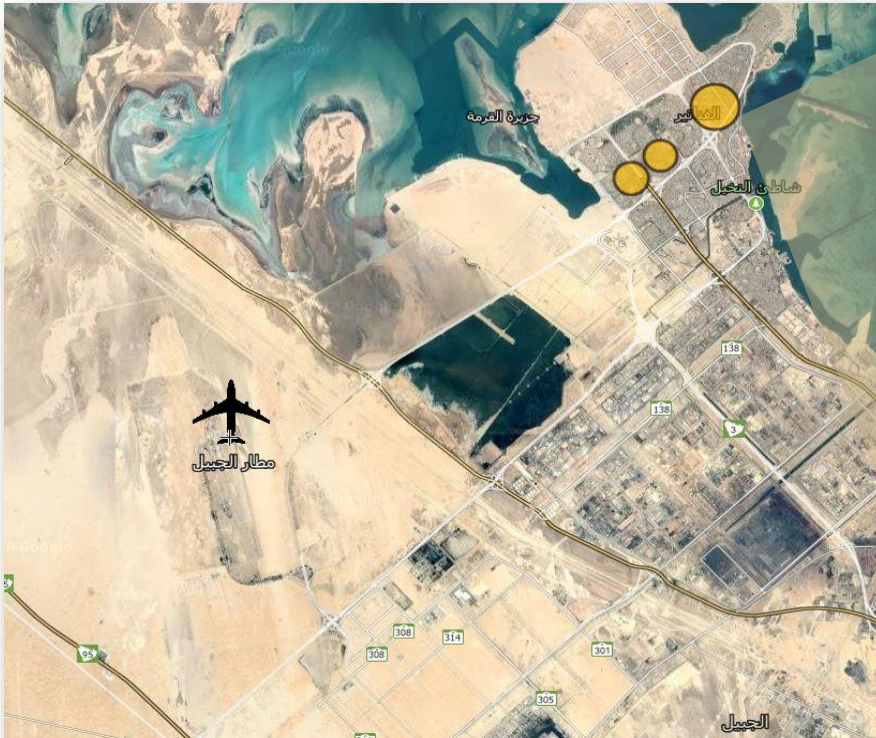
الإحداثيات الجغرافية

N 27.146062

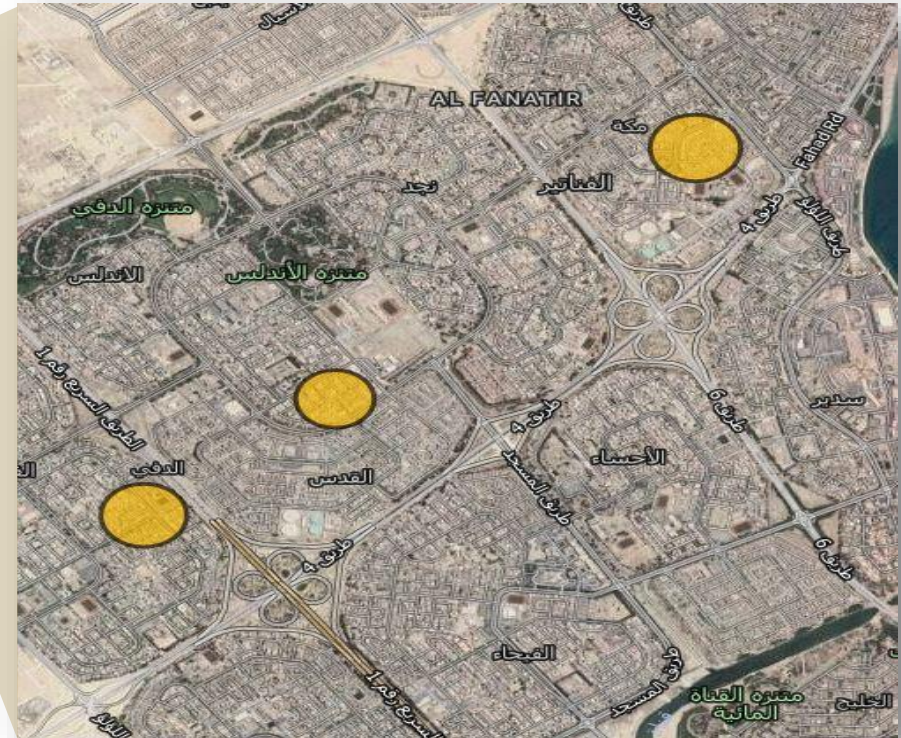
E 49.558687

📍 موقع العقار :

10. يقع العقار بمدينة الجبيل حي الدفى والفناير.



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.





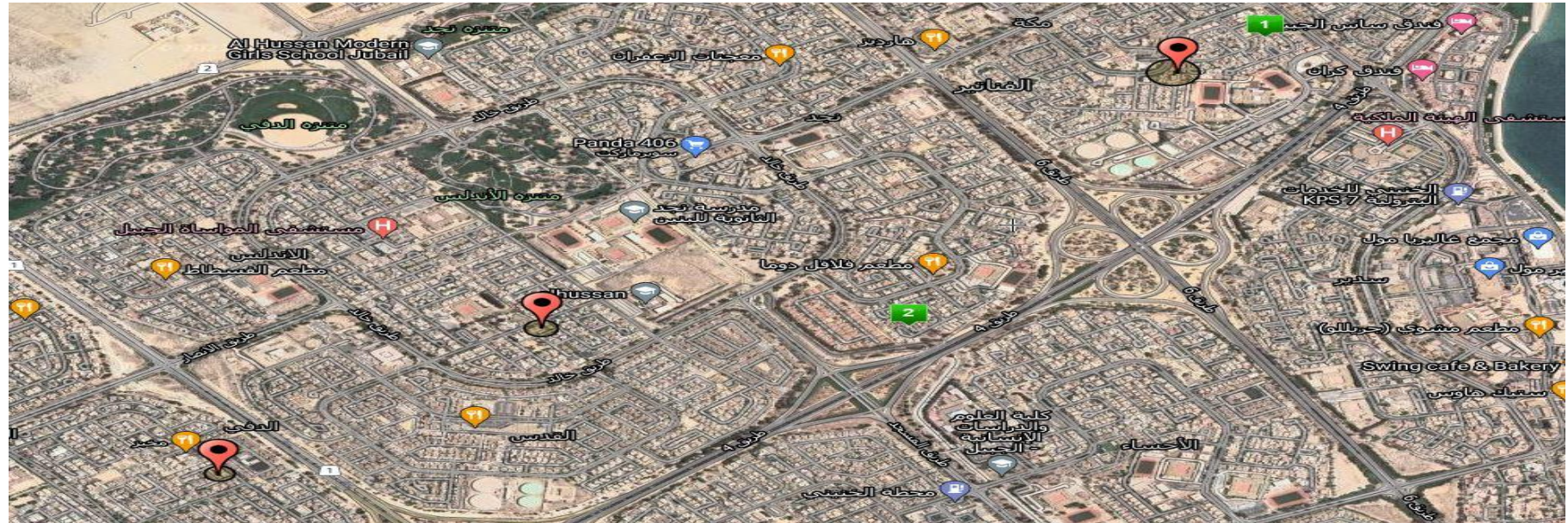
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	797	15	1	الفناتير	1,756
2	سكني	1,001	15	1	الفناتير	1,498



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 1,498		حد 1,756		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,498		1,756		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	1,001	%5-	797	9,592	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	1	%10	1	3	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%5		%5		مجموع التسويات	
1,573		1,844		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,708				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
1,700				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	
16,306,400				إجمالي قيمة الأرض	



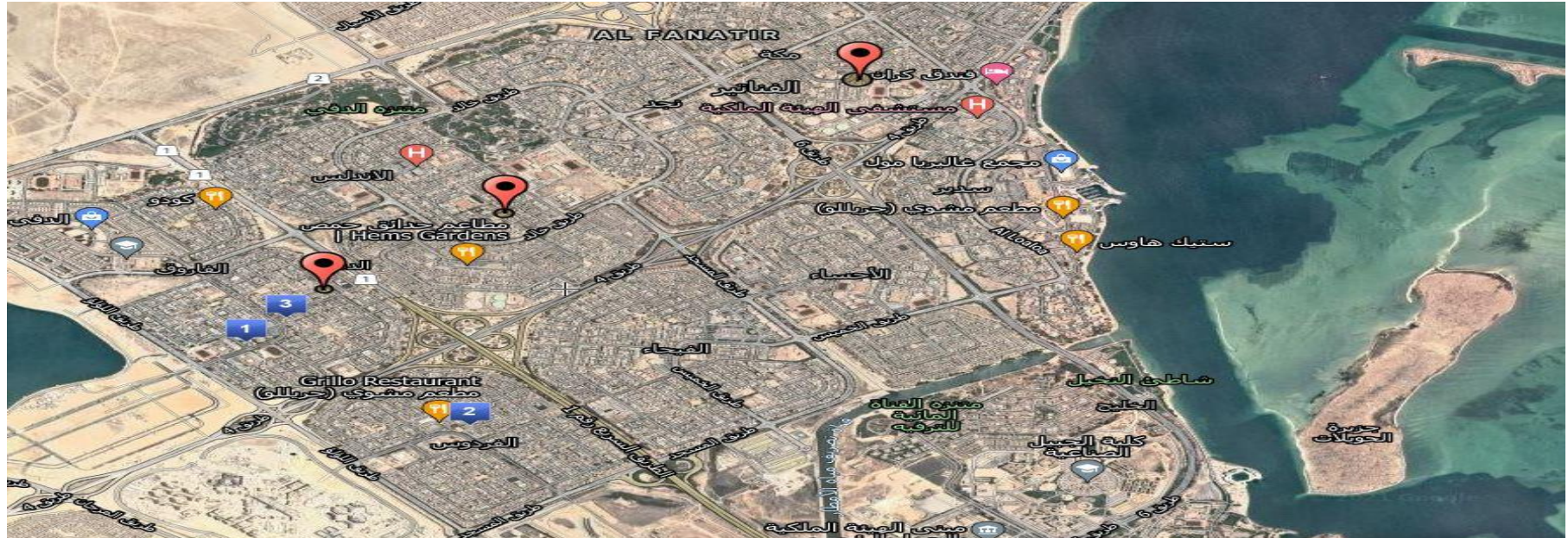
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

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	120	2	38,000
2	شقة	130	2	42,000
3	شقة	130	2	40,000





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 40,000		حد 42,000		حد 38,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%15-	6000-	%15-	6300-	%15-	5700-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
34,000		35,700		32,300		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	2	%10	2	%10	2	4	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	%10	متوسط	عالي	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10		%10		%20		مجموع التسويات	
37,400		39,270		38,760		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م/2 /ريال)	
38,477						صافي متوسط القيمة التأجيرية (م/2 /ريال)	
38,500						القيمة التأجيرية 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 40,000		حد 42,000		حد 38,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%15-	6000-	%15-	6300-	%15-	5700-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
34,000		35,700		32,300		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5	2	%5	2	%5	2	3	عدد الغرف
%15-	عالي	%15-	عالي	%0	متوسط	متوسط	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		%5		مجموع التسويات	
30,600		32,130		33,915		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م/2/ ريال)	
32,215		32,215		32,215		صافي متوسط القيمة التأجيرية (م/2/ ريال)	
32,000		32,000		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 40,000		حد 42,000		حد 38,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%15-	6000-	%15-	6300-	%15-	5700-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
34,000		35,700		32,300		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	2	%10	2	%10	2	4	عدد الغرف
%15-	عالي	%15-	عالي	%0	متوسط	متوسط	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%5-		%5-		%10		مجموع التسويات	
32,300		33,915		35,530		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م/2/ ريال)	
33,915		33,915		35,530		صافي متوسط القيمة التأجيرية (م/2/ ريال)	
33,900		33,900		35,530		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
406,800	33,900	12	الشقق السكنية
406,800	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
40,680	نسبة الشواغر (10%)		
366,120	إجمالي الدخل الفعلي		
18,306	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
347,814	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
4,347,675	قيمة العقار		

عمارة الدفنى

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	الدور
462,000	38,500	12	الشقق السكنية
462,000	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
46,200	نسبة الشواغر (10%)		
415,800	إجمالي الدخل الفعلي		
20,790	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
395,010	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
4,937,625	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	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	2,327,000	1,669,536	1,702,927	1,736,985	1,771,725
الاشغال	100%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	2,327,000	1,502,582	1,532,634	1,563,287	1,594,552
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	75,129	76,632	78,164	79,728
صافي الدخل	2,327,000	1,427,453	1,456,002	1,485,122	1,514,825
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	18,935,311				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,327,000	1,427,453	1,456,002	1,485,122	20,450,135
القيمة الحالية	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
القيمة الحالية للنقد	1.00	0.91	0.83	0.75	0.68
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	2,327,000	1,297,685	1,203,308	1,115,794	13,967,718
	19,911,505				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	1,636,800
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
أجمالي الدخل	1,636,800	1,669,536	1,702,927	1,736,985	1,771,725
الاشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	1,473,120	1,502,582	1,532,634	1,563,287	1,594,552
إجمالي المصاريف التشغيلية	73,656	75,129	76,632	78,164	79,728
صافي الدخل	1,399,464	1,427,453	1,456,002	1,485,122	1,514,825
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	18,935,311				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,399,464	1,427,453	1,456,002	1,485,122	20,450,135
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	1,399,464	1,297,685	1,203,308	1,115,794	13,967,718
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	18,983,969				

القيمة السوقية للعقار حسب العقود والسوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

بإستخدام 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 19,911,505 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

بإستخدام 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 18,983,969 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

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 الأرض	



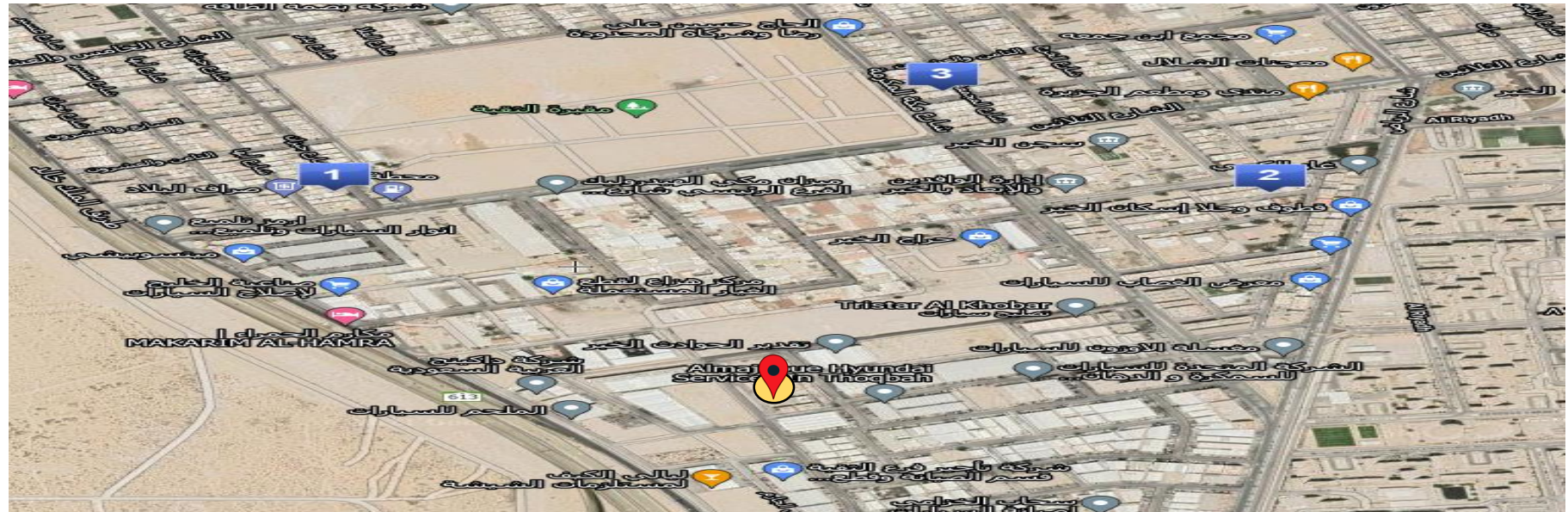
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	عدد الغرف	عدد الشوارع	سعر إيجار الشقة
1	سكني	3	1	18,000
2	سكني	3	1	20,000
3	سكني	3	1	17,000





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 17,000		حد 20,000		حد 18,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
17,000		20,000		18,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	3	%0	3	%0	3	3	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%0		%0		مجموع التسويات	
17,000		20,000		18,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
		18,333				صافي متوسط سعر إيجار الشقة (ريال)	
		18,500				سعر إيجار الشقة بعد التقريب (ريال)	

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		
9%	معدل الرسملة		
1,973,950	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 3%، ومعدل رسملة يبلغ 9% فأًن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 1,973,950 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

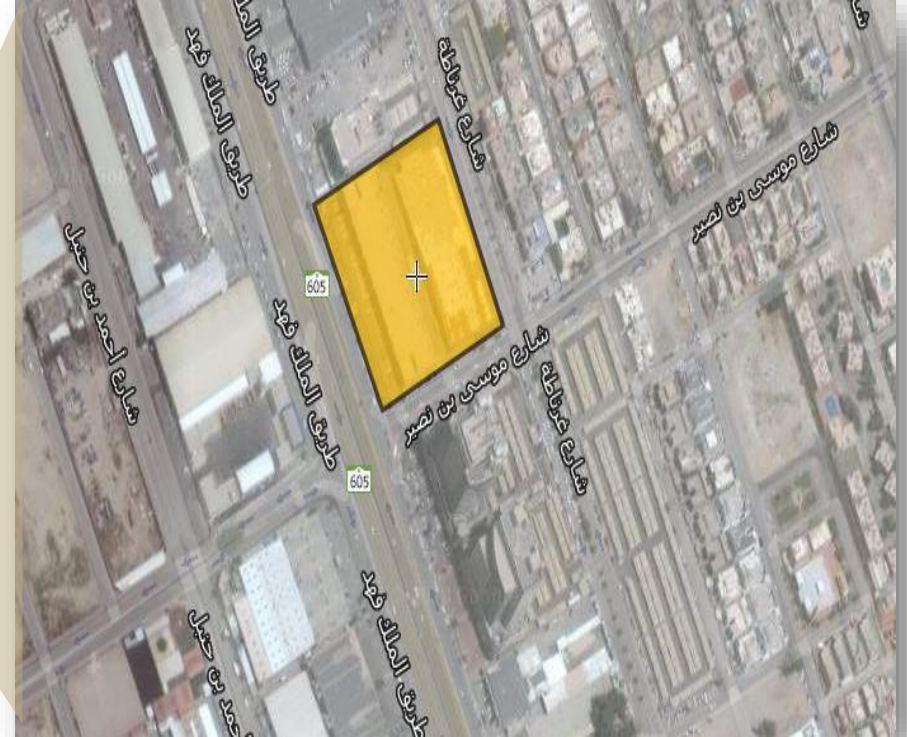
موقع العقار :



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.





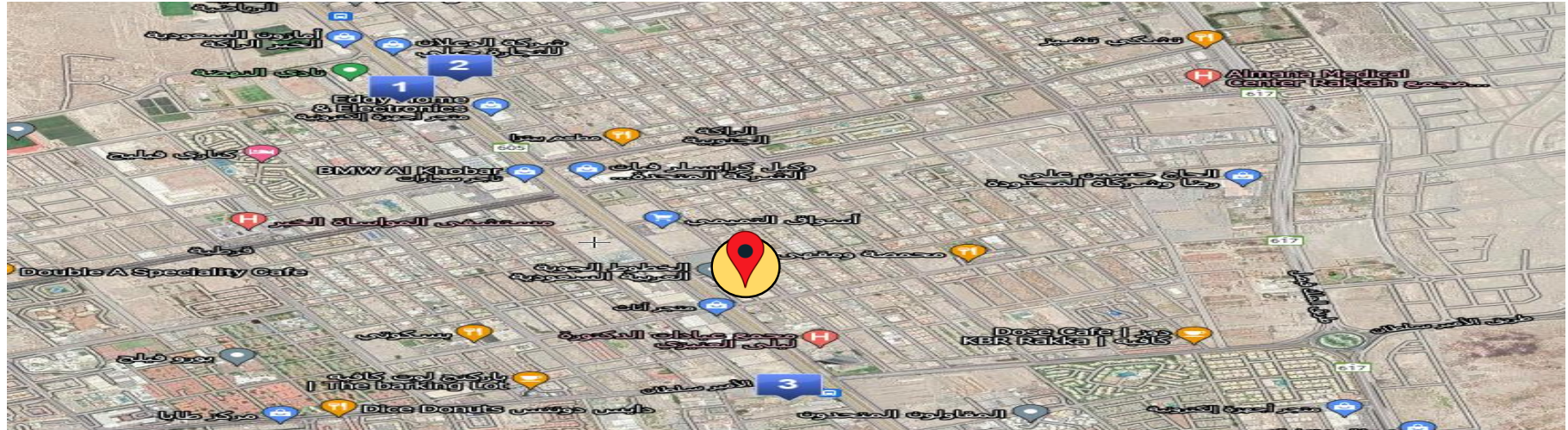
CENTURY 21
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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



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		سوم 3,500		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)	



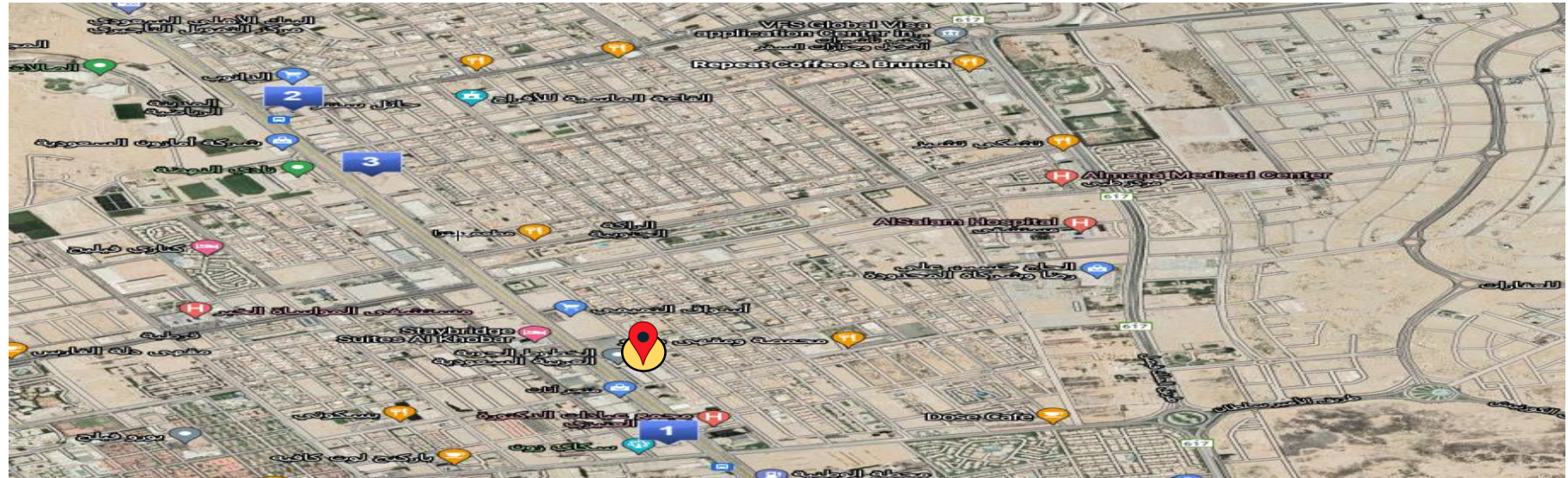
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	الإستخدام	مساحة المعرض (م2)	سعر المتر المربع
1	معرض	450	770
2	معرض	91	700
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 700		حد 770		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5-%	30-	10-%	70-	10-%	77-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
570		630		693		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0-%	320	10-%	91	0-%	450	500	مساحة المعرض (م2)
0-%	عالي	0-%	عالي	0-%	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
0-%		10-%		0-%		مجموع التسويات	
570		567		693		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
610		610		610		صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
610		610		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 رسملة الدخل:

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة 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 :

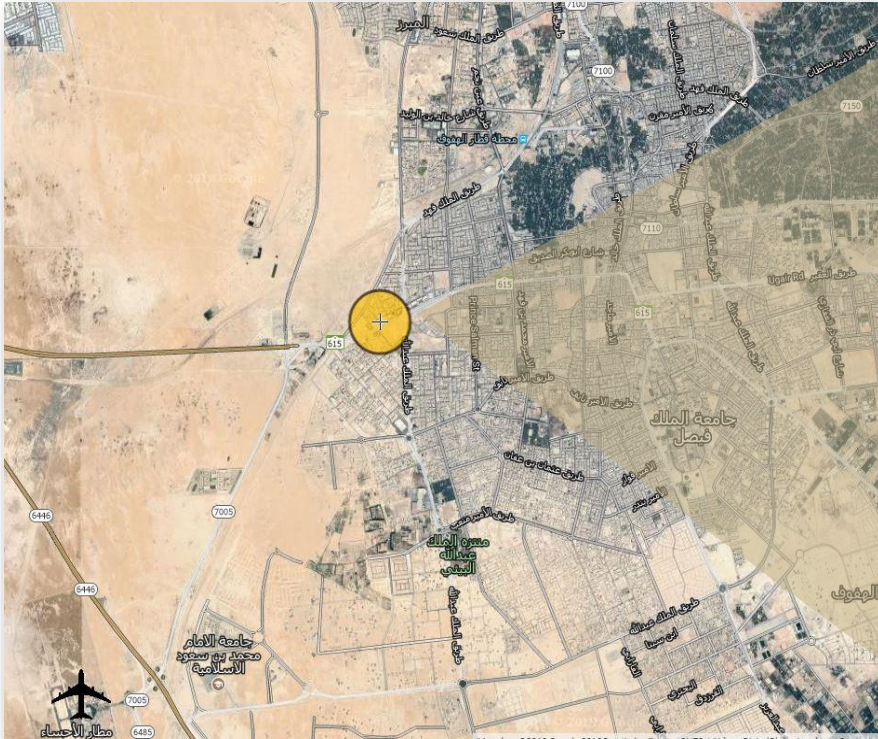


13. يقع العقار بمدينة الأحساء حي السلمانية الشمالية بالرقيقة.

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 / م ²	الإستخدام
429 من الوحدة ب	32	180 / 4	9,858.39	تجاري

الحدود و الأطوال للأرض

الاتجاه	الطول (م)	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

مجمع ذا فالي التجاري

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م ²)	نوع المجمع	سعر المتر المربع
1	معرض	88	مجمع رياض غاليري	1,080
2	معرض	93	مجمع رياض غاليري	1,260
3	معرض	92	السلمانية 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
870 مؤجر		1,260 حد		1,080 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%10-	126-	%5-	54-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
870		1,134		1,026		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	92	%0	93	%0	88	150	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	السلامانية بلازا	%10	مجمع رياض غاليري	%10	مجمع رياض غاليري	ذا فالي	موقع العقار
%25	متوسط	%25	جيد	%25	جيد	عالية	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%35		%35		%35		مجموع التسويات	
1,175		1,531		1,385		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,364				صافي متوسط سعر المعرض (م2/ريال)	
		1,360				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
5,608,176	إجمالي الدخل
0%	تكلفة التشغيل
5%	مصاريف التشغيلية

السنة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
أجمالي الإيرادات	5,608,176	5,720,340	5,834,746	5,951,441	6,070,470	6,191,879	6,315,717	6,442,031	6,570,872	6,702,289	6,836,335	6,973,062	7,112,523	7,254,774	7,399,869	3,144,944
تكلفة التشغيل	0%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
اجمالي الايجار الحالي الفعلي	5,608,176	4,862,289	4,959,534	5,058,725	5,463,423	5,572,692	5,684,145	5,797,828	5,913,785	6,032,061	6,152,702	6,275,756	6,401,271	6,529,296	6,659,882	2,830,450
إجمالي المصاريف التشغيلية	280,409	243,114	247,977	252,936	273,171	278,635	284,207	289,891	295,689	301,603	307,635	313,788	320,064	326,465	332,994	141,522
تكلفة إيجار الأرض	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
صافي الايجار الحالي	4,227,767	3,519,174	3,611,558	3,305,789	3,690,252	3,794,057	3,899,938	4,007,937	4,118,096	4,230,457	4,345,067	4,461,968	4,581,207	4,702,831	4,826,888	1,188,927
القيمة الحالية	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
	معامل الخصم	1.00	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.39	0.36	0.33	0.30
القيمة الحالية او الايجار الحالي	4,227,767	3,228,600	3,039,776	2,552,675	2,614,267	2,465,877	2,325,406	2,192,479	2,066,733	1,947,820	1,835,403	1,729,159	1,628,778	1,533,963	1,444,429	326,406

35,159,539

صافي القيمة الحالية

35,200,000

القيمة بعد التقريب

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 35,200,000 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

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

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	1,026	20 م - 15 م	2	روضة الخالدية	2,000
2	سكني	1,046.0	20 م - 10 م	2	روضة الخالدية	2,000





CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
2,000 حد		2,000 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10-%	200-	10-%	200-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,800		1,800		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
20-%	1,046	20-%	1,026	21,600	مساحة الأرض (م2)
0-%	عالي	0-%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0-%	1	5-%	2	1	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
20-%		25-%		مجموع التسويات	
1,440		1,350		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,395				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
1,400				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
30,240,000				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 (م2)	سعر المتر المربع
1	فيلا	175	200,000
2	فيلا	130	180,000





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : فلل

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2021		2021		2021	تاريخ التقييم
حد 180,000		حد 200,000		سعر إيجار الفيلا / ريال سعودي	
%10-	18000-	%10-	20000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
162,000		180,000		قيمة إيجار الفيلا / ريال سعودي	
%5	130	%0	175	198	مساحة الفيلا (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10-	عالي	%10-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	عادي	جودة الخدمات
%5-	ممتاز	%5-	ممتاز	جيد	التصميم
%0	3	%10-	4	3	عدد الغرف
العينة 2		العينة 1		البند	
%15-		%30-		مجموع التسويات	
137,700		126,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
131,850				صافي متوسط القيمة التاجيرية الفيلا (ريال)	
132,000				القيمة التاجيرية 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	140	81,000
2	شقة	62 م	95,000
3	شقة	80 م	73,000





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		81,000 حد		95,000 حد		73,000 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		8100- %10-		14250- %15-		7300- %10-	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		72,900		80,750		65,700			
مساحة الشقة (م2)		77		90 %5-		62 م %0		80 م %0	
سهولة الوصول		عالي		عالي %0		عالي %0		عالي %0	
جودة التشطيب		متوسط		عالي %10-		عالي %10-		عالي %10-	
التصميم والديكور		مقبول		ممتاز %10-		ممتاز %10-		ممتاز %10-	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		%25-		%20-		%20-			
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		54,675		64,600		52,560			
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		57,278							
سعر الشقة بعد التقريب (م2/ريال)		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		81,000 حد		95,000 حد		73,000 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		8100-		14250-%15-		7300-%10-	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		72,900		80,750		65,700			
مساحة الشقة (م2)		98		140		62 م		80 م	
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		%		15-		20-		15-	
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		61,965		64,600		55,845			
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)		60,803							
سعر الشقة بعد التقريب (م2/ريال)		61,000							



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		81,000 حد		95,000 حد		73,000 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		-		8100-		14250-%15		7300-%10	
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		72,900		80,750		65,700			
مساحة الشقة (م2)		137		140		62 م		80 م	
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		58,320		76,713		59,130			
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)									
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)									
سعر الشقة بعد التقريب (م2/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	61,000	488,000
شقة بثلاث غرف 137 م	8	65,000	520,000
اجمالي الدخل (ريال سعودي)			9,024,000
نسبة الشواغر (10%)			902,400
إجمالي الدخل الفعلي			8,121,600
نسبة الصيانة والتشغيل (12.5%)			1,015,200
صافي الدخل التشغيلي			7,106,400
معدل الرسملة			%7.5
قيمة العقار			94,752,000

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

بإستخدام طريقة رسملة الدخل وبإفتراض عدم الأشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 12.5%، ومعدل رسملة يبلغ 7.50% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 94,752,000 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة النهائية رقمياً	القيمة النهائية كتابةً
927,821,000 ريال	تسعمائة وسبعة وعشرون مليوناً وثمانمائة وواحد وعشرون ألف ريال سعودي لاغير

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 - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 104	

CENTURY 21

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

