

تقرير تقييم عقاري

بلازا ٢

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600105

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم مبنى فندق بلازا ٢ بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/6/13 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 و أقع 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.

العقار المقدر عبارة عن فندق ٥ نجوم

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (84,273,710) أربعة وثمانون مليون ومائتان وثلاثة وسبعون الف وسبعمائة وعشرة ريال سعودي فقط

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
س.ت. : ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة للمؤهلين 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 والتممين .
- 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 منطقه 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

فريق العمل



عبدالرحمن بن سعود الجدوع
مدير التقييم

عضو بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.
مهارات متعددة في الحاسب الالى.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.
ماجستير في القانون التجاري.
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.
حاصل على عدة دورات في القانون.

عبدالله بن سعيد آل سلمان
المدير العام

عضو معتمد بالمهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.
حاصل على دورة نزع الملكية من المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
الغرض من التقييم		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار عبارة عن فندق ٥ نجوم		
أساس القيمة		
<p>القيمة السوقية: 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 :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		
تاريخ التقييم	2019/7/3 م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11 م	
نطاق البحث		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الهي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
طبيعة ومصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات 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 وأفضل استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- 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.
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لاداء وظيفة التقرير.

و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق ٥ نجوم
- خصائص الملكية
- ملكية العقار عبارة عن ملكية حيازة ايجارية لمدة ٢٠ سنة
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام التكلفة و أسلوب الدخل .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة الرياض .
- 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 .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

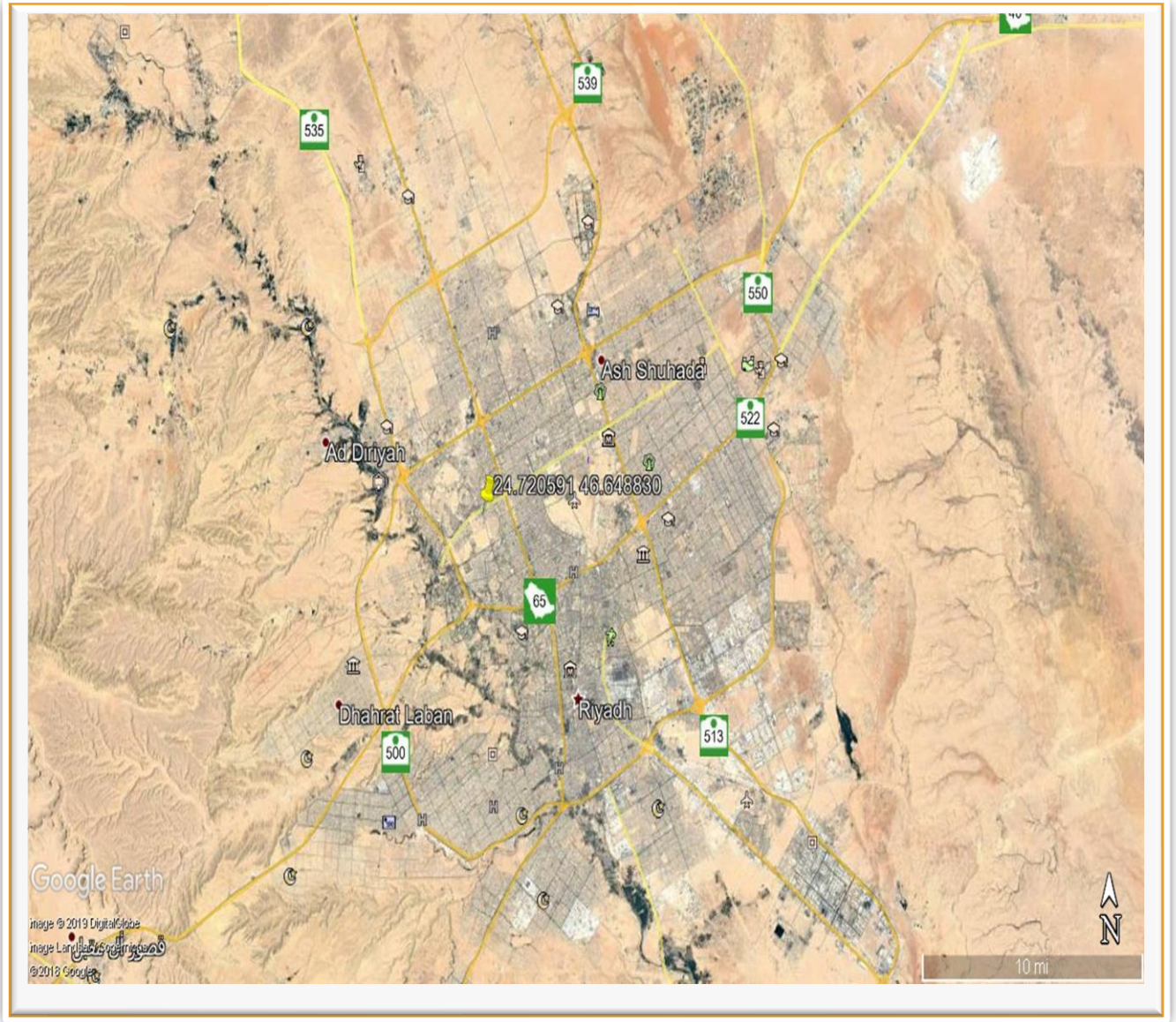
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	كلادينج	الاحواش	بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> سلام	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	
الجنوبية	كلادينج	الاستقبال	رخام	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> حوائط حامله	
الشرقية	زجاج	المدخل	بورسلان	<input type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه	
الغربية	زجاج	الغرف	بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه	

- يتميز العقار بحصوله على ترخيص فندق ٥ نجوم

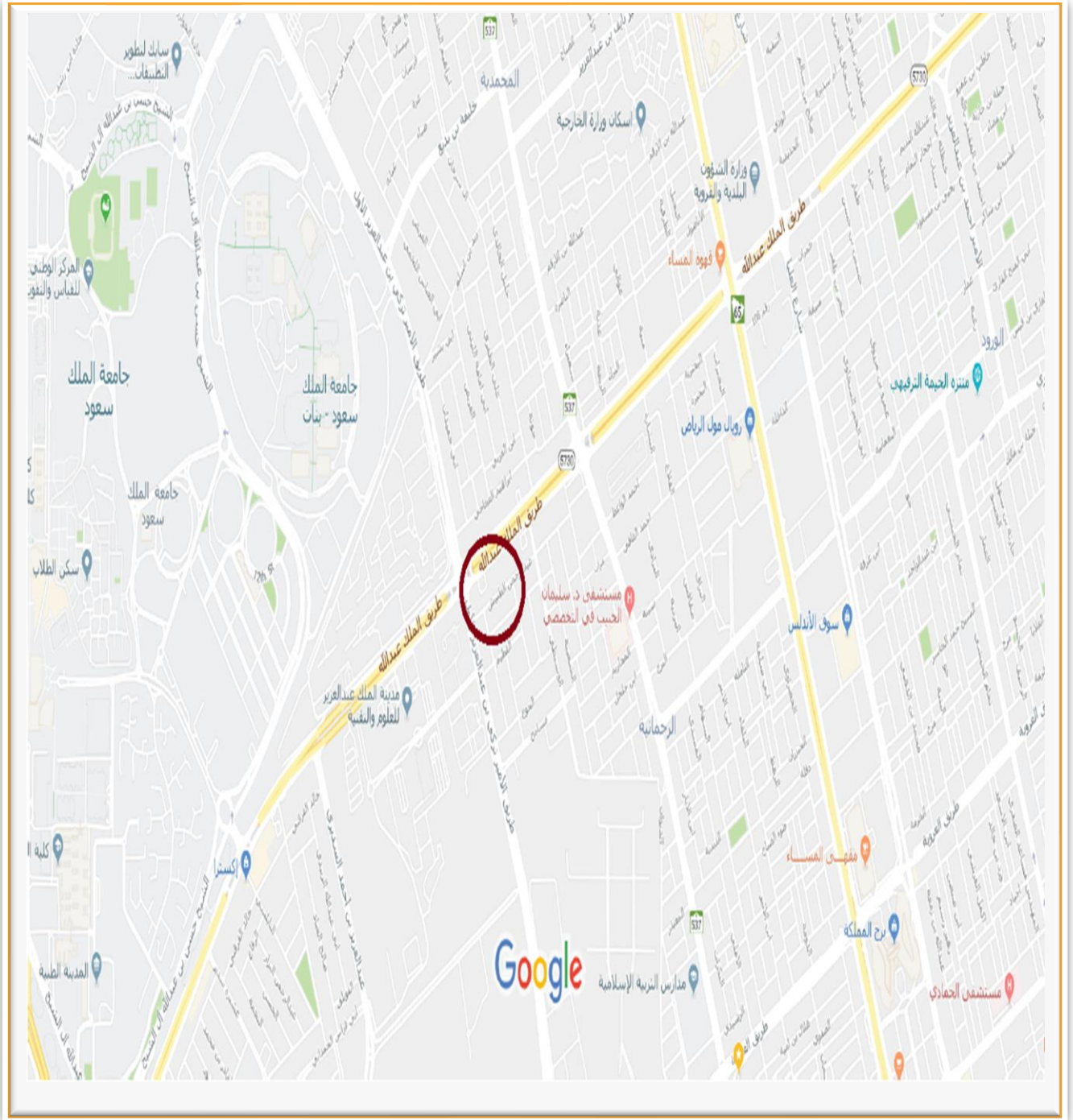
موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع في شمال غرب مدينة الرياض



موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي الرحمانية



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	208	910110037749	1439/02/09	قطعة 538	4800

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 5 نجوم يتكون من قيو ودور ارضي وميزانين وخمسة أدوار متكررة وملحق علوي و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته. (المساحات المذكورة حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالاً	شارع ٨٠م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	الرحمانية	جنوباً	شارع ٢٠م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	208	شرقاً	قطعة ٥٣٩	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم البلك	538	غرباً	قطعة ٥٣٧	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الملك عبدالله					

(٢- صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

وزارة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٩١٠١١٠٠٣٧٧٤٩
التاريخ : ١٤٣٩ / ٢ / ٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الارض رقم ٥٣٨ من المخطط رقم ٢٠٨ الواقع في حي الرحمانية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٠م	بطول: (٦٠) ستون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠م	بطول: (٦٠) ستون متر
شرقاً: قطعة رقم ٥٣٩	بطول: (٨٠) ثمانون متر
غرباً: قطعة رقم ٥٣٧	بطول: (٨٠) ثمانون متر

ومساحتها: (٤٨٠٠) أربعةآلاف وثمانمائة متر مربعاً فقط

وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٦٥٩ / ١٢ وجلد ١٤٠ في ٢٧ / ٤ / ١٤٢٢ هـ

هي في ملك / عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٩٣٩٨٤٩ ..

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٢ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

وزارة العدل

الختم الرسمي
وزارة العدل الأولى بالرياض
كتاب العدل بمكتب رقم (١٠)

عبدالله بن حسين بن عايض الراجحي

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضباع أو تأث صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج صفحته ١ - من ٢١

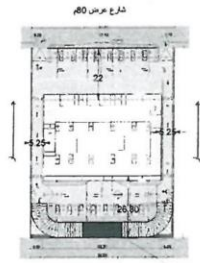
رقم الرخصة : ١٤٣٦/٥١٦٢
تاريخ الرخصة : ١٤٤١.٠٤.٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤١.٠٤.٠٥
نوع الرخصة : تعديل رخصة



رخصة
بناء فندق خمس نجوم



اسم المالك :	عبد العزيز بن محمد بن عبدالعزيز الطويل		
رقم الإثبات :	١٠١٩٣٩٨٤٩	تاريخه :	١٣٨١-٠٥-١٥
رقم الصك :	١٢/١٣٦٠٩	تاريخه :	١٤٢٢.٠٤.٢٧
رقم القطعة :	٥٣٨	رقم المخطط التنظيمي :	٢٠٨
الشمارح :		رقم العتار :	
الحي :	حي الرحمانية	نوع البناء :	مسج
مساحة الأرض :	٢٠٨٠٠ م ^٢	محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ٢
الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٨٠ م	٦٠	٢٢
شرق	قطعة رقم ٥٣٩	٨٠	٥,٢٥
جنوب	شارع عرض ٢٠ م	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	١٤٤٢,٤٣	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 التساهمي رقم ١٠٨٢٤/١٤٣٦ بتاريخ ١٤٣٦-٠٣-٨ الصادر من بلدية المنذر القرعية بموجب شهادة التنسيق من الشركة السعودية للكهرباء رقم 151009067 وتاريخ 2015/1/21 ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الاخير لا يقل عن ٢ م من جهة الشوارع يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل تلك مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول

- * يلزم توفير غرفة كهرباء بمساحة ٤٠م^٢ إذا تجاوزت مساحات البناء عن ٢٠٠٠ م^٢
- * يجب مراجعة النطاق المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ
- * يلزم تشجير الرصيف الأمامي وزراعة الأشجار للمبنى للواجهات الأمامية حسب تميم معالي الأسيان رقم ٤٤٨٠٢/٤٠٠٠٤٤٤٠ وتاريخ ٢٠٠٢/٠٢/٨ قبل إصدار شهادة إتمام البناء

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً لمكود البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالله المهنا للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٤٧٠ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٩٤٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٠٩٤٩٣٥٠ وتاريخ : ١٤٣٦-٠٣-٢٩ هـ

ملاحظات :
** الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء ١- نظام البناء المطور على محور طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز القطعة الامامية بمساحة ٢٠٠ المطة 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 او مخارج للسيارات على الشارع الخلفي وذلك في حال ورود القطعة على الشارع الخلفي فقط. ٣- تم عمل عقد اشراف مع مكتب عبدالله المهنا للإستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الأمانة خطياً حال حدوث أي مخالفة 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- يوجد غرفة كهرباء بمساحة (١٦٦,٧٣ م^٢) بالإرتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠ م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجار الشرقي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٨- بموجب خطاب بلدية المنذر القرعية رقم ٤٠٠٠٧٥٩٢٢ وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٢٩ هـ والتقرير الفني المرفق بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٢٩ هـ. ٩- تم تحويل الرخصة من عبارة سكنية تجارية / شقق مفروشة إلى فندق ٥ نجوم بموجب المخططات المعتمدة من مكتب عبدالله المهنا للإستشارات الهندسية. ١٠- بموجب المخططات المعتمدة من الهيئة العامة للسباحة والترات الوطني. ١١- يجب على المكتب المصمم والاستشاري المشرف والمقاول الإلتزام بتطبيق الأشتراطات والمخططات والمعايير التي ينص عليها كود البناء السعودي على المخططات الهندسية للمشاهد وعلى جميع مراحل التنفيذ كلاً فيما يخصه وذلك حسب مراحل تطبيق كود البناء السعودي الموضحة في اللائحة التنفيذية. ١٢- يتعهد طالب الرخصة الإلتزام بالكود البناء السعودي وإن بسند أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ إلى متخصصين يحملون رخص ممارسة مهنيه صادرة من الجهة المعنية وإن يقدم العقود المبرمة معهم موضحاً بها عناوينهم ووسائل التواصل معهم على أن ينص في تلك العقود صراحة على الإلتزام بالممارسين بتنفيذ الأعمال الموكلة لديهم وفق الكود البناء السعودي ويلتزم طالب الرخصة بتحديد عنوانه ووسائل التواصل معه وتحديثه حال تغييرها وبعد اشعاره عبرها صحيحه. *****

الختم الرسمي
مدير عام خص البناء
م / مشهور محمد الطيشي
مدير البلوة الرخص
م / سعد عبدالله الدوسري
رئيس قسم الرخص
م / مسفر سعيد آل خريسان

اي كسخت أو شطب يلغى هذه الرخصة.
يجب الإلتزام بالمتطلبات الموضحة خلف الرخصة.

ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

(١-٥) 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. التكلفة

٢. أسلوب الدخل

طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

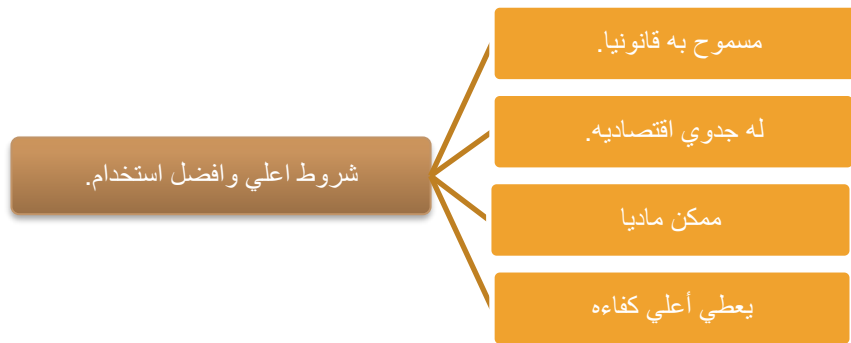
التكلفة

طريقة البيع المقارنة

خطوات تحليل السوق

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

تحليل أفضل وأعلى استخدام



طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيله 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 .

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

مصاريف عقد ايجار الأرض:

قيمة عقد ايجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
1,800,000	2	3,600,000

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة:

مصاريف عقد ايجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
3,600,000	62,409,520.00	66,009,520.00
ستة وستون مليون وتسعة الاف وخمسمائة وعشرون ريال		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الاجار بالاضافة إلى ان فترة الاجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

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 قيمة العقار	ريال 84,273,701

تم احتساب القيم الاجارية للسنوات حسب افادة العميل

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار في حي الرحمانية حيث يعتبر من الاحياء الراقية في مدينة الرياض وقريب من الخدمات وبالقرب من تقاطع على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول . كما أن العقار محل التقييم يقع في منطقة ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي وطلب متزايد.

ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- اتجاه العمران في المدينة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- قلة الطلب على العقار محل التقييم لأسباب مختلفة
- تغير أسعار العقار في المنطقة المحيطة بالعقار .
- ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز تحد من الحركة العمرانية.
- ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع المشروع.

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

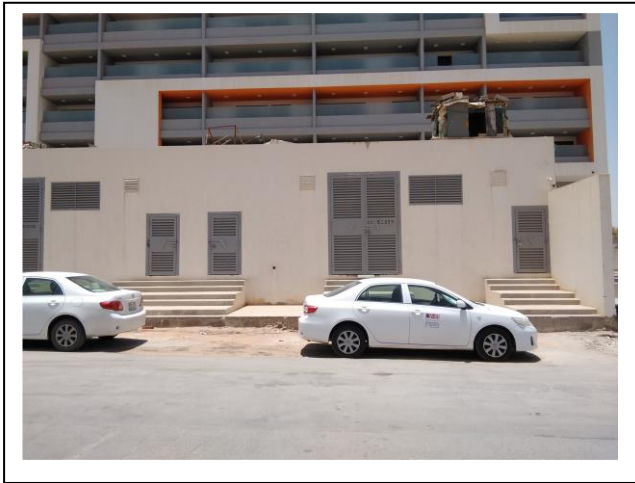
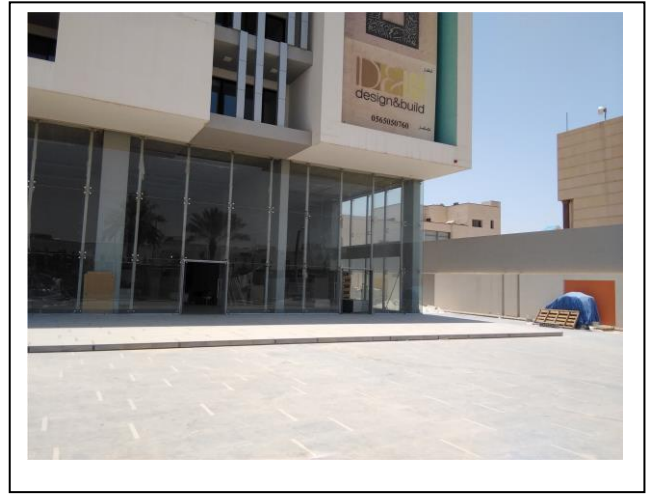
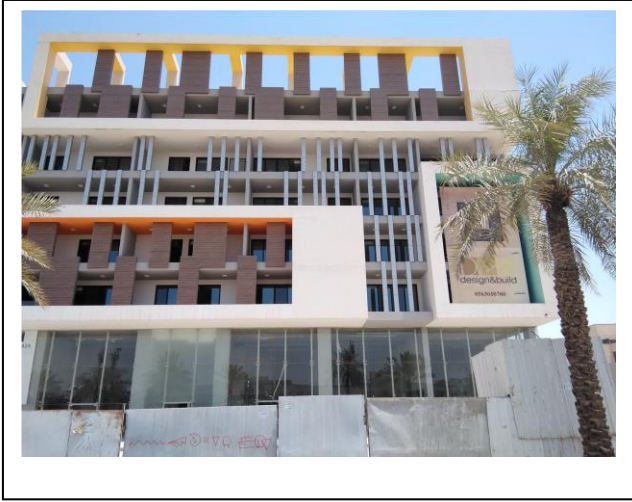
تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

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

صلاحية التقرير

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

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

