

تقرير تقييم عقاري
بلازا ٢ بمدينة الرياض بحي الرحمانية

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 : ١٩١٢٠٠٢٢٦

تقرير تقييم عقاري بلازا ٢

اولا/ التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم فندق بلازا ٢ بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٩ 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 إلي 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 طريقتي التكلفة وأسلوب الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

(بلازا ٢)

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لفندق بلازا ٢ الكائن على القطعه رقم ٥٣٨ مخطط ٢٠٨ بغي الرحمانية بمدينة الرياض بمساحة ٤٨٠٠ م تقدر بقيمة (84,273,710) ريال سعودي
(اربعة وثمانون مليون مائتان وثلاثة وسبعون الف وسبعمائة وعشرة ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان
عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير
TAQDEER
١٠٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد
عضو معتمد رقم 1210000414

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 الازمة 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 قطعة أراض رقم ٥٣٨ مخطط رقم ٢٠٨ الواقع بحي الرحمانية بمدينة الرياض بمساحة ٤٨٠٠ م

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- اساس 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 ممنوحه 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 للتحفظ 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

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية حق الحيازة الايجارية الذي تنتهي في 2036/03/26م
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة <u>بلازا ٢</u>
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 .

رابعاً : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة الرياض					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	٩١٠١١٠٠٣٧٧٤٩	1439/2/9	208	538	4800م
اسم المالك / عبدالعزیز بن محمد بن عبدالعزیز الطویل					

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 5162 بتاريخ 1436/03/29 الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني ويتكون من فندق ٥ نجوم يتكون من قبو ودور ارضي وميزانين وخمسة أدوار متكررة وملحق علوي و سيتم تقنين ذلك و على مسئوليته.

(المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

• صورة من صك الملكية



• التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٩١.١١.٣٧٧٤٩	فعال	سكني	٢٥٤٨.٠٠
المدينة	الحي	المخطط	
الرياض	الرحمانية	٢٠٨	
	أرقام القطع		
	٥٣٨		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****٩٨٤٩	فرد (ملكية خاصة)	١٠%	

صورة من رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٦/٥١٦٢
تاريخ الرخصة : ١٤٤٠-٤٠٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤١-٤٠٠٥
نوع الرخصة : تعديل رخصة

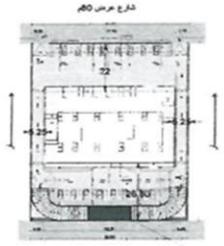


رخصة بناء فندق خمس نجوم

إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صالر
التاريخ : ١٤٤٠/٥/٠٤ هـ
المقرقات : بدون
الرقم الموحد : ٤٠٠٠٧٥٩٢٢٢
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل	رقم الإيصال : ١٠١٠٩٢٩٨٤٩	تاريخه : ١٣٨١٠٥٠١٥	مصدره :
رقم الصك : ١٢/١٣٦٥٩	رقم المخطط التنظيمي : ٢٠٨	رقم العقار :	نوع البناء : مسلح
رقم القطعة : ٥٣٨	الشوارع :	مساحة الأرض : ٢٠٤٨٠٠ م ^٢	النطاق العمراني : مرحلة ٢

٩٠٠٤١٨٠
١٤٤٠٠٤٢٣ ١١:٥٨:٣٩



الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٨٠م	٦٠	٢٢
شرق	قطعة رقم ٥٣٩	٨٠	٥,٢٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٦٠	٢٦,٣
غرب	قطعة رقم ٥٣٧	٨٠	٥,٢٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٤٨٠٠,٠٠	مواقف+خدمات
دور أرضي	١	١٤٤٢,٤٢	فندق+استقبال
ميزانين	٠	٧٨٠,٢٣	خدمات
دور أرضي	٢	١٣٥,٦٧	معارض
دور أول	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور ثاني	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور ثالث	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور رابع	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
دور خامس	٢٢	١٧٢٨,٧٨	فندق
ملاحق علوية	١٠	٨٢٥,١٥	فندق+خدمات
اسوار	١	١٦٠,٠٠	خدمات

بموجب التقرير المسامي رقم ١٠٨٢٤/١٤٣٦ بتاريخ ١٤٣٦-٣-٨ الصادر من بلدية الشعار الفرعية بموجب شهادة التنسيق من الشركة السعودية للكهرباء رقم 151009067 وتاريخ 2015/1/21 لرفع الملاحق الطوية عن حد الدور الاخير لا يتل عن ٢م من جهة الشارع يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل تلك مراعاة خصوصية المجاورين في وضع قطع الدور الأول

- * يلزم توفير شرفة كهرباء بأبعاد ٥*٤ إذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢,١٠٠ م^٢
- * يجب مراجعة الدفاع المدني ومطعمه مكتب دار الرياض بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ
- * يلزم تشجير الرصيف الأمامي وزراعة الأشجار للمبنى للواجهات الأمامية حسب تصميم معالي الأمن رقم ٤٤٨٠٢/٤٠٠٠٤٤٨٠٢ بتاريخ ٢٠٠٧/١٤٤٠ هـ قبل إصدار شهادة إتمام البناء

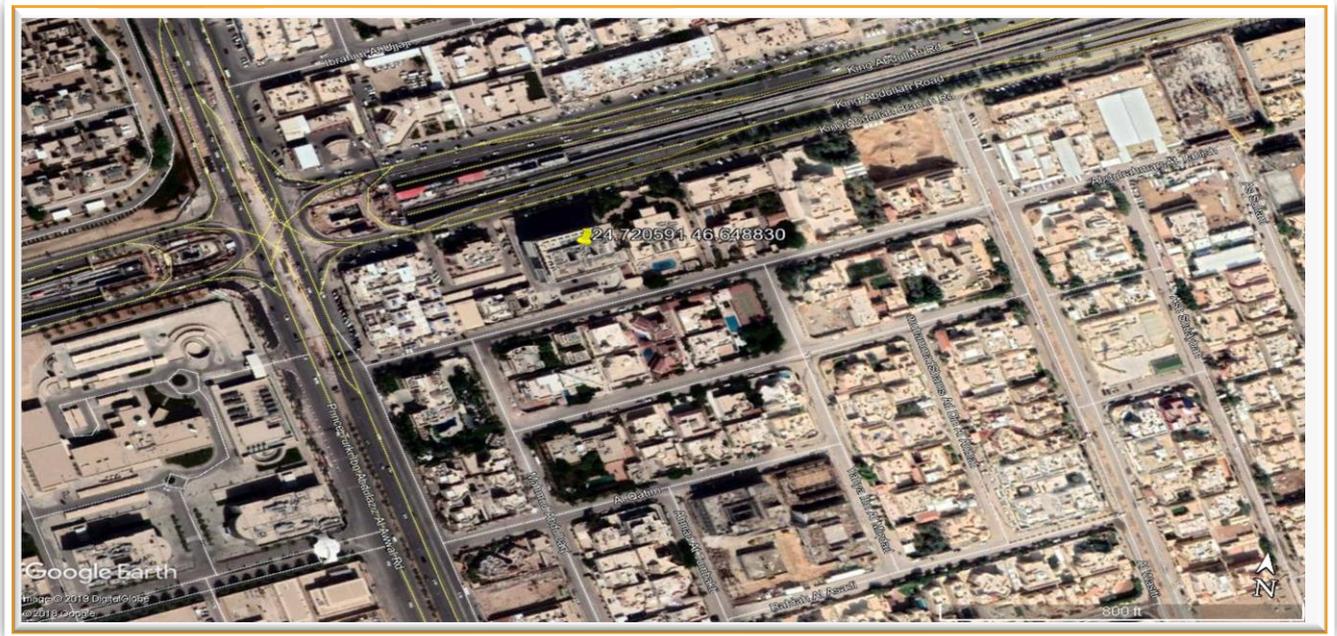
تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تلبية العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية	رقم الترخيص : ١٤٧٠	رقم المشروع : ٣٨	رمز النظام :	مناسيب الشوارع المحيطة :
سد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٩٤٧	ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٠٩٤٩٣٤٥	تاريخ : ١٤٣٦-٠٣-٢٩ هـ	رقم الإيصال :	ملاحظات :

ملاحظات :
** الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء ١- نظام البناء المطور على محور طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز القطعة الامامية بعمق ٣٠م المطلة على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز. ٢- الدخول والخروج جهة طريق الملك عبدالله او جهة الشوارع الفرعية الجانبية في حدود العمق التجاري ولا يسمح بعمل مداخل أو مخارج للسيارات على الشارع الخلفي وذلك في حال ورود القطعة على الشارع الخلفي فقط. ٣- تم صمم عقد إشراف مع مكتب عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الامانة خطياً حال حدوث أي مخالفت تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ٤- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٥٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري. ٥- أن يكون الميزانين مرتبطاً بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل. ٦- ارتفاع الدور الأرضي والميزانين لا يزيد عن ٧,٥ م. ٧- عرفة كهرباء ومساحة (٦,٧*١٦,٧ م) بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ٢,٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وارتداد نظامي جهة الجار الشرقي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٨- بموجب خطاب بلدية المعذر الفرعية رقم ١٤٤٠/٥/٢٢٢٩ هـ والتقرير الفني المرفق بتاريخ ١٤٤٠/٥/٢٢٢٩ هـ. ٩- تم تحويل الرخصة من عمارة سكنية تجارية / شقق مفروشة إلى فندق بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية. ١٠- بموجب المخططات المعتمدة من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني. ١١- يجب على المكتب المصمم والإستشاري المصرف والمقاول الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمعايير التي ينص عليها كود البناء السعودي على المخططات الهندسية للمنشاء وعلى جميع مراحل التنفيذ كلاً فماً رخصته وذلك حسب مراحل تطبيق كود البناء السعودي الموضحة في اللائحة التنفيذية. ١٢- يتعهد طالب الرخصة الالتزام بكود البناء السعودي وأن يستد أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ التي متخصصين يحملون رخص ممارسه مهنيه صادرة من الجهة المعنية وإن يقدم العقود المبرمة معهم موضحاً بها عنوانهم ووسائل التواصل معهم على أن ينص في تلك العقود صراحة على التزام الممارسين بتنفيذ الاعمال المتوكله لديهم وفق الكود البناء السعودي ويلتزم طالب الرخصة بتحديد عنوانه ووسائل التواصل معه وتحديث حال تغييرها ويعد الشعاره عبرها صحيحه. - - - *****

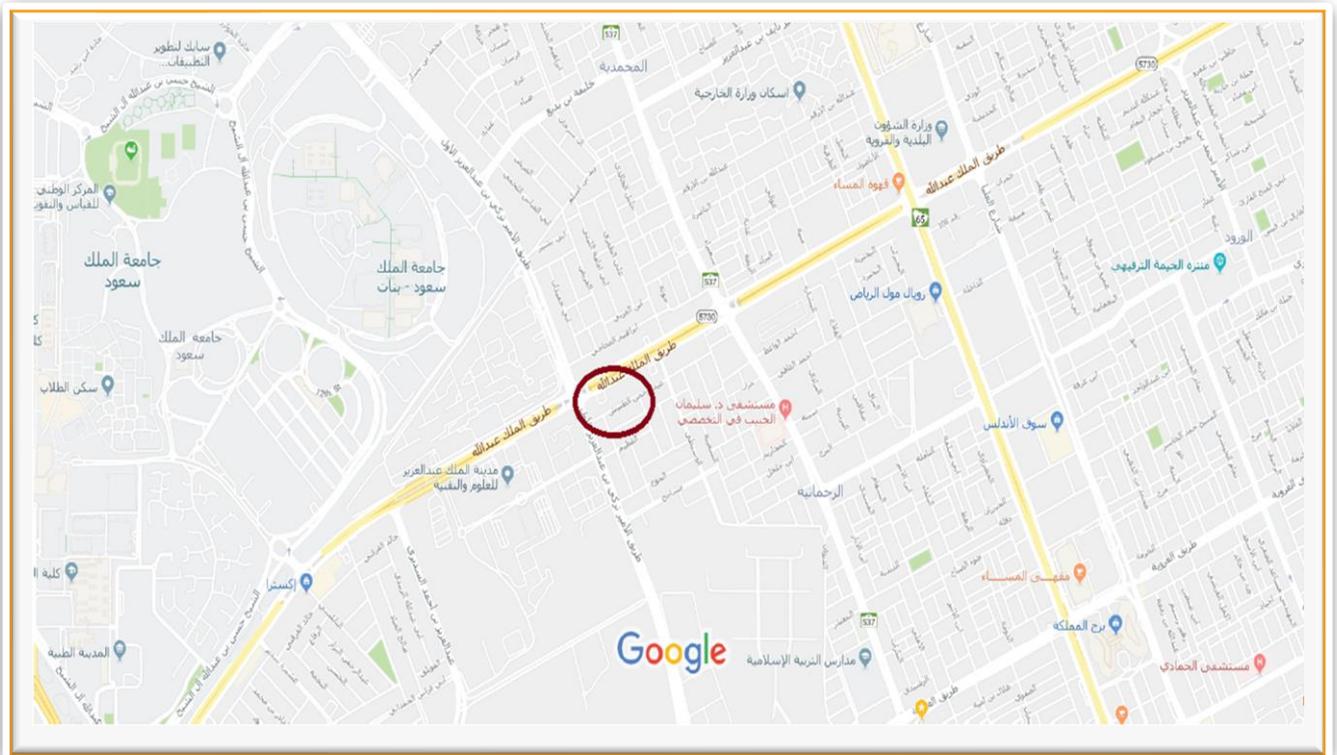
الختم الرسمي
رئيس قسم الرخص : م/ مسفر معويذ آل خريصان
مدير البلوة الرخص : م/ سعد عبدالله الدوسري
م/ مشهور محمد الطيبي
يجب الالتزام بالمتطلبات الموضحة خلف الرخصة.
أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة الرياض

يقع العقار في حي الرحمانية



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

طرق التقييم

اسلوب الدخل

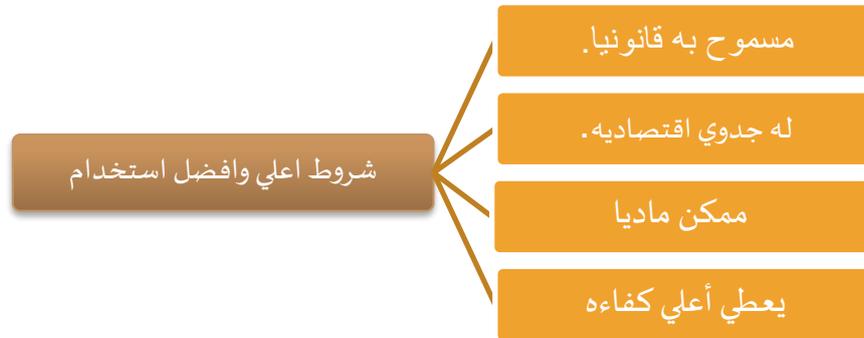
التكلفة

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 العقار مثل العرض والطلب واتجاه السوق

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

مميزات العقار موضوع التقييم

- موقع العقار واطلاثة على طريق الملك عبدالله الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- يقع العقار في حي الرحمانية حيث يعتبر من الاحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من الخدمات والقرب من تقاطع على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول .
- العقار يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي

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 التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري العقارات والتغيرات 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 لفترة التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين و قيام 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.
- العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد

مما سبق نرى أن قيمة ايجار الارض

الاجمالي	عدد السنوات السابقة	قيمة عقد إيجار الأرض
٣,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢	١,٨٠٠,٠٠٠

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 حصة الإيرادات 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 .

الإجمالي	سعر المتر	المساحة	مكونات البناء
12,000,000.00	2,500.00	4,800.00	قبو
4,615,776.00	3,200.00	1,442.43	دور ارضي
434,144.00	3,200.00	135.67	دور ارضي معارض
2,496,736.00	3,200.00	780.23	ميزانين
5,532,096.00	3,200.00	1,728.78	دور اول
5,532,096.00	3,200.00	1,728.78	دور ثاني
5,532,096.00	3,200.00	1,728.78	دور ثالث
5,532,096.00	3,200.00	1,728.78	دور رابع
5,532,096.00	3,200.00	1,728.78	دور خامس
2,640,480.00	3,200.00	825.15	ملاحق علوية
80,000.00	500.00	160.00	اسوار
12,481,904.00		25%	هامش الربح
-		0%	الاهلاك
62,409,520.00			اجمالي تكلفة المباني

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

قيمة ايجار الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
3,600,000.00	62,409,520	66,009,520.00
سته وستون مليون وتسعة الاف وخمسمائة وعشرون ريال		

٢- طريقة خصم التدفقات المستقبلية

- يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الايجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .
- تم احتساب القيم الايجارية للسنوات حسب افادة العميل

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 9,040,000	ريال 8,218,182
2020	2	ريال 9,040,000	ريال 7,471,074
2021	3	ريال 9,040,000	ريال 6,791,886
2022	4	ريال 10,100,000	ريال 6,898,436
2023	5	ريال 10,100,000	ريال 6,271,305
2024	6	ريال 10,100,000	ريال 5,701,187
2025	7	ريال 10,100,000	ريال 5,182,897
2026	8	ريال 10,100,000	ريال 4,711,725
2027	9	ريال 11,200,000	ريال 4,749,893
2028	10	ريال 11,200,000	ريال 4,318,085
2029	11	ريال 11,200,000	ريال 3,925,532
2030	12	ريال 11,200,000	ريال 3,568,665
2031	13	ريال 11,200,000	ريال 3,244,241
2032	14	ريال 12,040,000	ريال 3,170,508
2033	15	ريال 12,040,000	ريال 2,882,280
2034	16	ريال 12,040,000	ريال 2,620,255
2035	17	ريال 12,040,000	ريال 2,382,050
2036	18	ريال 12,040,000	ريال 2,165,500
		اجمالي قيمه العقار	ريال 84,273,710

سابعا / توفيق و تحليل النتائج (النتيجة النهائية)

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

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

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 84,273,710 ريال

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة

العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية **لفندق بلازا ٢** الكائن على القطعه رقم ٥٣٨

مخطط ٢٠٨ بغي الرحمانية بمدينة الرياض بمساحة ٤٨٠٠ م

تقدر بقيمة (84,273,710) ريال سعودي

(اربعة وثمانون مليون مائتان وثلاثة وسبعون الف وسبعمائة وعشرة ريال سعودي)

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

