

تقرير تقييم عقاري  
مبنى الضيافة

ميفك كابيتال  
MEFIC Capital



المقدم لـ



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

## محتويات التقرير

اولا : ..... التكلفة .....

ثانيا: ..... المتطلبات العامة لتقرير التقييم.....

ثالثا: ..... التنفيذ .....

رابعا : ..... حالة الملكية والعقود .....

خامسا : ..... بيانات ووصف العقار موضوع التقييم .....

سادسا : ..... منهجية وأسلوب التقييم المستخدم .....

سابعا : ..... توفيق النتائج النهائية .....

تاريخ اعداد التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

رقم التقرير : ١٩١٢٠٠٢٢٤

## تقرير تقييم عقاري مشروع الضيافة

### اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مبنى تجاري الضيافة** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية (كفرصة استثمارية) باستخدام طريقي التكلفة والدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

### (مشروع الضيافة)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع الضيافة الكائن على كامل البلك رقم ١٥٤ قطع ارقام ١٦١٧+١٦١٨+١٦١٩+١٦٢٠+١٦٢٤+١٦٢٥+١٦٢٦+١٦٢٧ مخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠٠ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة ( 95,250,603 ) ريال سعودي (خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال سعودي لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير  
TAQDEER  
ص.ت. ١٠٤٦٨٢٥٢

## ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

### أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بالتقييم
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقته السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

### • أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
1210000887	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

### ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	صاحب التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

### ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطع أراضى رقم ١٦١٧+١٦١٨+١٦١٩+١٦٢٤+١٦٢٥+١٦٢٦+١٦٢٧ الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠٠م

### ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

### ج- أساس القيمة المستخدمة

- وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-
  - البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.
  - كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
  - تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
  - الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.

### ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

### خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
  - معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه , قياس العقار للتأكد من المساحات , الاطلاع على العي والعقارات المحيطة , جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء , التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

### د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافتراض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

### ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الايجار المبرم وتم افتراض صحتها حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

### ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

### ز- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

- لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير

### س- تقرير التقييم

- التأكيد على ان تقرير التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

### ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

### ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

### ض- الإستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

### ط- صلاحية التقرير

- تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصه

### ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيابة الايجارية الذي تنتهي في ٢٠٣٥/٠٤/٠١ م
معايينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة مشروع الضيافة
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة التكلفة وأسلوب الدخل والتدفقات النقدية .
تقدير القيمة
بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار.
مراجعة التقرير
يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .

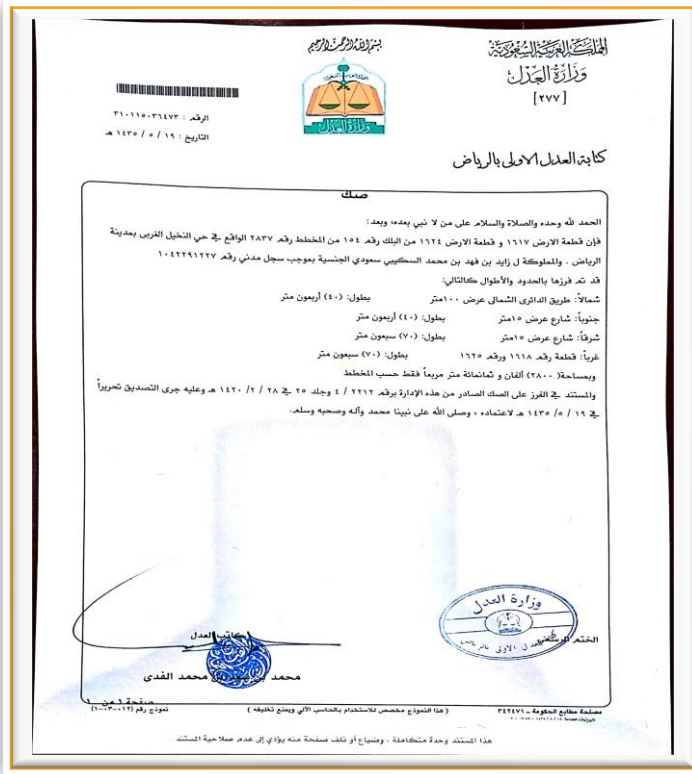
### رابعا : حالة الملكية والعقود

يموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	310115036471	1435/05/19	٢٨٣٧	1618+1625	م2100
	310115036473	1435/05/19	٢٨٣٧	1617+1624	م2800
	210103004425	1428/06/10	٢٨٣٧	1619+1626	م2100
	410104003546	1428/06/10	٢٨٣٧	1620+1627	م2100

اسم المالك / زايد بن فهد السكيبي

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض العامة للتخطيط العمراني ويتكون من من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليتيه.  
(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

صورة من صكوك الملكية





صورة من رخصة البناء

إمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء  
نوع المعاملة : صادر  
تاريخ : ١٤٣٨/٠٣/٣٠ هـ  
ملاحظات : بدون  
رقم الموحد : ٣٨٠٠٠٠٩٩٣  
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٥/١٤٠٧٩  
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥٠٠٨٠٥  
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨٠٠٨٠٥  
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة  
بناء مجمع تجاري

الاسم : زيد بن محمد السكبري  
رقم الإحداثيات : ١٠٤٢٢٩١٧٢٧  
رقم الصك : ٤١٠١٤٠٠٣٥٤٦  
رقم القطعة : ١٦٢٧ و ١٦٢٨  
الشوارع :  
الحي : حي النخيل  
مساحة الأرض : ٢٤٩٠٩١ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار : م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	الدائري الشمالي ١٠٠ م	١٣٠	٢٠
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٠	٣
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٣٠	١٩
غرب	القطعة رقم ١٦٢٨ و ١٦٢٧	٧٠	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٩١	١٠٠٠	مواقف
ميزانين	١	١٢٩٧	معارض
أرضي تجاري	٩	٢٥٩٥	معارض
أول تجاري	٢	٢٤٥٤	معارض
ملاحق علوية	٢	١٢٢٧	معارض
أسوار	١	٤٠٠	خدمات

الدائري الشمالي 100 م  
130  
20  
3  
70  
شارع عرض 15 م  
رس سدا  
غرفة كهرباء

يجب أن يبعد الموقع عن أقرب محطة وقود مسافة لا تقل عن ٣٠٠ م  
يجب بموجب التعمد المقدم من شركة إسنا القابضة ألا يتجاوز عدد زبائن  
الصالبة الواحدة عن ١٥٠ فرد وأن تكون مساحة كل مطبخ تمثل ٤٠% من  
نسبة المساحة الداخلية لكل مطعم.

الرخصة لإقامة مجمع تجاري ويمنع ترخيص  
تشغيل مطاعم إلا بعد تطبيق شروط المتأهم وتطبيق  
معايير المرافق على كامل مساحات المشروع  
وأي ترخيص مهني آخر

يجب إلتزام توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤\*٥ م إذا تجاوزت  
مساحات البناء عن ٢١٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
يجب مراجعة الدفاع المدني وممثله مكتب دار الرياض  
بإمائه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم الأخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ  
العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية  
رقم الترخيص : ١٤٧٠  
رقم المشروع : ٢٩  
رمز النظام : مناسب الشوارع المحيطة : مسنوي  
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٨٤٠  
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠١٩١٩٨٠١  
وتاريخ : ١٤٣٥٠٠٧٠٢٣ هـ

ملاحظات :  
المكتب الهندسي: بدون \*الرخصة عبارة عن: تعديل مكونات ١- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعائس. ٢- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٥/٢٩٩٠٨ بتاريخ ١٤٣٥٠٠٦٠٢٣ هـ الصادر من بلدية المعذر. ٣- منطقة التقسيم: ارتداد ٢٠ م يستخدم كمواقف. ٤- ارتداد الملاحق الطولية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م جهة الشوارع. ٥- يلزم موافقة وزارة النقل قبل البدء بالتنفيذ. ٦- يوجد غرفة كهرباء بالإرتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٠ م حسب المخططات المعددة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الغربي وتعالج معاريا بشكل جيد. ٧- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٨- مراعاة خصوصية الجارين في وضع فتحات الدور الأول. ٩- أن يكون الميزانين مرتبط بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ١٠- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق التجاري مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية المجاورة. ١١- الإرتداد الجنوبي أرض قضاء لا يستخدم سكن عمال أو مستودعات. ١٢- تم إضافة غرفة كهرباء + غرفة عدادات + غرفة قواطع رئيسية بموجب خطاب الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٥/٣١٨/٥١١٠ تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٣ هـ مساحة ٢٩٥\*٦٠٠ م = ١٨٨٨٠٨ م<sup>٢</sup> جهة شارع عرض ١٥ م ضمن حدود الملكية وبارتداد نظامي من الجار. ١٣- تم استثناء عدد ٢١ موقف وتعديل استخدام الميزانين والدور الأرضي من معارض إلى استخدام مطعم بموجب طلب صاحب العلاقة وتوجيه معالي الأمين بما نصه "لا مانع" حيث تم تعديل المساحات لتصبح كالتالي: قبو مواقف مساحة ٢٩١٠٠ م<sup>٢</sup>، دور أرضي مطاعم مساحة ٢٥٩٥ م<sup>٢</sup>، ميزانين مطاعم مساحة ٢٩٧٠٥ م<sup>٢</sup>، دور أول معارض مساحة ٢٢٤٥٤ م<sup>٢</sup>، ملاحق علوية معارض مساحة ١٢٢٧ م<sup>٢</sup> بموجب توجيه معالي أمين منطقة الرياض بالمعاملة \*\*\*\*\*

الختم الرسمي  
مدير إدارة الترخيص : م / علي بن أحمد الدروي  
مدير عام التخطيط العمراني : م / سليمان عبدالرحمن الفراج  
رئيس قسم الرخص : م / مشهور محمد الطيبشي  
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.  
أي كسب أو شطب يلغي هذه الرخصة.

## خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

### البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات
المدينة	الرياض	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	مرتفع	هاتف
الحي	النخيل	شارع 15م	المرحلة الاولى	مستوي	مياه
المخطط	2837	شارع 15م	المرحلة الثانية	منخفض	كهرباء
البلك	154	جار	خارج النطاق	متنوع	صرف

الشوارع  مسفلته  غير مسفلته الجار  مبني  غير مبني حاله المبني  ردي  جيد  ممتاز

اسم اقرب شارع تجاري الدائري الشمالي

### وصف العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن مجمع تجاري مشروع الضيافة يتكون من دور قبو وارضى وميزانين واول وثاني
- يقع العقار في حي النخيل الغربي حيث يعتبر من افضل وارقي الاحياء في مدينة الرياض لموقعه المتميز بالقرب من مركز الملك عبدالله المالي وجامعة الملك سعود ويتخلله عدة طرق رئيسية الدائري الشمالي , طريق التخصصي , طريق الملك فهد , طريق تركي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل

### تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجبات	نوع الارضيات	هل يوجد بالمبنى	الهيكل الانشائي
الشمالية	الاحواش	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية	الاستقبال	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> حوائط حامله
الشرقية	المدخل	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه
الغربية	الغرف	<input checked="" type="checkbox"/> اضواء مخفيه	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه

## صوره جوية من موقع العقار



## مخططات امانة الرياض



## سادساً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

- تطبيقات تحليل السوق
  - تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم
  - تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.
- تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم



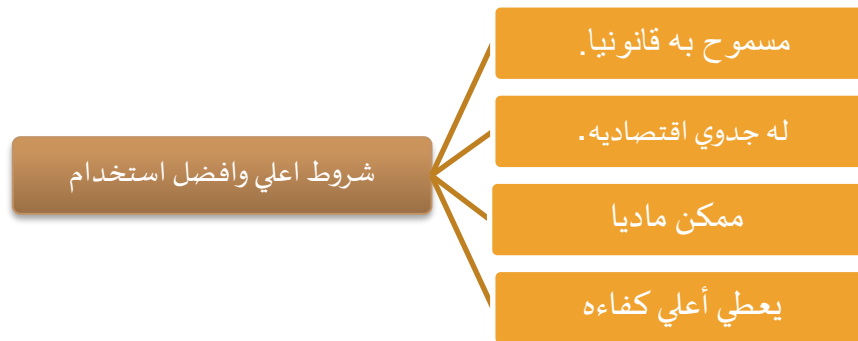
١. أسلوب الدخل
٢. التكلفة

## ١- طريقة البيع المقارنة

### خطوات تحليل السوق

- تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
- تعريف مستخدمي العقار .
- دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
- دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
- تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
- تحليل أفضل وأعلى استخدام .

### تحليل أفضل وأعلى استخدام



## العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العامة المتوفرة بمنطقة العقار

## تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييم

- مميزات العقار موضوع التقييم
  - موقع العقار واطلالته على الطريق الدائري الشمالي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
  - طول واجهه على طريق الدائري الشمالي مما يعطي للارض ميزه تنافسية
- عيوب العقار موضوع التقييم
  - لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

## المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم

- المخاطر العامة

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلبًا على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

- مخاطر عدم الأشغال
  - هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل ، نظرا لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضا يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

## مما سبق نرى أن قيمة ايجار الارض

الاجمالي	عدد السنوات السابقة	قيمة عقد إيجار الأرض
22,000,000 ريال سعودي	4	5,500,000

### ١- طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الايرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

### تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم و تشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	9,100.00	2,300.00	20,930,000
دور ارضي تجاري	2,595.00	2,700.00	7,006,500
ميزانين	1,297.50	2,700.00	3,503,250
دور اول	2,454.00	2,700.00	6,625,800
ملاحق علوية	1,227.00	2,700.00	3,312,900
اسوار	400	500	200,000
هامش الربح	30%		12,473,535
إجمالي تكلفة المباني			54,051,985

### إجمالي قيمة العقار ( ارض وبناء ) بطريقة التكلفة (٢+١) :

قيمة ايجار الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
٢٢,٠٠٠,٠٠٠.٠٠	54,051,985	٧٦,٠٥١,٩٨٥.٠٠
سنة وسبعون مليون واحد وخمسون الف تسعمائة خمسة وثمانون ريال سعودي		

## ٢- طريقة خصم التدفقات المستقبلية

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 9,900,000	ريال 9,041,096
2020	2	ريال 10,200,000	ريال 8,506,912
2021	3	ريال 10,500,000	ريال 7,997,365
2022	4	ريال 10,800,000	ريال 7,512,202
2023	5	ريال 11,200,000	ريال 7,114,550
2024	6	ريال 11,500,000	ريال 6,671,341
2025	7	ريال 11,800,000	ريال 6,251,485
2026	8	ريال 12,200,000	ريال 5,902,648
2027	9	ريال 12,600,000	ريال 5,567,285
2028	10	ريال 12,900,000	ريال 5,205,333
2029	11	ريال 13,300,000	ريال 4,901,131
2030	12	ريال 13,700,000	ريال 4,610,533
2031	13	ريال 14,100,000	ريال 4,333,468
2032	14	ريال 14,600,000	ريال 4,097,842
2033	15	ريال 15,000,000	ريال 3,844,851
2034	16	ريال 15,400,000	ريال 3,604,913
2035	17	ريال 410,000	ريال 87,648
		اجمالي قيمة العقار	ريال 95,250,603
خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمائة وثلاثة ريال فقط لاغير			



### ٣- طريقة عامل شراء السنوات فائدة مزودجة

عامل شراء السنوات هو مصطلح يستخدمه المقيّمون لتحويل القيمة الإيجارية إلى قيمة رأسمالية. ومن الناحية النظرية هو عدد السنوات التي يحدث فيها تدفق الدخل للحصول على رأس المال المستثمر باستخدام عملية الخصم.

الإجمالي	البيان
10,800,000	صافي الدخل التشغيلي
٨,٥%	معدل الخصم
٥%	معدل الاهلاك السنوي
١٧ سنة و٤ شهور	المدة
8.191	عامل شراء السنوات
88,470,246.00	قيمة الحيازة الايجارية
ثمانية وثمانون مليون واربعمائة وسبعون الف ومائتان وستة واربعون ريال فقط لاغير	

### سابعاً / توفيق وتحليل النتائج ( النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

و بناءً على النتائج السابقة و مراعاة ان المشروع يأخذ شكل معمارى و سمعة متميزة و حديث البناء و من ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

**و على نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 95,250,603 ريال**

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمشروع الضيافة الكائن على كامل البلك رقم ١٥٤ قطع ارقام ١٦١٧+١٦١٨+١٦١٩+١٦٢٠+١٦٢٤+١٦٢٥+١٦٢٦+١٦٢٧ مخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع بحي النخيل الغربي بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠٠ م<sup>٢</sup> تقدر بقيمة ( 95,250,603 ) ريال سعودي (خمسة وتسعون مليون ومائتان وخمسون الف وستمئة وثلاثة ريال سعوديلاً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113



تقدير  
TAQDEER  
س.ت. ١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

