



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
63	عقارات المنطقة الغربية
81	عقارات المنطقة الشرقية
180	القيمة النهائية للعقارات
181	فريق العمل



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

المقدمة

المقررين

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 الأحساء ، 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، نفرق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين أسباب التوصل إلى القيمة السوقية للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصكوك، رخص البناء، قوائم الدخل، العقود، المصاريف والتشغيل والصيانة) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أية أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حأولنا 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 (909,585,000 ريال سعودي) فقط تسعمائة وتسعة مليوناً وخمسمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي لاغير.

وذلك بناء على الطرق المستخدمة لكل عقار وطبيعته.

وكما هو موثق في هذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 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 تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 1 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 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 موضع 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 اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
2022/06/25 م				تاريخ المعاينة
2022/06/25 م				تاريخ إعداد التقرير
2022/06/30 وهو تاريخ تطبيق القيمة.				تاريخ التقرير



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نطاق البحث	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.
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل لإعداد القوائم المالية ونشره للجمهور و لا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله و لا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري) لا يوجد لدينا أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصول محل التقييم وبيان الاستقلالية. تمت عملية التقييم باستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة.

مراحل العمل

1



نطاق العمل

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

3



جمع و تحليل البيانات

القيام بجمع البيانات السوقية (الإيجارات و العوائد و نسب الإشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل ، والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول إلى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم .

5



تقدير القيمة

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى 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 الاستخدامات 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 الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى 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.

أساليب التقييم

أسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و أحكام 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 الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه

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

أسلوب الدخل

يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة راسمالية حالية واحدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمره الإنتاجي (العمر الافتراضي للأصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تحصل تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام أو الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تدرج ضمن أسلوب الدخل

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

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

3- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

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

أسلوب التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء و يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى. و غالبا ما يكون الأصل موضع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب.

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



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

طرق التقييم المستخدمة

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
استخدام الأسلوب	تم استخدامها للوصول لقيمة الأراضي بشكل أساسي	تم الإعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة النهائية للعقارات	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات ، أسعار التأجير للمكاتب والمعارض)	التدفقات النقدية المخصومة + رسملة الدخل	المقارنات + تكاليف البناء
أسباب الاستخدام	للتأكد من مدى صحة العقود واستمراريتها	كون العقارات مدرة للدخل	طريقة أساسية لمعرفة التكاليف الإنشائية 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	269,407,312
2	مجمع سيتي لايف بلازا	مجمع تجاري	الرياض	المونسية	الدخل	100,577,522
3	برج متون	مبنى تجاري وفندقي	الرياض	العليا	الدخل	93,937,879
4	مركز الستين التجاري	مجمع تجاري ومكتبي	الرياض	الضباط	الدخل	48,813,418
5	مستودعات حي الوادي	مستودعات	جدة	الوادي	الدخل	43,489,802
6	مجمع ذا جراند (أ) السكني	مجمع سكني	الدمام	الأنوار	الدخل	48,217,957
7	مجمع ذا جراند (ب) التجاري	مبنى تجاري	الدمام	الأنوار	الدخل	27,351,569
8	مجمع مستودعات الميناء	مستودعات	الدمام	الميناء	الدخل	89,908,960
9	مباني سكن للعمال	مبنى سكني	الدمام	الميناء	الدخل	3,742,000
10	مباني سكن للموظفين	مبنى سكني	الجبيل	الدفع والفناتير	الدخل	17,506,125
11	مبنى سكن للعمال	مبنى سكني	الخبر	صناعية نتاج	الدخل	1,776,500
12	مجمع الفنار التجاري	معرض تجاري ومستودعات	الخبر	الراكة	الدخل	53,089,563
13	مجمع ذا فالي التجاري	مجمع تجاري	الأحساء	السليمانية	الدخل	30,500,000
14	مجمع الجبيل فيوز السكني	مجمع سكني	الجبيل	روضة الخالدية	الدخل	81,266,400

عقارات مدينة الرياض

RIYADH CITY





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

1- سمارت تاور

موقع العقار :



الإحداثيات الجغرافية

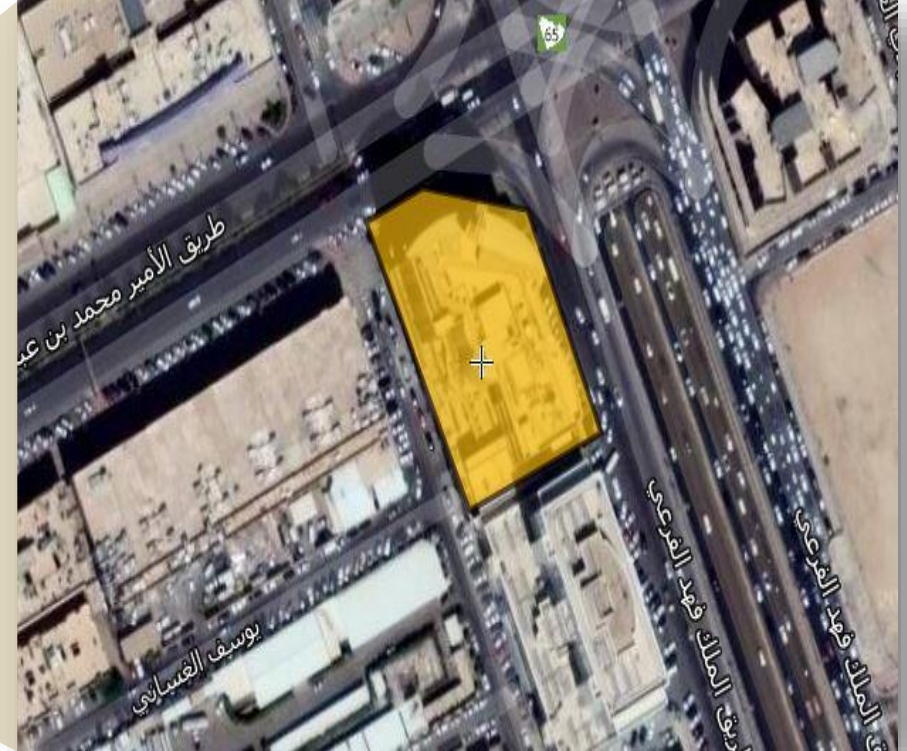
N 24.6942582

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:

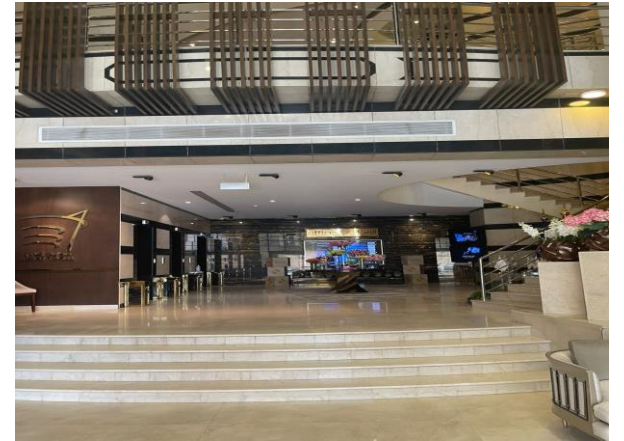
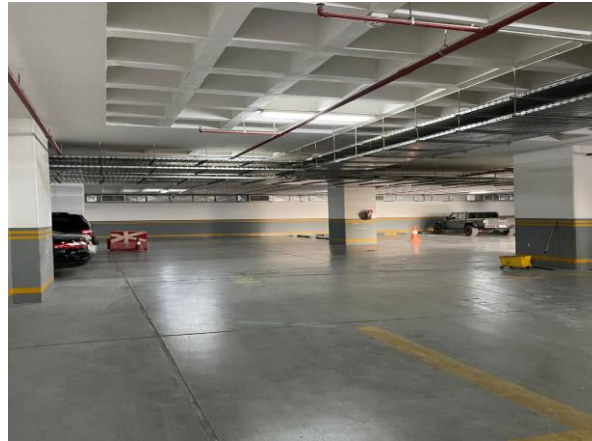
رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
1-2-3-4-5-6-7-8	-	1343	3,909.94	تجاري - مكتبي

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 والاستخدام	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	ملاحق علوية

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	5,144	تجاري	طريق الملك فهد - حي الرحمانية	3	16,500	تنفيذ
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





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه	
تاريخ التقييم		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		تنفيذ	
نوع العينة		0	
(سوم-تنفيذ - حد)		0%	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		16,500	
مساحة الأرض (م2)		5,144	
الاستخدام		تجاري	
موقع العقار		طريق الملك فهد - حي الرحمانية	
عدد الشوارع		3	
البند		1	
مجموع التسويات		10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		18,150	
صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)		16,781	
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		16,800	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	مساحة المعرض (م2)	الموقع	اسم المجمع	سعر المتر	نوع العينة
1	300	طريق الملك فهد	ليجند	1,800	حد
2	1,861	طريق الملك فهد	برج حمد	1,918	عقد قائم
3	264	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	مجمع أكناز	1,600	حد



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 1,600		عقد قائم 1,918		حد 1,800		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
-5%	-80	0%	0	-5%	-90	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
1,520		1,918		1,710		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
15%	264	15%	1,861	0%	300	500	مساحة المعرض (م2)
10%	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	15%	طريق الملك فهد	15%	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد + طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	
-5%	مجمع اكناز	-30%	برج حمد	0%	ليجند	سمارت تاور	اسم المجمع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
20%		0%		15%		مجموع التسويات	
1,824		1,918		1,967		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,903				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
		1,900				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 (م ²)	الموقع	اسم المجمع	سعر المتر	نوع العينة
1	990	طريق الملك فهد	برج حمد	1,200	عقد قائم
2	300	طريق الملك فهد	ليجند	1,100	حد
3	163	طريق الملك فهد	أبراج التعاونية	1,200	حد



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العنصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,200		عقد قائم		1,100		1,200	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		-55		-120	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,200		1,045		1,080		1,080	
مساحة المعرض (م2)		300		990		300		163	
الموقع		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد		طريق الملك فهد	
اسم المجمع		سمارت تاور		برج حمد		ليجند		أبراج التعاونية	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		-20%		-5%		-30%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		960		993		756			
صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)		903							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		900							

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التآجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
الدور الأرضي	2,045	1,900	3,885,500
الميزانين	1,227	1,900	2,331,300
الدور الأول	2,053	900	1,847,961
الدور ثاني	1,551	900	1,395,837
الدور الثالث	1,590	900	1,430,946
الدور الرابع	1,590	1,000	1,589,940
الدور الخامس	1,590	1,000	1,589,940
الدور السادس	1,590	1,000	1,589,940
الدور السابع	1,590	1,000	1,589,940
الدور الثامن	1,590	1,000	1,589,940
إجمالي الدخل (ريال سعودي)			18,841,244
نسبة الشواغر (10%)			1,884,124
إجمالي الدخل الفعلي			16,957,120
نسبة الصيانة والتشغيل (10%)			1,695,712
صافي الدخل التشغيلي			15,261,408
معدل الرسملة			8.0%
قيمة العقار			190,767,596

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقد:

معدل النمو	%2
إجمالي الدخل	20,000,000
المصاريف التشغيلية	%10

السنة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
إجمالي الدخل	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	21,218,301
الإشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%
الدخل الفعلي	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,157,386
إجمالي المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	10%
صافي الدخل	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,141,647
العائد السنوي	7.50%						
قيمة العقار	241,888,631						
صافي التدفق النقدي للعقار	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	260,030,278
القيمة الحالية	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
	1.00	0.93	0.87	0.80	0.75	0.70	0.65
القيمة الحالية للنقد	20,000,000	18,604,651	17,306,652	16,099,211	14,976,011	13,931,173	168,489,614
القيمة السوقية للعقار	269,407,312						

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

2%	معدل النمو
18,841,244	إجمالي الدخل
10%	المصاريف التشغيلية

السنة	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2025 - 2026	2027 - 2028
إجمالي الدخل	18,841,244	19,218,069	19,602,430	19,994,479	20,394,368
الإشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	16,957,120	17,296,262	17,642,187	17,995,031	18,354,932
إجمالي المصاريف التشغيلية	1,695,712	1,729,626	1,764,219	1,799,503	1,835,493
صافي الدخل	15,261,408	15,566,636	15,877,969	16,195,528	16,519,438
العائد السنوي	7.50%				
قيمة العقار	220,259,179				
صافي التدفق النقدي للعقار	15,261,408	15,566,636	15,877,969	16,195,528	236,778,618
القيمة الحالية	معدل الخصم	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقود	15,261,408	14,151,487	13,122,288	12,167,940	161,722,982
القيمة السوقية للعقار	216,426,104				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

التفصيل

إيرادات العقار

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

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 7.5% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد الأخذ بعين الاعتبار مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الراسمالية

تم افتراض أن لا قيمة للتكاليف الراسمالية للعقار.

القيمة السوقية للعقار حسب العقود وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 7.5% ومعدل رسملة يبلغ 7.5% ، فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 269,407,312 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 الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 7.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 216,426,104 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

2- مجمع سيتي لايف بلازا

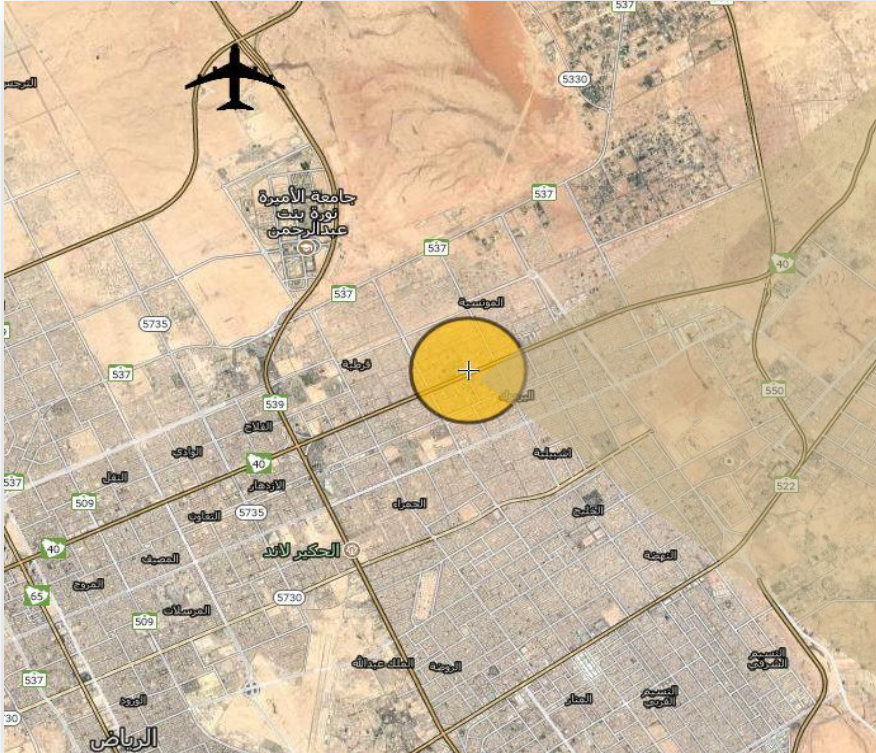
الإحداثيات الجغرافية

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			
الاتجاه	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			
الاتجاه	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			
الاتجاه	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			
الاتجاه	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	الاستخدام
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 من مرافق تجارية في الدور الأرضي يلحقه ميزانين وردحات 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	الاستخدام
دور أرضي	مطعم
دور أرضي	صراف
أرضي تجاري	معارض
أول تجاري	معارض
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
أسوار	خدمات

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 (م2)	الاستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر	نوع العينة
1	7,620	تجاري	طريق الدمام - حي اليرموك	3	4,500	سوم
2	11,495	تجاري	طريق الدمام - حي المونسية	4	4,991	تنفيذ



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
تنفيذ		سوم		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
4,991		4,500		نوع العينة	
0%		5%		(سوم-تنفيذ - حد)	
0		225		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
4,991		4,725		مساحة الأرض (م2)	
0%		-10%		13,355	
11,495		7,620		تجاري	
0%		0%		تجاري	
تجاري		تجاري		طريق الدمام - حي المونسية	
0%		0%		طريق الدمام - حي المونسية	
0%		0%		عدد الشوارع	
0%		5%		4	
4		3		البند	
العينة 2		العينة 1		مجموع التسويات	
0%		-5%		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
4,991		4,489		صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)	
4,740		4,700		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

نوع العينة	سعر المتر التجاري	اسم المجمع	الموقع	مساحة المعرض (م2)	م
حد	1,200	ليوال سكوير	طريق الدمام - حي قرطبة	300	1
حد	1,300	اليرموك بلازا	طريق الدمام - حي اليرموك	133	2
حد	1,200	توليب سكوير	طريق الدمام - حي المونسية	400	3



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,200		حد		1,300		حد 1,200	
نوع العينة	-	0		0%		0		0%	
		(سوم-تنفيذ - حد)							
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,200		حد		1,300		1,200	
مساحة المعرض (م2)		-		300		133		400 0%	
الموقع		طريق الدمام - حي المونسية		طريق الدمام - حي قرطبة 0%		طريق الدمام -حي اليرموك 0%		طريق الدمام - حي المونسية 0%	
اسم المجمع		سيطي لايف بلازا		ليوال سكوير 10%		اليرموك بلازا 10%		توليب سكوير 10%	
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		10%		10%		10%		10%	
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,320		1,320		1,430		1,320	
صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)		1,357							
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)		1,360							

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
سوبر ماركت	2,200	500	1,100,000
معارض	5,315	1,360	7,228,400
مطعم	421	700	294,539
إجمالي الدخل (ريال سعودي)			8,622,939
نسبة الشواغر (10%)			862,294
إجمالي الدخل الفعلي			7,760,645
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			388,032
صافي الدخل التشغيلي			7,372,613
معدل الرسملة			8%
قيمة العقار			92,157,661

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	8,561,470
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2025 - 2026	2027 - 2028
إجمالي الدخل	8,561,470	8,795,398	8,971,306	9,150,732	9,333,746
الإشغال	95%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	8,133,396	7,915,858	8,074,175	8,235,659	8,400,372
إجمالي المصاريف التشغيلية	194,016	395,793	403,709	411,783	420,019
صافي الدخل	7,939,380	7,520,065	7,670,466	7,823,876	7,980,353
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	99,754,416				
صافي التدفق النقدي للعقار	7,939,380	7,520,065	7,670,466	7,823,876	107,734,769
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	7,939,380	6,836,423	6,339,228	5,878,194	73,584,297
القيمة السوقية للعقار	100,577,522				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	8,622,939
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2025 - 2026	2027 - 2028
إجمالي الدخل	8,622,939	8,795,398	8,971,306	9,150,732	9,333,746
الإشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	7,760,645	7,915,858	8,074,175	8,235,659	8,400,372
إجمالي المصاريف التشغيلية	388,032	395,793	403,709	411,783	420,019
صافي الدخل	7,372,613	7,520,065	7,670,466	7,823,876	7,980,353
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	99,754,416				
صافي التدفق النقدي للعقار	7,372,613	7,520,065	7,670,466	7,823,876	7,980,353
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	7,372,613	6,836,423	6,339,228	5,878,194	5,428,097
القيمة السوقية للعقار	100,010,754				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة ستة أشهر للطرفين)
- تم افتراض نسبة الإشغال لنصف السنة الأولى والسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة بـ 90 % من قيمة إيجار 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 بعين الاعتبار مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات .

التكاليف الراسمالية

تم افتراض أنه لا قيمة للتكاليف الراسمالية للعقار.

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 100,577,522 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 الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5% ، ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 100,010,754 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

21

CENTURY 21
للتقييم العقاريTHE WORLD
AT YOUR
SERVICE

3- برج متون

الإحداثيات الجغرافية

N 24.6891799

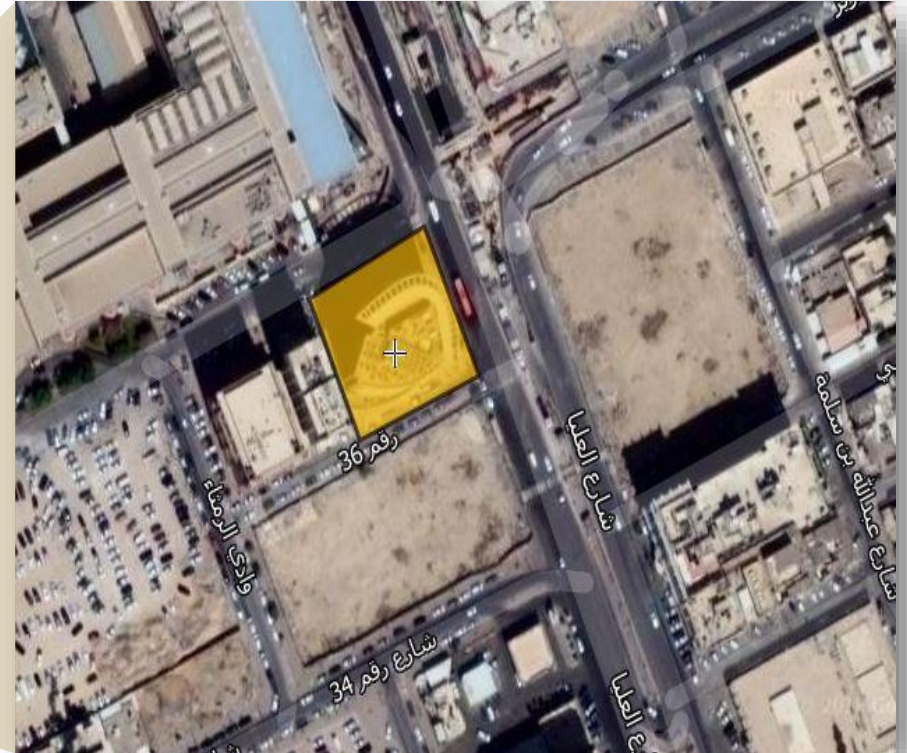
E 46.6871946

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	الاستخدام
580	-	1184	1950	تجاري - فندقي

الحدود والأطوال

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

مكونات البناء

2 دور قبو
ميزانين
دور أرضي
7 أدوار متكررة
أرضي تجاري
ملاحق علوية

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





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	1,200	تجاري	شارع العليا	2	12,000	حد
2	5,144	تجاري	طريق الملك فهد - حي الرحمانية	3	16,500	تنفيذ





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
تنفيذ 16,500		حد 12,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	0	0%	0	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
16,500		12,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
5%	5,144	0%	1,200	1,950	مساحة الأرض (م2)
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
-30%	طريق الملك فهد - حي الرحمانية	0%	شارع العليا	طريق العليا	موقع العقار
0%	3	5%	2	3	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
-25%		5%		مجموع التسويات	
12,375		12,600		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
12,488				صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
12,500				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

نوع العينة	سعر المتر	جودة التشطيبات	الموقع	مساحة المعرض (م2)	م
حد	1,600	ممتاز	طريق العليا	530	1
حد	1,570	ممتاز	طريق العليا	330	2
حد	830	جيد	طريق العليا	300	3



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		العينة 1		العينة 2		العينة 3	
تاريخ التقييم		2022		2022		2022		2022	
سعر المتر المربع / ريال سعودي		1,600		حد		1,570		830	
نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)		-		0		0		0	
قيمة المتر المربع / ريال سعودي		1,600		0		0		830	
مساحة المعرض (م2)		530		0%		330		300	
الموقع		طريق العليا		0%		طريق العليا		0%	
جودة التشطيبات		ممتاز		0%		ممتاز		جيد	
البند		1		2		3			
مجموع التسويات		0%		0%		15%			
صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)		1,600		1,570		955			
صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)				1,375					
سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)				1,370					



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : غرف فندقية

م	الاستخدام	مساحة الغرفة	اسم الفندق	سعر إيجار الغرفة	نوع العينة
1	غرف فندقية	30	بريرا العليا	384	حد
2	غرف فندقية	24	سنترو روتانا	464	حد
3	غرف فندقية	34	هوليداي ان العليا	425	حد



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : غرف فندقية

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 425		حد 464		حد 384		سعر إيجار الغرفة / ريال سعودي	
-15%	-63.75	-15%	-69.6	-15%	-57.6	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
361		394		326		قيمة إيجار الغرفة / ريال سعودي	
0%	34	0%	24	0%	30	-	مساحة الغرفة (م2)
-5%	هوليدي ان العليا	-5%	سنتر روتانا	-5%	بريرا العليا	متون	اسم الفندق
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
-5%		-5%		-5%		مجموع التسويات	
343		375		310		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
343		343				صافي متوسط سعر الغرفة (م2/ ريال)	
340		340				سعر الغرفة بعد التقريب (م2/ ريال)	

حساب الأرباح والمصاريف التشغيلية المستقبلية والمتوقعة للفندق.

حساب الأرباح والمصاريف التشغيلية المستقبلية والمتوقعة للفندق.

فندق برج متون

2026	2025	2024	2023	2022	فندق برج متون
103	103	103	103	103	عدد الغرف
365	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
368	361	354	347	340	معدل الإيجار اليومي
					الإيرادات
8,301,584	8,138,807	7,979,223	7,822,768	7,669,380	إيرادات الغرف
20%	20%	20%	20%	20%	إيرادات المأكولات والمشروبات (كنسبة من إيرادات الغرف)
1,660,317	1,627,761	1,595,845	1,564,554	1,533,876	إجمالي قيمة إيرادات المأكولات والمشروبات
9,961,900	9,766,569	9,575,068	9,387,321	9,203,256	إجمالي الإيرادات
					المصاريف التشغيلية
30%	30%	30%	30%	30%	المصاريف الخاصة بالغرف (كنسبة من إيرادات الغرف)
2,490,475	2,441,642	2,393,767	2,346,830	2,300,814	مصاريف قسم الغرف
30%	30%	30%	30%	30%	المصاريف الخاصة بالمأكولات والمشروبات (كنسبة من إيرادات المأكولات والمشروبات)
498,095	488,328	478,753	469,366	460,163	مصاريف قسم المأكولات والمشروبات
10%	10%	10%	10%	10%	نسبة مصاريف الإدارة والتشغيل (نسبة من إجمالي الإيرادات)
996,190	976,657	957,507	938,732	920,326	مصاريف الإدارة والتشغيل
3,984,760	3,906,628	3,830,027	3,754,928	3,681,302	إجمالي مصاريف الأقسام
5,977,140	5,859,941	5,745,041	5,632,393	5,521,954	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
1,483	1,454	1,425	1,397	1,370	قيمة إيجار المعرض
1,592,669	1,561,440	1,530,824	1,500,808	1,471,380	إجمالي دخل المعارض
7,569,809	7,421,382	7,275,864	7,133,200	6,993,334	صافي دخل الفندق

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

2026	2025	2024	2023	2022	السنة	
7,569,809	7,421,382	7,275,864	7,133,200	6,993,334	صافي الدخل	
8.00%					العائد السنوي	
94,622,615					قيمة العقار	
102,192,424	7,421,382	7,275,864	7,133,200	6,993,334	صافي التدفق النقدي للعقار	
10%	10%	10%	10%	10%	معدل الخصم	القيمة الحالية
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل الخصم	
69,798,801	5,575,794	6,013,111	6,484,728	6,993,334	القيمة الحالية للنقود	
94,865,767					القيمة السوقية للعقار	



THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات
النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود والسوق:

السنة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
القيمة الإجمالية لعقد الفندق	5,512,500.00	5,512,500.00	5,512,500.00	5,788,125.00	5,788,125.00	5,788,125.00	6,077,531.00	6,077,531.00	6,077,531.00	6,381,408.00	6,381,408.00	6,381,408.00	6,700,478.00	6,700,478.00	7,286,101
إجمالي الدخل للمعارض حسب السوق	1,471,380	1,500,808	1,530,824	1,561,440	1,592,669	1,624,522	1,657,013	1,690,153	1,723,956	1,758,435	1,793,604	1,829,476	1,866,066	1,903,387	1,941,455
نسبة النمو للمعارض	%0	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2	%2

السنة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
صافي الدخل	6,983,880	7,013,308	7,043,324	7,349,565	7,380,794	7,412,647	7,734,544	7,767,684	7,801,487	8,139,843	8,175,012	8,210,884	8,566,544	8,603,865	9,227,555
العائد السنوي	%8														
قيمة العقار	115,697,321														
صافي التدفق النقدي للعقار	6,983,880	7,013,308	7,043,324	7,349,565	7,380,794	7,412,647	7,734,544	7,767,684	7,801,487	8,139,843	8,175,012	8,210,884	8,566,544	8,603,865	124,924,877
القيمة الحالية	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10
	معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.47	0.42	0.39	0.35	0.32	0.29	0.26
القيمة الحالية للنقود	6,983,880	6,375,734	5,820,929	5,521,837	5,041,182	4,602,671	4,365,948	3,986,050	3,639,451	3,452,088	3,151,821	2,877,865	2,729,565	2,492,233	32,896,624
القيمة السوقية للعقار	93,937,879														

القيمة السوقية للعقار حسب العقود والسوق 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 93,937,879 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة السوقية للعقار حسب السوق 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 94,865,767 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 للاستخدام التجاري ودور مواقف يتسع لعدد 36 سيارة، بمساحة إجمالية للأرض 1,800 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 9,310 متر مربع، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
الجزء الشرقي من القطعة رقم 51	315	1,800	تجاري - مكتبي

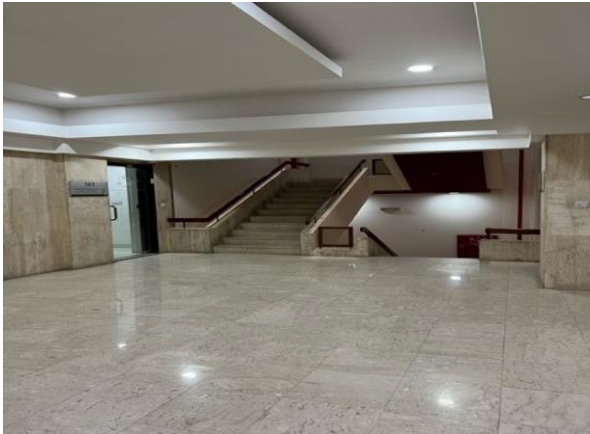
الحدود والأطوال

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 الأدوار المصرح بها	الاستخدام	موقع العقار	عدد الشوارع	سعر المتر	نوع العينة
1	5,000	4.5	تجاري - مكتبي	شارع الأحساء	3	5000	حد
2	606	3.5	تجاري - مكتبي	شارع عمر بن الخطاب	2	5200	حد
3	1,200	4.5	تجاري - مكتبي	شارع الأحساء	2	4700	سوم





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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
4,700 سوم		5,200 حد		5,000 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5%	235	-5%	-260	-5%	-250	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
4,935		4,940		4,750		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	1,200	0%	606	10%	5,000	1,800	مساحة الأرض (م2)
10%	4.5	15%	3.5	10%	4.5	8.5	عدد الأدوار المصرح بها
0%	تجاري - مكتبي	0%	تجاري - مكتبي	0%	تجاري - مكتبي	تجاري - مكتبي	الاستخدام
15%	شارع الأحساء	15%	شارع عمر بن الخطاب	15%	شارع الأحساء	طريق صلاح الدين الأيوبي	موقع العقار
5%	2	5%	2	0%	3	3	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
30%		35%		35%		مجموع التسويات	
6,416		6,669		6,413		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
6,499		6,499		6,499		صافي متوسط سعر المتر (م2/ ريال)	
6,500		6,500		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

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





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد		حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
0%	360	0%	500	-	نوع العينة (سوم-تنفيذ - حد)
360		500		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
0%	140	0%	282	-	مساحة المكتب (م2)
0%	طريق صلاح الدين الأيوبي	0%	طريق صلاح الدين الأيوبي	طريق صلاح الدين الأيوبي	الموقع
30%	منخفض	-5%	ممتاز	متوسط	جودة التشطيبات
العينة 2		العينة 1		البند	
30%		-5%		مجموع التسويات	
468		475		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ريال)	
472				صافي متوسط سعر المتر (م2/ريال)	
472				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

الدور	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
معرض الجزيرة	1,188	968	1,149,500
المكاتب	6,447.6	472	3,043,267
برج اتصالات	45	1,556	70,000
إجمالي 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			48,813,418

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

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل:

باستخدام طريقة رسمة الدخل وبافتراض عدم الإشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 48,813,418 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 أرض مقام عليها مستودع حيث تبلغ المساحة الإجمالية للأرض 32,461.79 متر مربع , مفصلة على النحو التالي:-
حيث أن المنطقة تتوفر فيها خدمات البنية التحتية من كهرباء وهاتف :

رقم القطعة	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
من 393 إلى 402	227 / ب	32,461.79	مستودعات

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول (م)	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 أرض مقام عليها مستودعات وجزء مقام عليه مبنى من دور أرضي ودورين متكرر، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للمباني 25,344.84 متر مربع مفصلة كالآتي ،

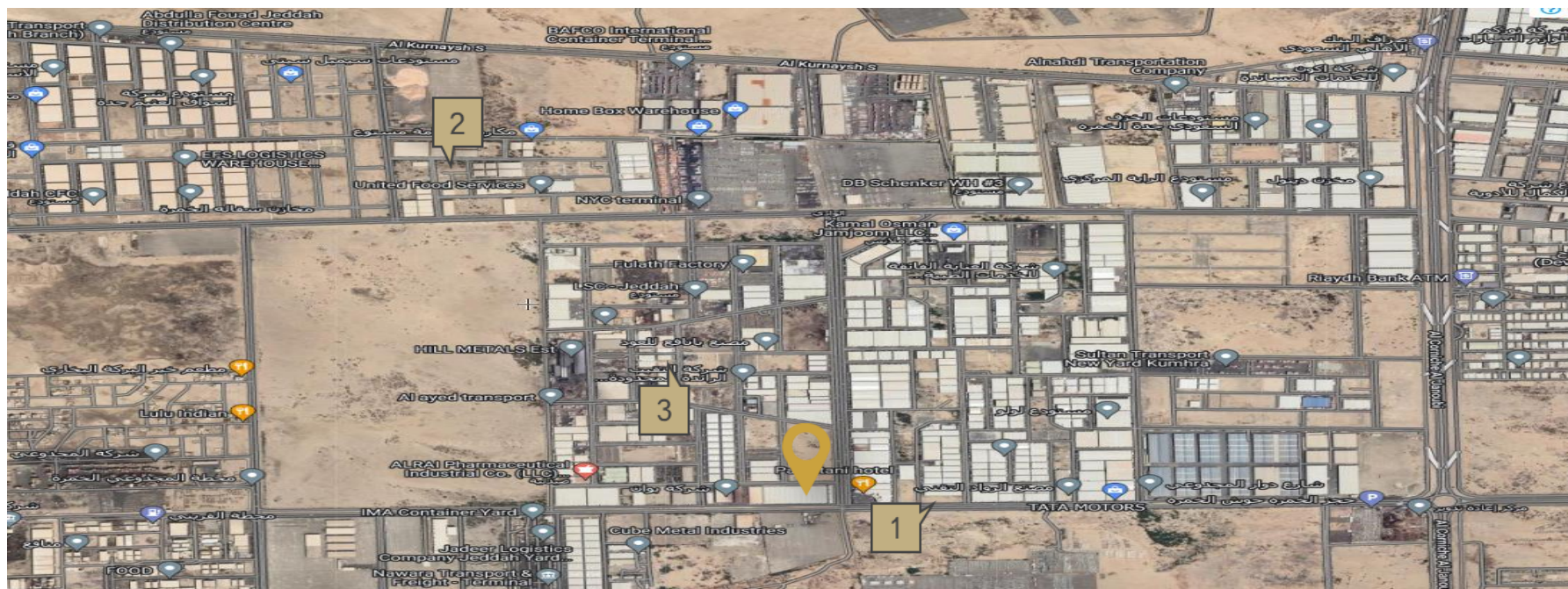
القسم الأول " المستودعات "	القسم الثاني " مبنى سكني تجاري "
مستودعات عدد (24) مستودع مجهزة بالكامل	المبنى مكون من دورين :
	الدور الأرضي عبارة عن دور معارض عدد (25) معرض
	الدور الأول والدور الثاني عبارة عن غرف سكنية عدد (100) .

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	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	مستودعات	6,678.56	3	الوادي	1050
2	مستودعات	6,318.24	4	الوادي	685
3	مستودعات	6,290	2	الوادي	1150



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 1,150		تنفيذ 685		تنفيذ 1,050		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
58- 5%		0 0%		0 0%		-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,093		685		1,050		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
6,290 10%-		6,318 10%-		6,679 10%-		32,462	مساحة الأرض (م2)
عالي 0%		عالي 0%		عالي 0%		عالي	سهولة الوصول
2 5%		4 5%-		3 0%		3	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
-5%		-15%		-10%		مجموع التسويات	
1,038		582		945		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2 / ريال)	
855		855		855		صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
855		855		855		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	
27,754,830		27,754,830		27,754,830		إجمالي قيمة الأرض	



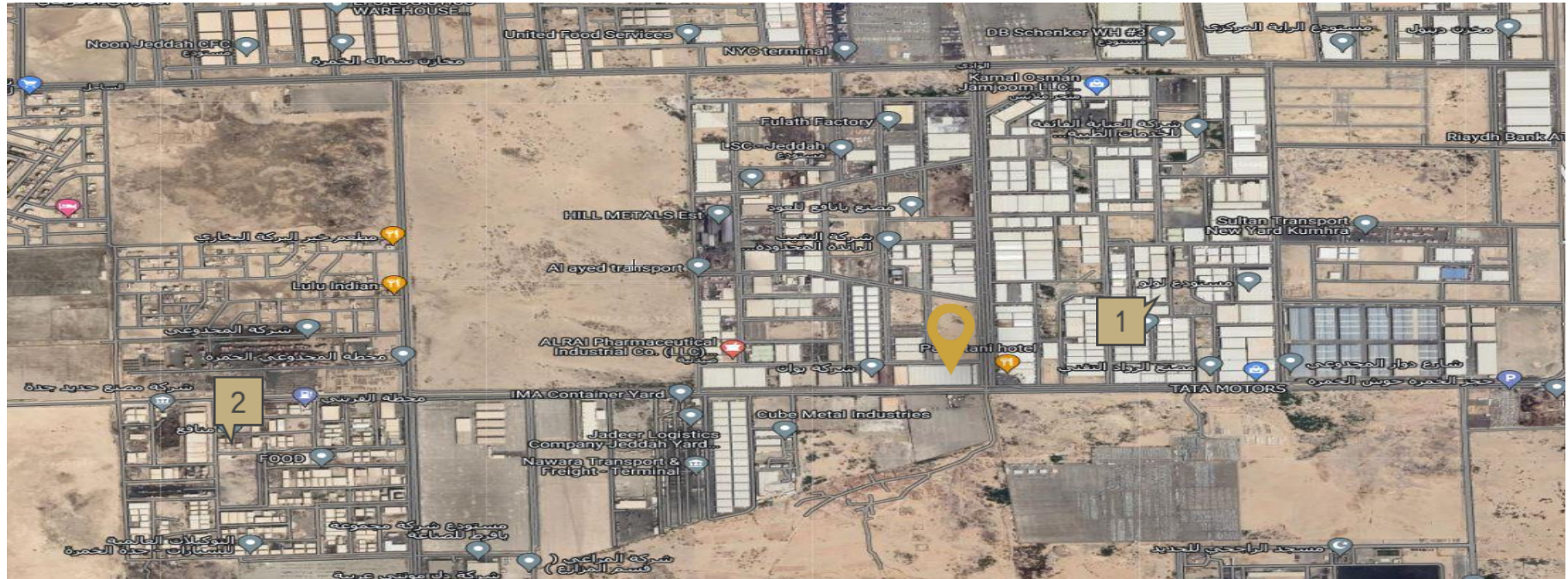
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

م	مساحة المستودع (م2)	موقع العقار	سعر المتر التآجيري
1	800	الوادي	130
2	1,200	الوادي	140





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 140		حد 130		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	14-	%10-	13-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
126		117		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	1,200	%10-	800	1,000	متوسط مساحة المستودع (م2)
%10-	عالي	%10-	عالي	متوسط	جودة البناء
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%20-		%20-		مجموع التسويات	
101		94		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
97				صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
97				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)	موقع العقار	سعر المتر التآجيري
1	84	حي القرينية	450
2	24	حي القرينية	600





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : معارض

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 600		حد 450		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10-%	60-	10-%	45-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
540		405		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
5-%	24	0-%	84	60	مساحة المعرض
30-%	حي القرينية	30-%	حي القرينية	الوادي	موقع العقار
5-%	متوسط	0-%	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
30-%		30-%		مجموع التسويات	
378		284		صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2 ريال)	
331				صافي متوسط سعر المعرض (م/2 ريال)	
331				سعر المتر المربع بعد التقريب (م/2 ريال)	



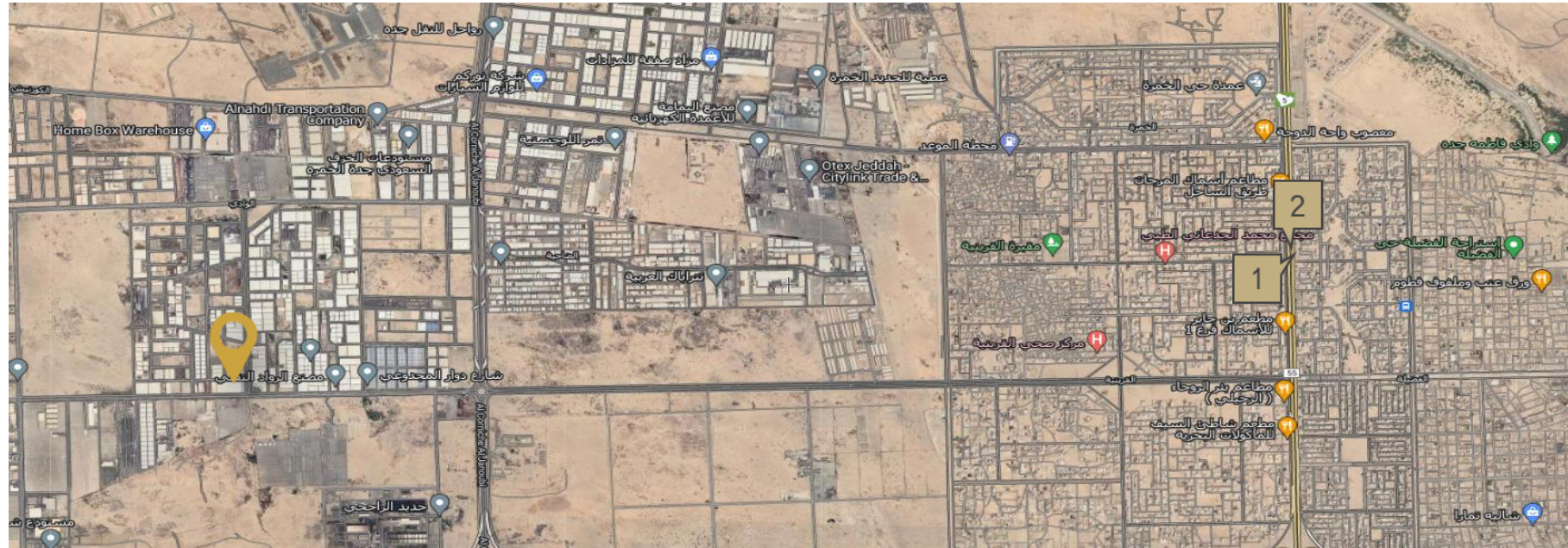
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	عدد الغرف	موقع العقار	سعر إيجار الشقة
1	شقة	3	القرينية	20,000
2	شقة	4	القرينية	23,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 23,000		حد 20,000		سعر إيجار الغرفة / ريال سعودي	
%5-	1150-	%5-	1000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
21,850		19,000		قيمة إيجار الغرفة / ريال سعودي	
%30-	4	%20-	3	1	عدد الغرف
%25-	القرينية	%25-	القرينية	الوادي	موقع العقار
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 2		العينة 1		البند	
%55-		%45-		مجموع التسويات	
9,833		10,450		صافي سعر السوق بعد التسويات (م/2/ ريال)	
10,141				صافي متوسط سعر الغرفة (م/2/ ريال)	
10,100				سعر إيجار الغرفة بعد التقريب (م/2/ ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

البند	المساحة التأجيرية	سعر المتر المربع	الإجمالي
المستودعات	23,310	97	2,261,070
عدد المعارض	25	19,860	496,500
عدد الغرف	100	10,100	1,010,000
إجمالي الدخل (ريال سعودي)			3,767,570
نسبة الشواغر (10%)			376,757
إجمالي الدخل الفعلي			3,390,813
نسبة الصيانة والتشغيل (5%)			169,541
صافي الدخل التشغيلي			3,221,272
معدل الرسملة			8%
قيمة العقار			40,265,904

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	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025	2027-2026
إجمالي الدخل	4,203,785	3,842,921	3,919,780	3,998,175	4,078,139
الإشغال	89%	80%	85%	85%	90%
الدخل الفعلي	3,728,757	3,074,337	3,331,813	3,398,449	3,670,325
إجمالي المصاريف التشغيلية	86,344	153,717	166,591	169,922	183,516
صافي الدخل	3,642,413	2,920,620	3,165,222	3,228,527	3,486,809
العائد السنوي	8 %				
قيمة العقار	43,585,110				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,642,413	2,920,620	3,165,222	3,228,527	47,071,919
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	3,642,413	2,655,109	2,615,886	2,425,640	32,150,754
القيمة السوقية للعقار	43,489,802				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	3,767,570
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025	2027-2026
إجمالي الدخل	3,767,570	3,842,921	3,919,780	3,998,175	4,078,139
الإشغال	75%	80%	85%	85%	90%
الدخل الفعلي	2,825,678	3,074,337	3,331,813	3,398,449	3,670,325
إجمالي المصاريف التشغيلية	141,284	153,717	166,591	169,922	183,516
صافي الدخل	2,684,394	2,920,620	3,165,222	3,228,527	3,486,809
العائد السنوي	8%				
قيمة العقار	43,585,110				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,684,394	2,920,620	3,165,222	3,228,527	47,071,919
القيمة الحالية	معدل الخصم	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقود	2,684,394	2,655,109	2,615,886	2,425,640	32,150,754
القيمة السوقية للعقار	42,531,783				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (ملزمة لمدة ستة أشهر)
تم افتراض نسبة الإشغال للسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة ابتداءً من 80% من قيمة إيجار السوق .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% 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 بعين الاعتبار
مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من
التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أن لا قيمة للتكاليف الرأسمالية للعقار.

القيمة السوقية للعقار حسب العقود والسوق 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 43,489,802 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 الإشغال يتراوح ما بين 25% - 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5% ، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبافتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 42,531,783 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

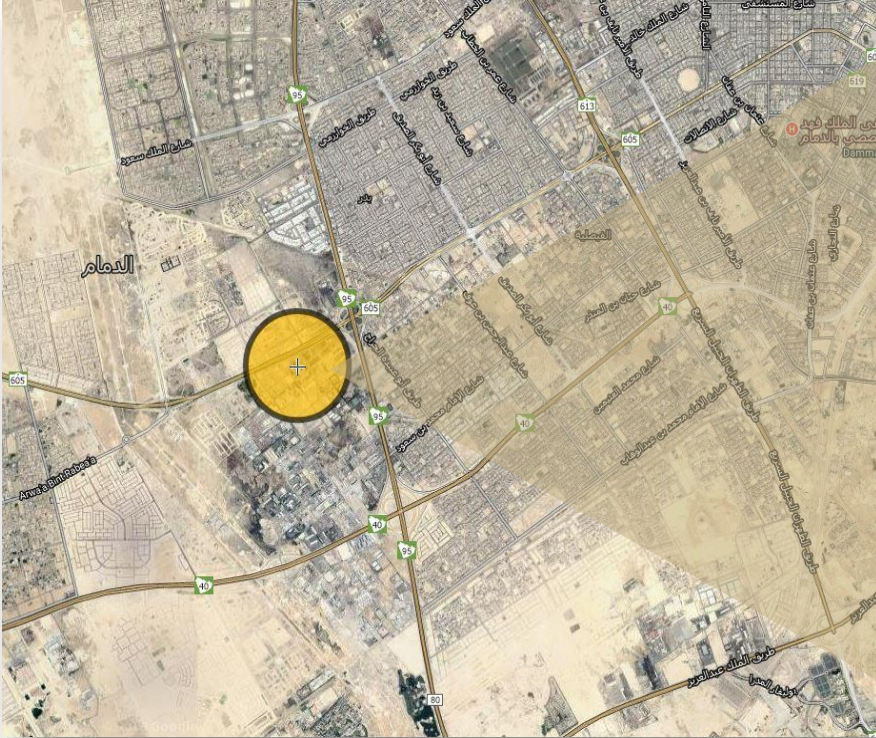
N 26.377117

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 12 دور متكرر وملحق علوي، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
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 وتم تفصيلها في تكلفة البناء.

مكونات البناء	المساحة	الاستخدام	مكونات البناء	المساحة	الاستخدام
أرضي	326.00	خدمات	دور سابع	2,666.00	سكني
دور أول	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	2,100	2	الأنوار	1,350
2	2,700	2	الأنوار	1,400
3	2,200	1	الأنوار	1,350





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 1,350		حد 1,400		حد 1,350		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,350		1,400		1,350		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	2,200	%0	2,700	%5-	2,100	3,065.13	مساحة الأرض (م2)
%0	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	متوسط	سهولة الوصول
%5	1	%0	2	%0	2	2	عدد الشارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%0		%5-		مجموع التسويات	
1,350		1,400		1,283		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,344				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
		1,340				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق سكنية

م	الاستخدام	موقع العقار	الحي	سعر إيجار الشقة
1	شقة	برج بن سلطان	الدوحة الجنوبية	60,000
2	شقة	أبراج العليا	العليا	80,000
3	شقة	ماربيلا الظهران	القصور	70,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : شقق سكنية

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 70,000		حد 80,000		حد 60,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
70,000		80,000		60,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	2	%0	2	%0	2	2	عدد الغرف
%10-	عالي	%10-	عالي	%10-	عالي	متوسط	سهولة الوصول
%10	ماربيلا الظهران	%0	أبراج العليا	%5	برج بن سلطان	جراند أ	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%10-		%5-		مجموع التسويات	
70,000		72,000		57,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
		66,333				صافي متوسط سعر الشقة (ريال)	
		66,333				سعر الشقة بعد التقريب (ريال)	

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
4,245,333	66,333	64	إيجار الشقق
4,245,333	إجمالي الدخل (ريال سعودي)		
424,533	نسبة الشواغر (10%)		
3,820,800	إجمالي الدخل الفعلي		
382,080	نسبة الصيانة والتشغيل (10%)		
3,438,720	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
42,984,000	قيمة العقار		

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
إجمالي الدخل	4,622,667	4,351,467	4,460,253	4,571,760	4,686,054
الإشغال	96%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	4,437,760	3,916,320	4,014,228	4,114,584	4,217,448
إجمالي المصاريف التشغيلية	191,040	391,632	401,423	411,458	421,745
صافي الدخل	4,246,720	3,524,688	3,612,805	3,703,125	3,795,703
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	47,446,293				
صافي التدفق النقدي للعقار	4,246,720	3,524,688	3,612,805	3,703,125	51,241,997
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	4,246,720	3,204,262	2,985,789	2,782,213	34,998,973
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	48,217,957				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2.5%
إجمالي الدخل	4,245,333
المصاريف التشغيلية	10%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
إجمالي الدخل	4,245,333	4,351,467	4,460,253	4,571,760	4,686,054
الإشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	3,820,800	3,916,320	4,014,228	4,114,584	4,217,448
إجمالي المصاريف التشغيلية	382,080	391,632	401,423	411,458	421,745
صافي الدخل	3,438,720	3,524,688	3,612,805	3,703,125	3,795,703
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	47,446,293				
صافي التدفق النقدي للعقار	3,438,720	3,524,688	3,612,805	3,703,125	51,241,997
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	3,438,720	3,204,262	2,985,789	2,782,213	34,998,973
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	47,409,957				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (لمدة ستة أشهر)
- تم افتراض نسبة الإشغال لنصف السنة الأولى والسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة بـ 90%
من قيمة السوق .

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% 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 بعين الاعتبار
مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخارج منه في نهاية السنة الخامسة من
التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أنه 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 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 48,217,957 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 الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبافتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 47,409,957 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

7- مجمع ذا جراند (ب) التجاري

موقع العقار :

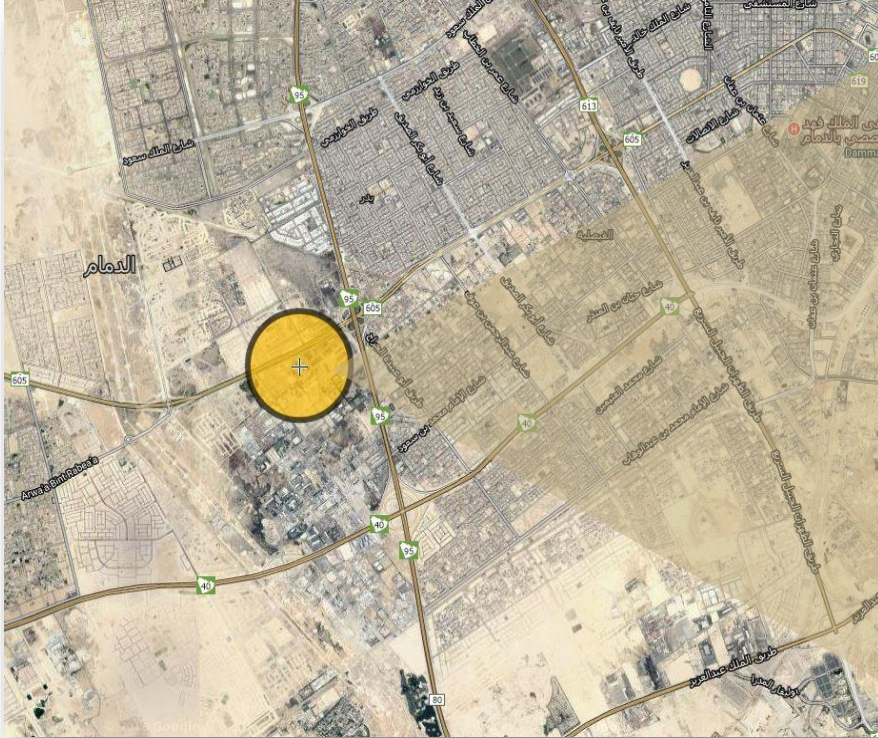


7. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الأنوار.

الإحداثيات الجغرافية

N 26.377371

E 50.011701



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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	الاستخدام
119/1	13	ش د / 1230	2,495.16	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.



تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	مساحة الأرض (م ²)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر
1	2,100	2	الأنوار	1,350
2	2,700	2	الأنوار	1,400
3	2,200	1	الأنوار	1,350

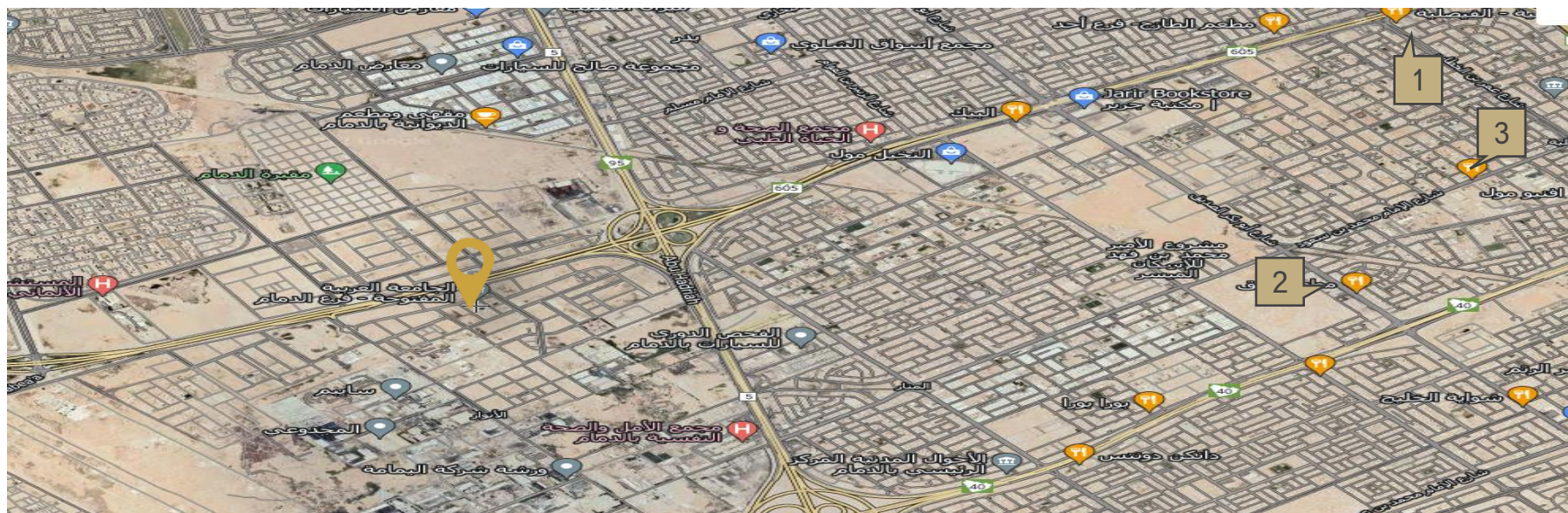


جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 1,350		حد 1,400		حد 1,350		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,350		1,400		1,350		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	2,200	%0	2,700	%0	2,100	2,495.16	مساحة الأرض (م2)
%0	متوسط	%0	متوسط	%0	متوسط	متوسط	سهولة الوصول
%5	1	%0	2	%0	2	2	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%5		%0		%0		مجموع التسويات	
1,418		1,400		1,350		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,389				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
		1,400				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	

م	الاستخدام	مساحة المكتب (م2)	الحي	سعر المتر المربع
1	مكتب	100	الروضة	380
2	مكتب	70	المنار	360
3	مكتب	80	الفيصلية	380



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مكاتب

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 380		حد 360		حد 380		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
38- 10-%		36- 10-%		38- 10-%		-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
342		324		342		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
80 0-%		70 0-%		100 0-%		100	مساحة المكتب (م2)
عالي 5-%		عالي 5-%		عالي 5-%		متوسط	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
5-%		5-%		5-%		مجموع التسويات	
325		308		325		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		319				صافي متوسط سعر المكتب (م2/ ريال)	
		320				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
2,240,000	320	7,000	إيجار المكاتب
2,240,000	إجمالي الدخل (ريال سعودي)		
224,000	نسبة الشواغر (10%)		
2,016,000	إجمالي الدخل الفعلي		
100,800	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
1,915,200	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
23,940,000	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
إجمالي الدخل	2,370,000	2,284,800	2,330,496	2,377,106	2,424,648
الإشغال	96%	90%	90%	90%	95%
الدخل الفعلي	2,275,200	2,056,320	2,097,446	2,139,395	2,303,416
إجمالي المصاريف التشغيلية	50,400	102,816	104,872	106,970	115,171
صافي الدخل	2,224,800	1,953,504	1,992,574	2,032,426	2,188,245
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	27,353,061				
صافي التدفق النقدي للعقار	2,224,800	1,953,504	1,992,574	2,032,426	2,188,245
القيمة الحالية	معدل الخصم	8.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	معامل الخصم	1.00	0.91	0.83	0.75
القيمة الحالية للنقد	2,224,800	1,775,913	1,646,755	1,526,991	20,177,109
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	27,351,569				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	2,240,000
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
إجمالي الدخل	2,240,000	2,284,800	2,330,496	2,377,106	2,424,648
الإشغال	90%	90%	90%	90%	95%
الدخل الفعلي	2,016,000	2,056,320	2,097,446	2,139,395	2,303,416
إجمالي المصاريف التشغيلية	100,800	102,816	104,872	106,970	115,171
صافي الدخل	1,915,200	1,953,504	1,992,574	2,032,426	2,188,245
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	27,353,061				
صافي التدفق النقدي للعقار	1,915,200	1,953,504	1,992,574	2,032,426	2,188,245
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	1,915,200	1,775,913	1,646,755	1,526,991	20,177,109
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	27,041,969				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (لمدة ستة أشهر)
- تم افتراض نسبة الإشغال لنصف السنة الأولى والسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة ما بين 90% - 95% من قيمة السوق.

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% 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 بعين الاعتبار مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أنه 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 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 27,351,569 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 الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبافتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 27,041,969 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

8- مجمع مستودعات الميناء

موقع العقار :



8. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الميناء.

الإحداثيات الجغرافية

N 26.394958

E 50.164622



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	الاستخدام
(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	2,366	1	الخالدية الجنوبية	1,600
2	مستودعات	2,350	1	الخالدية الجنوبية	1,600
3	مستودعات	2,950	3	الخالدية الشمالية	1,650





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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
تنفيذ 1,650		حد 1,600		حد 1,600		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%10-	160-	%10-	160-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,650		1,440		1,440		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%20-	2,950	%20-	2,350	%20-	2,366	48,868	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	الخالدية الشمالية	%0	الخالدية الجنوبية	%0	الخالدية الجنوبية	الميناء	موقع العقار
%5	3	%10	1	%10	1	4	عدد الشوارع
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%15-		%10-		%10-		مجموع التسويات	
1,403		1,296		1,296		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,332				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
		1,330				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : مستودعات

م	الاستخدام	مساحة المستودع (م2)	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر التاجيري
1	مستودعات	1,200	1	الخالدية الجنوبية	150
2	مستودعات	600	1	الخالدية الجنوبية	180
3	مستودعات	2,067	1	الخالدية الجنوبية	180





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : مستودعات

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 180		حد 180		حد 150		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	18-	%10-	18-	%5-	7.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
162		162		143		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5	2,067	%0	600	%0	1,200	1,000	مساحة المستودع (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5	متوسط	%5	متوسط	%5	متوسط	ممتاز	جودة العقار
%0	الخالدية الجنوبية	%0	الخالدية الجنوبية	%0	الخالدية الجنوبية	الميناء	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10		%5		%5		مجموع التسويات	
178		170		150		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
166		166				صافي متوسط سعر المستودع (م2/ ريال)	
166		166				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
7,394,802	166	44,547	مستودعات
7,394,802	إجمالي الدخل (ريال سعودي)		
739,480	نسبة الشواغر (10%)		
6,655,322	إجمالي الدخل الفعلي		
332,766	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
6,322,556	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
79,031,946	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	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
إجمالي الدخل	9,513,635	7,579,672	7,769,164	7,963,393	8,162,478
الإشغال	97%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	9,228,226	6,821,705	6,992,247	7,167,054	7,346,230
إجمالي المصاريف التشغيلية	166,383	341,085	349,612	358,353	367,311
صافي الدخل	9,061,843	6,480,620	6,642,635	6,808,701	6,978,918
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	87,236,481				
صافي التدفق النقدي للعقار	9,061,843	6,480,620	6,642,635	6,808,701	94,215,400
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	9,061,843	5,891,472	5,489,781	5,115,478	64,350,386
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	89,908,960				

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب السوق:

معدل النمو	2.5%
إجمالي الدخل	7,394,802
المصاريف التشغيلية	5%

السنة	2022	2023	2024	2025	2026
إجمالي الدخل	7,394,802	7,579,672	7,769,164	7,963,393	8,162,478
الإشغال	90%	90%	90%	90%	90%
الدخل الفعلي	6,655,322	6,821,705	6,992,247	7,167,054	7,346,230
إجمالي المصاريف التشغيلية	332,766	341,085	349,612	358,353	367,311
صافي الدخل	6,322,556	6,480,620	6,642,635	6,808,701	6,978,918
العائد السنوي	8.00%				
قيمة العقار	87,236,481				
صافي التدفق النقدي للعقار	6,322,556	6,480,620	6,642,635	6,808,701	94,215,400
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	6,322,556	5,864,814	5,440,212	5,046,351	63,193,554
القيمة السوقية للعقار / ريال سعودي	85,867,487				



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

التفصيل

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار وفقاً للعقد المبرم بين المالك و المستأجر (لمدة سبعة أشهر)
- تم افتراض نسبة الإشغال لمدة 5 شهور من السنة الأولى والسنة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة بـ 90% من قيمة السوق.

معدل الخصم (Discount Rate)

تم تقدير معدل الخصم (Discount Rate) بقيمة تساوي 10% 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 بعين الاعتبار مكونات العقار، ويمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند التخرج منه في نهاية السنة الخامسة من التوقعات

التكاليف الرأسمالية

تم افتراض أنه 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 10% ومعدل رسملة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 89,908,960 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 الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 8% وبافتراض معدل خصم يبلغ 10.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 85,867,487 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

21

CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

9- مباني سكنية للعمال

الإحداثيات الجغرافية

N 26.417357

E 50.173010

موقع العقار :

9. يقع العقار بمدينة الدمام بحي الميناء.



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مباني سكنية للعمال

وصف مختصر للعقار :

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها عمارتين 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	الاستخدام
أ/7 - أ/5	1	1/239	1,200	سكني

الحدود والأطوال للقطعة رقم 7 / أ

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

الحدود والأطوال للقطعة رقم 5 / أ

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

مكونات البناء

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

مباني سكنية للعمال

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





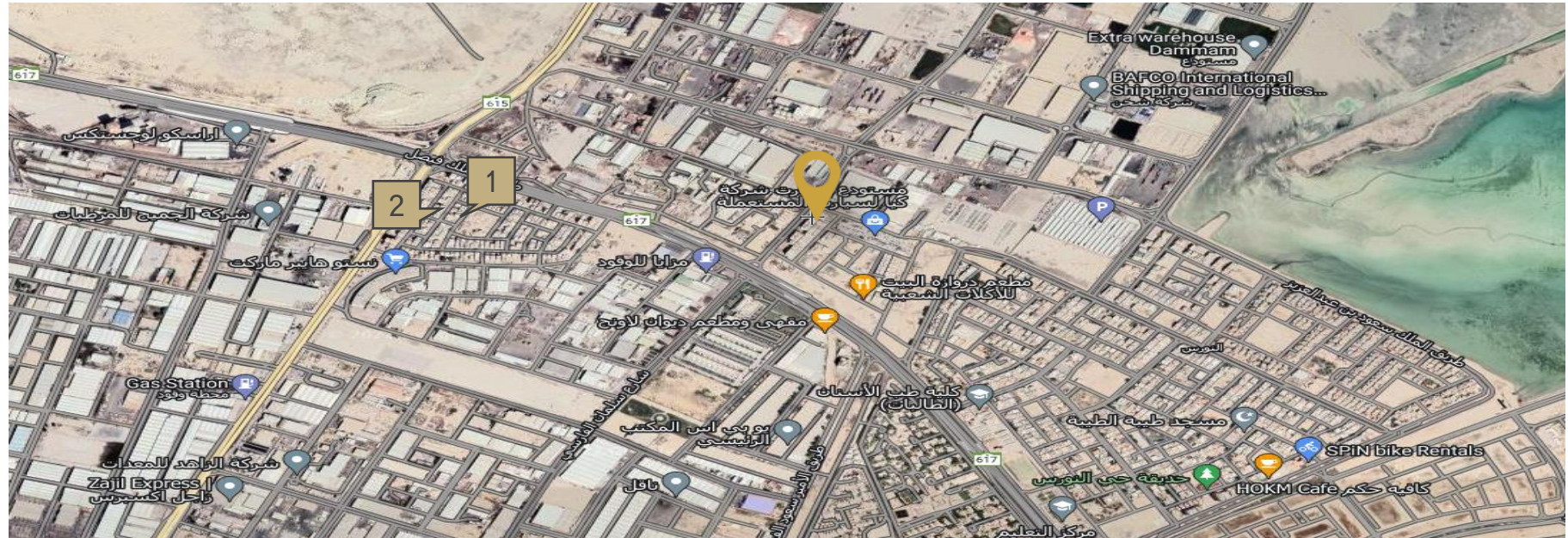
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

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	سكني	300	1	1,450
2	سكني	300	1	1,450





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 1,450		حد 1,450		قيمة العقار	
%5-	72.5-	%5-	72.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,378		1,378		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	300	%10-	300	1,200	مساحة الأرض (م2)
%0	عمائر سكنية	%0	عمائر سكنية	سكني	الاستخدام
%10	داخلي	%10	داخلي	شارع سلمان الفارسي	موقع العقار
%0	1	%0	1	1	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%0		مجموع التسويات	
1,378		1,378		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,378				صافي متوسط سعر العقار (م2/ ريال)	
1,380				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	عدد الغرف	الحي	سعر إيجار الشقة
1	سكني	3	الميناء	19,000
2	سكني	2	الميناء	16,000
3	سكني	3	الميناء	20,000





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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 20,000		حد 16,000		حد 19,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
20,000		16,000		19,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	3	%10	2	%0	3	3	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%10		%0		مجموع التسويات	
20,000		17,600		19,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
		18,867				صافي متوسط سعر إيجار الشقة (ريال)	
		18,900				سعر إيجار الشقة بعد التقريب (ريال)	

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
415,800	18,900	22	إيجار الشقق
415,800	إجمالي الدخل (ريال سعودي)		
62,370	نسبة الشواغر (15%)		
353,430	إجمالي الدخل الفعلي		
35,343	نسبة الصيانة والتشغيل (10%)		
318,087	صافي الدخل التشغيلي		
8.5%	معدل الرسملة		
3,742,200	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل:

باستخدام طريقة رسمة الدخل وبافتراض عدم الإشغال يبلغ 15% وصيانة وتشغيل يبلغ 10%، ومعدل رسمة يبلغ 8.5% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 3,742,200 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

10- مباني سكنية للموظفين

الإحداثيات الجغرافية

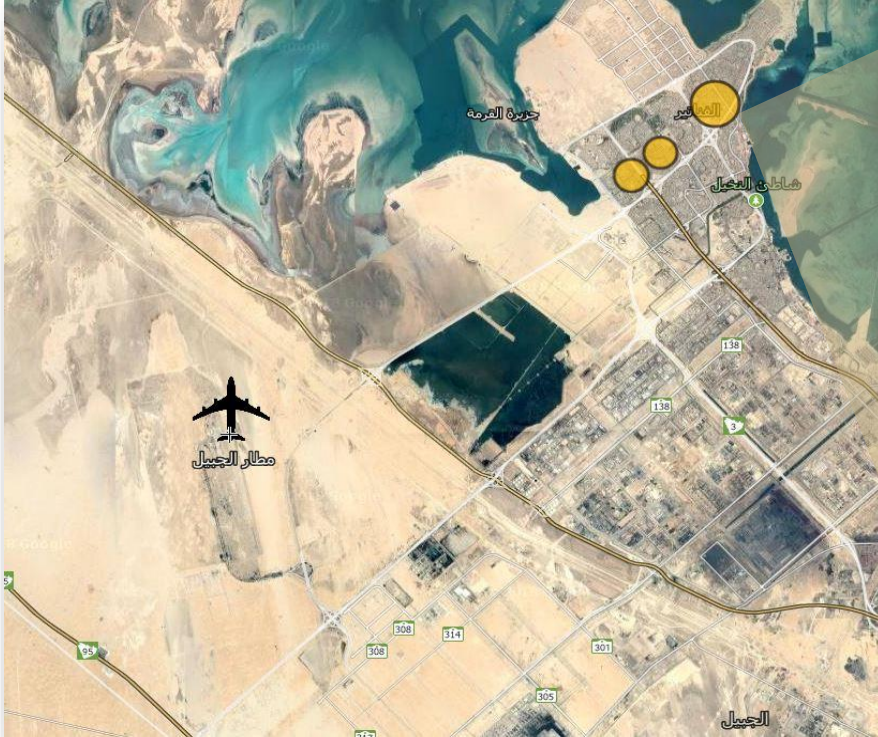
N 27.146062

E 49.558687

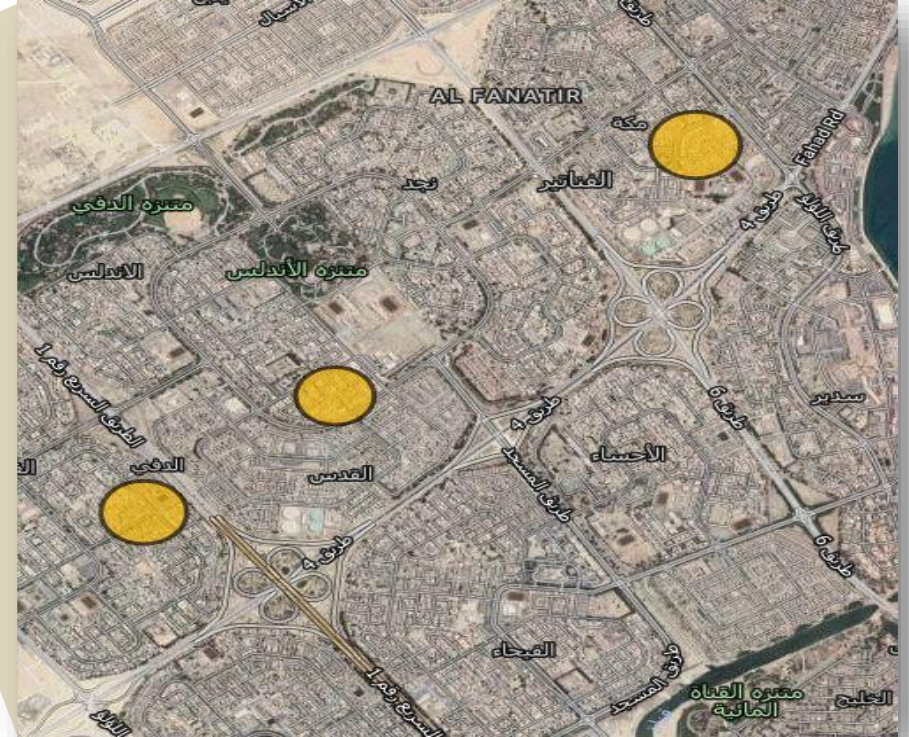
موقع العقار :



10. يقع العقار بمدينة الجبيل حي الدفي والفناتير.



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

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	33.6	شارع بعرض 18.60 م
جنوباً	33.6	شارع بعرض 18.60 م
شرقاً	60	شارع بعرض 22.60 م
غرباً	67.9	شارع بعرض 19.60 م

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 21 مربع 10

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

الحدود و الأطوال للقطعة رقم 2 مربع 12

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

رقم القطع	رقم المربع	رقم المخطط	المساحة / م ²	الاستخدام
29-21-2	12 10 16	ها م/د 4 ها م/د 1 ها م/ف 2	9592	سكني

وصف مختصر للعقار :

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

مكونات البناء

عبارة عن 4 مباني 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 18 شقة ويوجد مبنى مكون من 24 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.





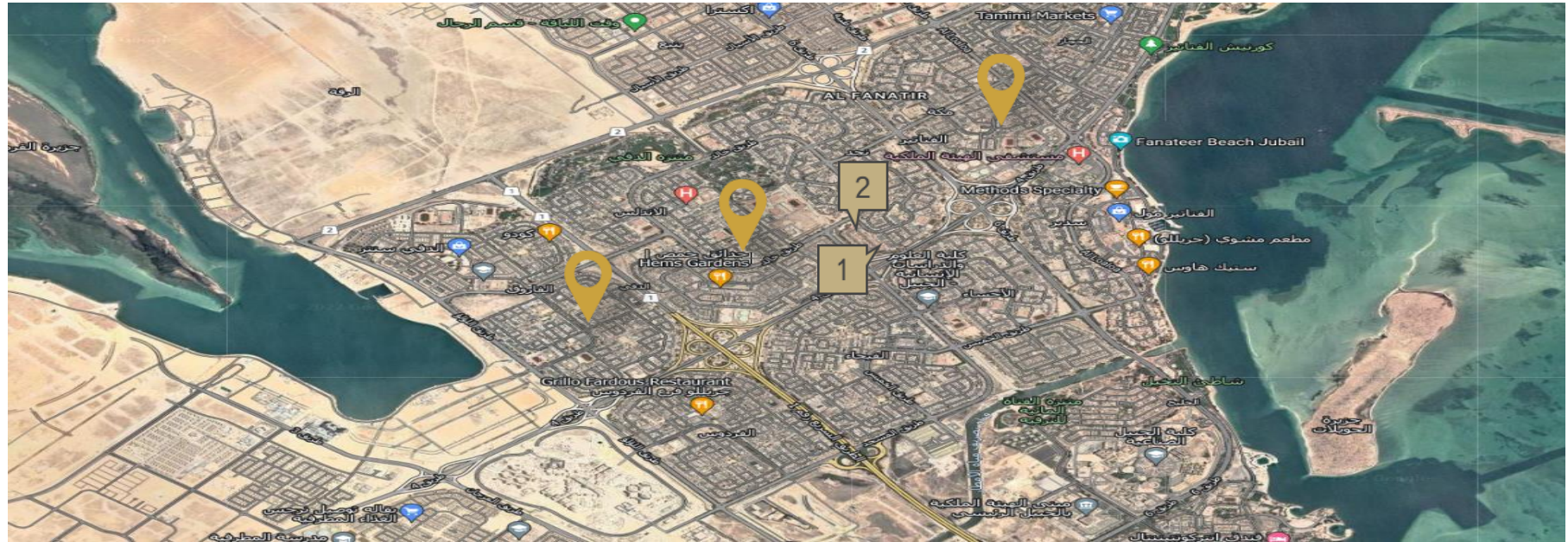
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	975	18م	1	نجد	1,550
2	سكني	573	18م - 22 م	2	نجد	2,000



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أرض - الدفئ

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 2,000		حد 1,550		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
5%-	100-	5%-	77.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,900		1,473		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
15%-	573	10%-	975	3,070	مساحة الأرض (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	نجد	0%	نجد	الدفئ	موقع العقار
5%	18م - 22م	10%	18م	18م - 18م - 22م	عرض الشارع
0%	2	10%	1	3	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
10%-		10%		مجموع التسويات	
1,710		1,620		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,665				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
1,660				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
5,096,200				إجمالي قيمة الأرض	



CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أرض - الفئات

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 2,000		حد 1,550		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	100-	%5-	77.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,900		1,473		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%15-	573	%10-	975	4,555.70	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	نجد	%0	نجد	الفئات	موقع العقار
%10	18م - 22م	%15	18م	10م - 18م - 18م - 33م	عرض الشارع
%5	2	%10-	1	4	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%5-		مجموع التسويات	
1,900		1,399		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,649				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
1,600				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
7,289,120				إجمالي قيمة الأرض	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أرض - الفاروق

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 2,000		حد 1,550		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	100-	%5-	77.5-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,900		1,473		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%5-	573	%0	975	1,966	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	نجد	%0	نجد	الفاروق	موقع العقار
%10	م18 - م22	%15	م18	م18 - م18 - م22 - م19	عرض الشارع
%5	2	%10	1	4	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%10		%25		مجموع التسويات	
2,090		1,841		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,965				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
1,970				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
3,873,020				إجمالي قيمة الأرض	



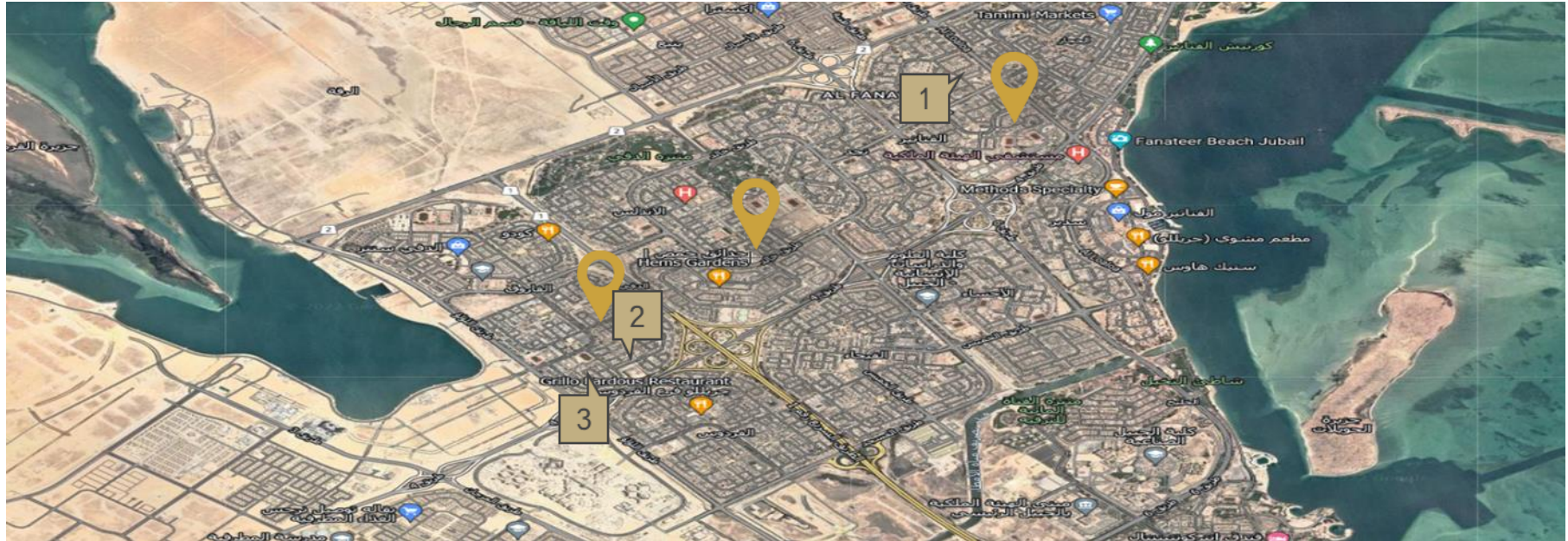
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	الموقع	عدد الغرف	سعر المتر المربع
1	شقة	الفناتير	1	40,000
2	شقة	الفناتير	2	34,000
3	شقة	الدفى	4	42,000





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : عمارة الدفئ

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 42,000		حد 34,000		حد 40,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%15-	6300-	%15-	5100-	%20-	8000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
35,700		28,900		32,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	4	%15	2	%20	1	4	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%0		%15		%20		مجموع التسويات	
35,700		33,235		38,400		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م/2 ريال)	
35,778		35,778				صافي متوسط القيمة التأجيرية (م/2 ريال)	
35,778						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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 42,000		حد 34,000		حد 40,000		القيمة التأجيريه / ريال سعودي	
%20-	8400-	%20-	6800-	%20-	8000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
33,600		27,200		32,000		القيمة التأجيريه / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%5-	4	%5	2	%10	1	3	عدد الغرف
%15-	عالي	%15-	عالي	%15-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%20-		%10-		%5-		مجموع التسويات	
26,880		24,480		30,400		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م2/ ريال)	
27,253		27,253				صافي متوسط القيمة التأجيريه (م2/ ريال)	
27,253		27,253				القيمة التأجيريه بعد التقريب (م2/ 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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 42,000		حد 34,000		حد 40,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%20-	8400-	%20-	6800-	%20-	8000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
33,600		27,200		32,000		القيمة التأجيرية / ريال سعودي	
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	4	%10	2	%15	1	4	عدد الغرف
%15-	عالي	%15-	عالي	%15-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%15-		%5-		%0		مجموع التسويات	
28,560		25,840		32,000		صافي قيمة التأجير بعد التسويات (م ² /ريال)	
28,800		28,800				صافي متوسط القيمة التأجيرية (م ² /ريال)	
28,800		28,800				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
345,600	28,800	12	الشقق السكنية
345,600	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
34,560	نسبة الشواغر (10%)		
311,040	إجمالي الدخل الفعلي		
15,552	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
295,488	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
3,675,539	قيمة العقار		

عمارة الدفنى

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	الدور
644,010	35,778	18	الشقق السكنية
644,010	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
64,401	نسبة الشواغر (10%)		
579,609	إجمالي الدخل الفعلي		
28,980	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
550,629	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
6,840,106	قيمة العقار		

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	الدور
654,080	27,253	24	الشقق السكنية
654,080	اجمالي الدخل (ريال سعودي)		
65,408	نسبة الشواغر (10%)		
588,672	إجمالي الدخل الفعلي		
29,434	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
559,238	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
6,990,480	قيمة العقار		

عمارة الفناثير

القيمة السوقية للعقارات حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

باستخدام طريقة رسمة الدخل وبافتراض عدم الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فأن القيمة للعقارات وفق هذه الطريقة تبلغ 17,506,125 ريال سعودي كما هو موضح في الجدأول السابقة.



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	الاستخدام
24	5	ش خ 683	660.92	سكني

الحدود و الأطوال للأرض

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	27.36	جار
جنوباً	27.72	جار
شرقاً	24	جار
غرباً	24	مواقف يليها شارع عرض 20م

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.





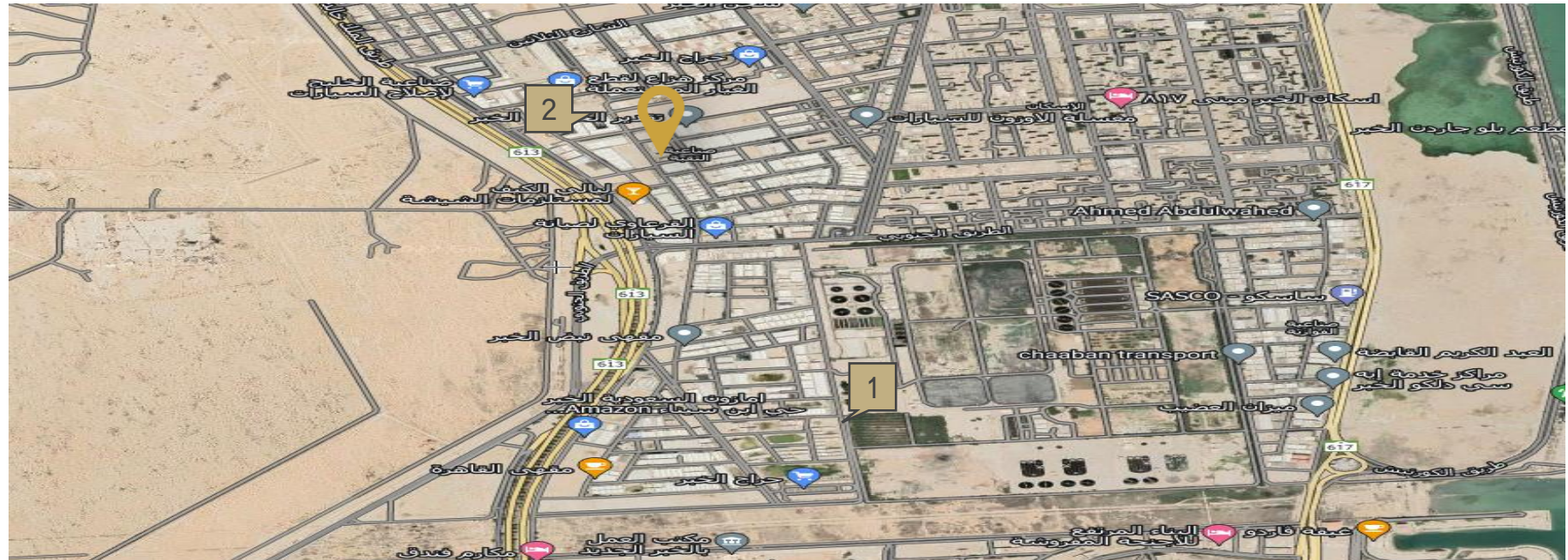
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : أراضي

م	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عدد الشوارع	سعر المتر
1	تجاري ورش	800	1	2,300
2	ورش	780	2	2,500



جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 2,500		حد 2,300		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	250-	%10-	230-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
2,250		2,070		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	780	%0	800	660.92	مساحة الأرض (م2)
%0	ورش	%10-	تجاري	ورش	الاستخدام
%10-	2	%0	1	1	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%10-		مجموع التسويات	
2,025		1,863		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,944				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
1,940				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	عدد الغرف	عدد الشوارع	سعر إيجار الشقة
1	سكني	2	1	16,000
2	سكني	3	1	20,000
3	سكني	2	1	15,000





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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 15,000		حد 20,000		حد 16,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	0	%0	0	%0	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
15,000		20,000		16,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%10	2	%0	3	%10	2	3	عدد الغرف
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10		%0		%10		مجموع التسويات	
16,500		20,000		17,600		صافي سعر السوق بعد التسويات (م ² / ريال)	
18,033						صافي متوسط سعر إيجار الشقة (ريال)	
18,000						سعر إيجار الشقة بعد التقريب (ريال)	

الإجمالي	سعر إيجار الشقة	عدد الشقق	البند
198,000	18,000	11	إيجار الشقق
198,000	إجمالي الدخل (ريال سعودي)		
29,700	نسبة الشواغر (15%)		
168,300	إجمالي الدخل الفعلي		
8,415	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
159,885	صافي الدخل التشغيلي		
9%	معدل الرسملة		
1,776,500	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسملة الدخل :

باستخدام طريقة رسملة الدخل وبافتراض عدم الإشغال يبلغ 15% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسملة يبلغ 9% فأن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 1,776,500 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

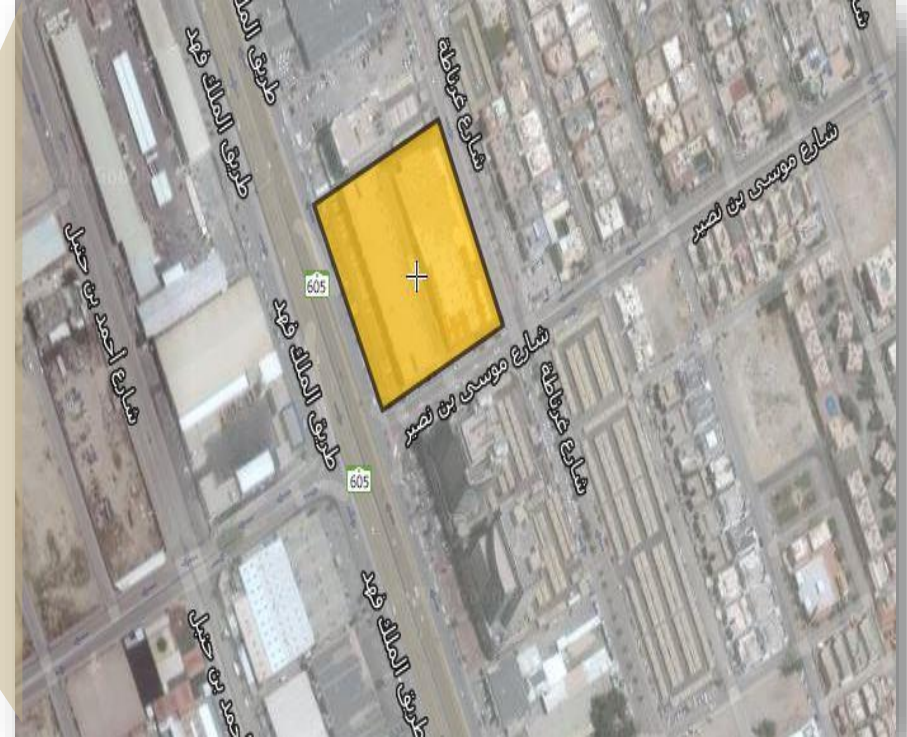
موقع العقار :



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	الاستخدام
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.





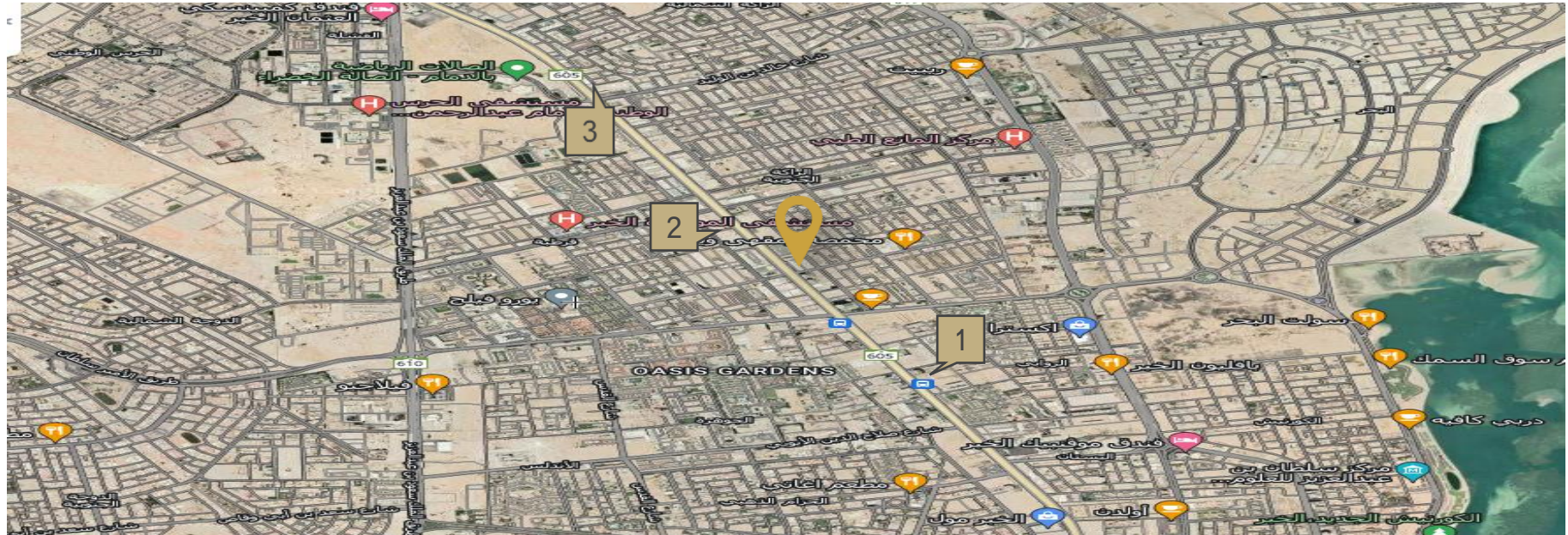
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

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	15,000	60م-20م	2	الروابي	4,000
2	تجاري	16,000	60م-30م-8م	3	قرطبة	4,000
3	تجاري	4,900	60م-10م	2	الراكة الشمالية	4,000





CENTURY 21.

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : أراضي

العينة 3		العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 4,000		سوم 4,000		سوم 4,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
10-%	400-	0%	0	0%	0	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
3,600		4,000		4,000		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
15-%	4,900	0%	16,000	0%	15,000	14,025	مساحة الأرض (م2)
0%	عالي	0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
5-%	م10-م60	0%	م30-م8م	10-%	م20-م60	م25-م30-م60	موقع العقار
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
10-%		0%		10-%		مجموع التسويات	
3,240		4,000		4,400		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2 / ريال)	
		3,880				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ريال)	
		3,900				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ريال)	



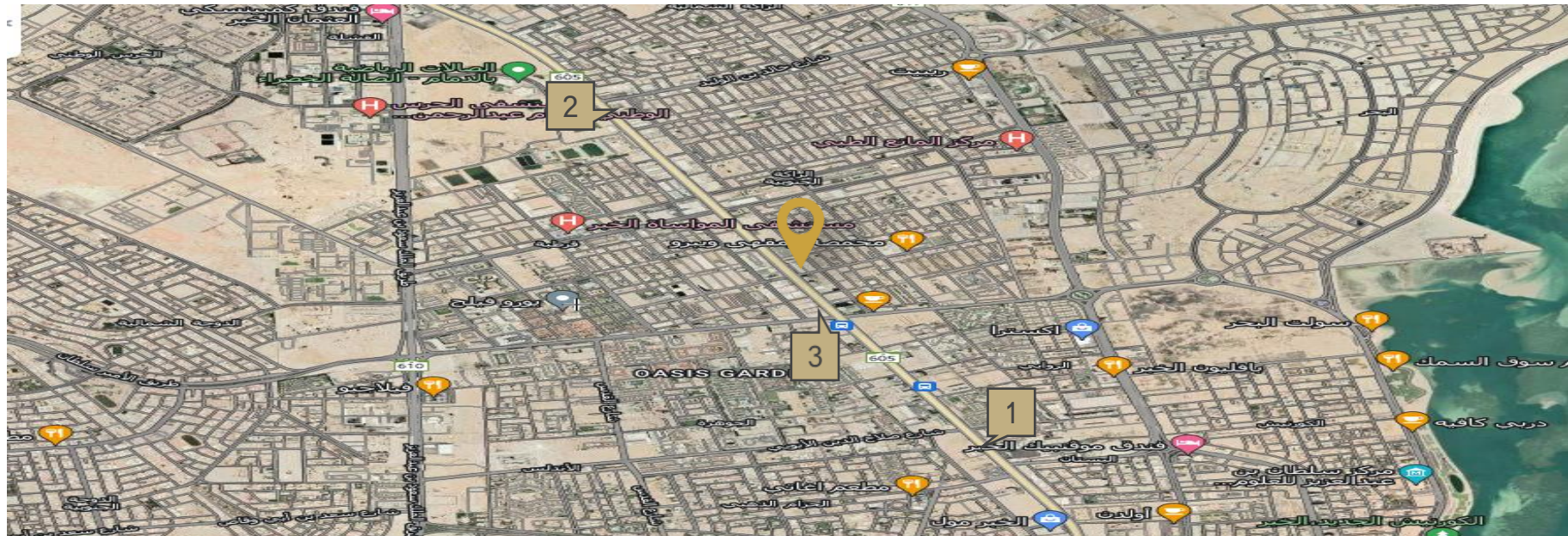
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : معارض

م	الاستخدام	مساحة المعرض (م2)	سعر المتر المربع
1	معرض	400	850
2	معرض	91	700
3	معرض	222	750





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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 750		حد 700		حد 850		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	75-	%10-	70-	%10-	85-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
675		630		765		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%10-	222	%15-	91	%0	400	500	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%15-		%0		مجموع التسويات	
608		536		765		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
636		636		636		صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
636		636		636		سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة التأجيرية	البند
3,816,000	636	6,000	المعارض
890,000	200	4,450	المستودعات
4,706,000	إجمالي الدخل (ريال سعودي)		
235,300	نسبة الشواغر (5%)		
4,470,700	إجمالي الدخل الفعلي		
223,535	نسبة الصيانة والتشغيل (5%)		
4,247,165	صافي الدخل التشغيلي		
8%	معدل الرسملة		
53,089,563	قيمة العقار		

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل:

باستخدام طريقة رسمة الدخل وبافتراض عدم الإشغال يبلغ 5% وصيانة وتشغيل يبلغ 5%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 53,089,563 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

13- مجمع ذا فالي التجاري

موقع العقار :

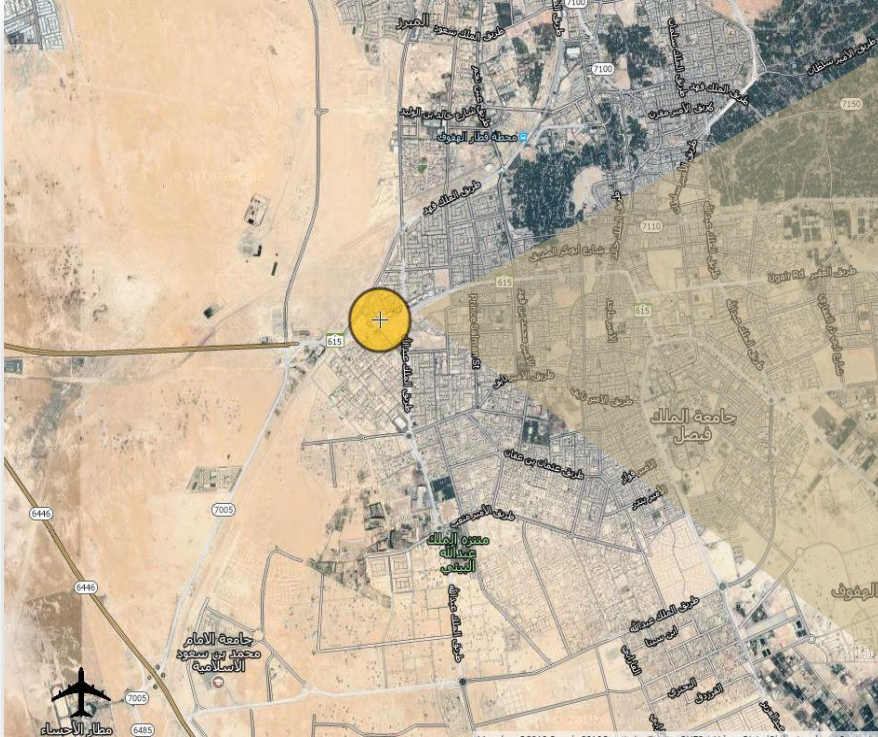


13. يقع العقار بمدينة الأحساء حي السلمانية الشمالية بالرقيقة.

الإحداثيات الجغرافية

N 25.356975

E 49.542218



موقع العقار على مستوى المنطقة



موقع العقار على مستوى الحي



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

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 إجمالية للمباني 9,708 متر مربع حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	المساحة / م2	الاستخدام
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

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	100	السلمانية بلازا	1,100
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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
870 مؤجر		1,260 حد		1,100 حد		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%5-	63-	%5-	55-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
870		1,197		1,045		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%0	92	%0	93	%0	100	150	مساحة المعرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10	السلامانية بلازا	%10	مجمع رياض غاليري	%10	السلامانية بلازا	ذا فالي	موقع العقار
%20	متوسط	%25	جيد	%20	متوسط	عالية	جودة التشطيب
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%30		%35		%30		مجموع التسويات	
1,131		1,616		1,359		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
		1,368				صافي متوسط سعر المعرض (م2/ ريال)	
		1,370				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أسلوب التدفقات النقدية حسب العقود ثم السوق:

معدل النمو	2%
إجمالي الدخل	5,219,176
تكلفة التشغيل	5% - 15%
مصاريف التشغيلية	5%

السنة	30/06/23	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	30/06/36	2037
إجمالي الإيرادات	5,219,176	5,323,560	5,430,031	5,538,631	5,649,404	5,762,392	5,877,640	5,995,193	6,115,097	6,237,398	6,362,146	6,489,389	6,619,177	6,751,561	6,312,709
تكلفة التشغيل	7%	15%	15%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	10%	10%	5%	5%	5%	5%
إجمالي الإيجار الحالي الفعلي	4,853,834	4,525,026	4,615,526	4,984,768	5,084,464	5,186,153	5,583,758	5,695,433	5,809,342	5,613,659	5,725,932	6,164,920	6,288,218	6,413,983	5,997,074
إجمالي المصاريف التشغيلية	242,692	226,251	230,776	249,238	254,223	259,308	279,188	284,772	290,467	280,683	286,297	308,246	314,411	320,699	299,854
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
صافي الإيجار الحالي	3,511,142	3,198,774	3,284,750	3,235,530	3,330,240	3,426,845	3,804,570	3,910,661	4,018,875	3,832,976	3,939,635	4,356,674	4,473,807	4,593,284	4,197,220
القيمة الحالية	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم	معامل الخصم
القيمة الحالية أو الإيجار الحالي	3,511,142	2,907,977	2,714,669	2,430,901	2,274,599	2,127,801	2,147,581	2,006,788	1,874,835	1,625,556	1,518,900	1,526,988	1,425,493	1,330,511	1,105,259

30,528,999

صافي القيمة الحالية

30,500,000

القيمة بعد التقريب



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

تقييم العقار وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

أهم افتراضات التقييم :

الافتراض

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 10% وهي تمثل معدل العائد للعقارات المشابهة أو
عائد الفرصة البديلة للتدفقات النقدية .

معدل الرسملة (Capitalization Rate)

تم افتراض معدل رسملة للعقار يبلغ 0%

التكاليف الراسمالية

تم افتراض أن لا قيمة مضافة لتكاليف الراسمالية للعقار

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

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow) وبافتراض معدل خصم يبلغ 10% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 30,500,000 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	الاستخدام
899	85	243 / ش ج	21,600	سكني

الحدود والأطوال

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



CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

مجمع الجبيل فيوز السكني

وصف مختصر للعقار :

وصف البناء:

الاستخدام	المساحة	مكونات البناء
240 م لكل فيلا	40 فيلا 3 غرف	فيلا بدورين
235 م لكل وحدة	16 وحدة	وحدة 3 غرف بدورين
84 م لكل وحدة	16 وحدة	وحدة بغرفتين بدور واحد
75 م لكل وحدة	16 وحدة	وحدة بغرفتين بدور واحد
80 م لكل وحدة	8 وحدات	وحدة بغرفتين بدور واحد
77 م لكل وحدة	8 وحدات	وحدة بغرفتين بدور واحد

يحتوي المجمع على :

مطعم	2 مسبح
سوبرماركت	حدائق
عيادة طبية	مبنى ترفيهي
محطة لمعالجة المياه المالحة	صالة رياضية
نظام الهاتف والتلفزيون المركزي	مكتبة
مولد طاقة إحتياطية	ملاعب
	مبنى إداري

مجمع الجبيل فيوز 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	الاستخدام	مساحة الأرض (م2)	عرض الشارع	عدد الشوارع	الحي	سعر المتر المربع
1	سكني	1,018	20 م - 15 م	2	روضة الخالدية	2,000
2	سكني	667	20 م	1	روضة الخالدية	1,950





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
تنفيذ 1,950		حد 2,000		سعر المتر المربع / ريال سعودي	
%0	0	%10-	200-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
1,950		1,800		قيمة المتر المربع / ريال سعودي	
%25-	667	%20-	1,018	21,600	مساحة الأرض (م2)
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	1	%5-	2	1	عدد الشوارع
العينة 2		العينة 1		البند	
%25-		%25-		مجموع التسويات	
1,463		1,350		صافي سعر السوق بعد التسويات (م2/ ريال)	
1,406				صافي متوسط سعر الأرض (م2/ ريال)	
1,400				سعر المتر المربع بعد التقريب (م2/ ريال)	
30,240,000				إجمالي قيمة الأرض	



CENTURY 21.

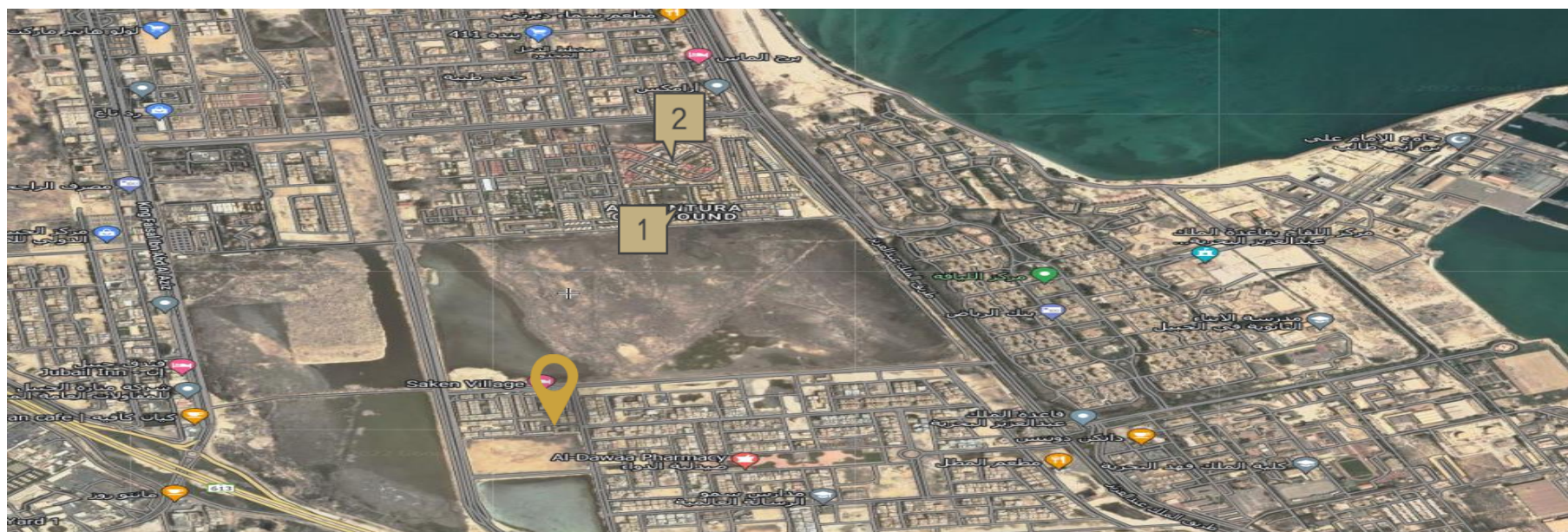
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : فلل

م	الاستخدام	مساحة الفيلا (م2)	سعر المتر المربع	موقع العقار
1	فيلا	130	180,000	الفتنورا كمباوند
2	فيلا	175	200,000	الجود كمباوند





CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

طريقة المقارنات : فل

العينة 2		العينة 1		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 200,000		حد 180,000		سعر إيجار الفيلا / ريال سعودي	
%10-	20000-	%10-	18000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
180,000		162,000		قيمة إيجار الفيلا / ريال سعودي	
%0	175	%5	130	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	
%20-		%25-		مجموع التسويات	
144,000		121,500		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
132,750				صافي متوسط القيمة التجارية الفيلا (ريال)	
132,000				القيمة التجارية للفيلا بعد التقريب (م2/ريال)	



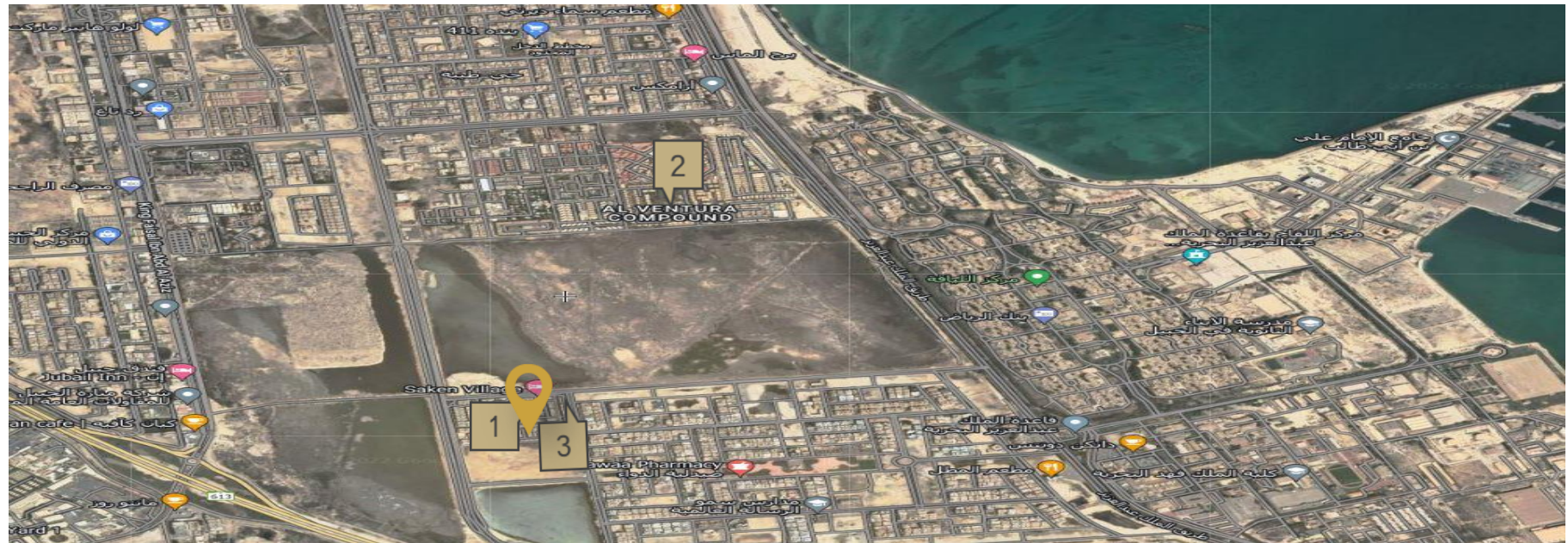
CENTURY 21.
للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات : شقق

م	الاستخدام	مساحة الشقة (م ²)	سعر المتر المربع	الموقع
1	شقة	97م	80,000	ساكن
2	شقة	62 م	95,000	الفتورا
3	شقة	80 م	73,000	ساكن





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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 73,000		حد 95,000		حد 80,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%10-	7300-	%15-	14250-	%10-	8000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
65,700		80,750		72,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%0	80 م	%0	62 م	%5-	97	77	مساحة الشقة (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10-	عالي	%10-	عالي	%10-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
%10-	ممتاز	%10-	ممتاز	%10-	ممتاز	مقبول	التصميم والديكور
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%20-		%20-		%25-		مجموع التسويات	
52,560		64,600		54,000		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
57,053						صافي متوسط سعر الشقة (ريال)	
57,000						سعر الشقة بعد التقريب (م2/ريال)	



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		2022		2022		2022		2022	
سعر إيجار الشقة / ريال سعودي		80,000 حد		95,000 حد		73,000 حد			
نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)		8000-%10		14250-%15		7300-%10			
قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي		72,000		80,750		65,700			
مساحة الشقة (م2)		97 %0		62 م %5		80 م %5			
سهولة الوصول		عالي %0		عالي %0		عالي %0			
جودة التشطيب		عالي %10-		عالي %10-		عالي %10-			
التصميم والديكور		ممتاز %10-		ممتاز %10-		ممتاز %10-			
البند		العينة 1		العينة 2		العينة 3			
مجموع التسويات		%20-		%15-		%15-			
صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)		57,600		68,638		55,845			
صافي متوسط سعر الشقة (ريال)				60,694					
سعر الشقة بعد التقريب (م2/ريال)				61,000					



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
2022		2022		2022		2022	تاريخ التقييم
حد 73,000		حد 95,000		حد 80,000		سعر إيجار الشقة / ريال سعودي	
%10-	7300-	%15-	14250-	%10-	8000-	-	نوع القيمة (سوم-تنفيذ - حد)
65,700		80,750		72,000		قيمة إيجار الشقة / ريال سعودي	
%10	80 م	%15	62 م	%5	97	137	مساحة الشقة (م2)
%0	عالي	%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%10-	عالي	%10-	عالي	%10-	عالي	متوسط	جودة التشطيب
%10-	ممتاز	%10-	ممتاز	%10-	ممتاز	مقبول	التصميم والديكور
العينة 3		العينة 2		العينة 1		البند	
%10-		%5-		%15-		مجموع التسويات	
59,130		76,713		61,200		صافي سعر السوق بعد التسويات (ريال)	
65,681						صافي متوسط سعر الشقة (ريال)	
65,700						سعر الشقة بعد التقريب (م2/ريال)	

تقييم العقار وفق طريقة رسملة الدخل

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	65,700	525,600
إجمالي الدخل (ريال سعودي)			9,029,600
نسبة الشواغر (10%)			902,960
إجمالي الدخل الفعلي			8,126,640
نسبة الصيانة والتشغيل (20%)			1,625,328
صافي الدخل التشغيلي			6,501,312
معدل الرسملة			%8.0
قيمة العقار			81,266,400

القيمة السوقية للعقار حسب السوق وفق طريقة رسمة الدخل :

باستخدام طريقة رسمة الدخل وبافتراض عدم الإشغال يبلغ 10% وصيانة وتشغيل يبلغ 20%، ومعدل رسمة يبلغ 8% فإن القيمة للعقار وفق هذه الطريقة تبلغ 81,266,400 ريال سعودي كما هو موضح في الجدول السابق

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة النهائية كتاباً	القيمة النهائية رقماً
فقط تسعمائة وتسعة مليوناً وخمسمائة وخمسة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	909,585,000 ريال

إعتماد التقييم :

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

رقم العضوية/121000038



21

CENTURY 21

للتقييم العقاري

THE WORLD
AT YOUR
SERVICE

فريق العمل

الاسم	فئة العضوية	رقم العضوية	دورات أكاديمية تقييم	التوقيع
الرئيس التنفيذي الوليد بن حمد الزومان	زميل	121000038	منهج - 116	
مساعد الرئيس تركي بن رشيد الخثلان	معتد	1210000332	منهج - 112	
نائب مدير إدارة التقييم عبدالمك بن سعد التركي	زميل	1210001497	منهج - 116	
مشرف المشاريع عبدالعزیز بن فهد الوريدة	منتسب	1210002202	منهج - 106	

CENTURY 21.

Real Estate Valuation



**THE WORLD
AT YOUR SERVICE**

