

تقرير تقييم عقاري

الضيافة

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



الاحد 13 مايو 2018 م
الموافق 27 شعبان 1439 هـ

تاريخ التقييم : 2018/05/12م

تاريخ المعاينة : 2018/05/10 م

رقم التقرير : 18050032

بعد التحية ،،

نحن شركة تقدير للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على إختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية لتقييم وتممين العقارات بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/١٠م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالرياض وقد تم التوصل الي القيمة السوقية باستخدام طريقة التكلفة والتدفقات النقدية وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهادته التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة تقدير لسوق العقارات بصفة عامة

نرى تقدير القيمة السوقية للأرض والمباني (كفرصة استثمارية) بمبلغ 95,985,902 ريال سعودي.
(فقط خمسة وتسعون مليون وتسعمائة وخمسة وثمانون الف وتسعمائة واثنين ريال سعودي)

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية .

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.ع. ١٠٠٤٦٨٢٥٢

محتويات التقرير

رقم الصفحة	البيان
١	المقدمة
٣	نطاق العمل المقيم ووضعه
٤	العميل والمستخدمين المستهدفين
٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
٩	موقع العقار
١٠	الملكية والعقود
١٢ - ١٤	صور من صكوك الملكية
١٥	صور من رخصة البناء
١٦	طرق التقييم العقاري
١٨	طريقة التكلفة
١٩	طريقة التدفقات النقدية
٢٠	النتيجة
٢١ - ٢٣	صور للعقار موضوع التقييم

أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- قد قمنا نحن شركة تقدير للتقييم العقاري بإعداد هذا التقرير 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 والتأمين .
- 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 سرري 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

 <p>عبدالرحمن بن سعود الجدوع مدير النفيص</p>	 <p>حمد بن عبدالله الحمد مدير الشؤون القانونية</p>	 <p>عبدالله بن سعيد آل سلمان المدير العام</p>
عضو بالهيئة 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 الالي. تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهود.	عضو معتمد بالهيئة 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.	عضو معتمد بالهيئة 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 نزاع الملكيات للمصلحة العامة. حاصل على دورة نزاع الملكية من الهيئة 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		
صندوق ريت		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
مجمع تجاري		
أساس القيمة		
<p>هي 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	2018/05/11	
تاريخ الاصدار	2018/05/13	
نطاق البحث		
<p>تم دراسة العقارات التي تقع بالقرب من العقار موضوع التقييم ، مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها</p>		
مصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتباران المساحة الكبيرة يكون لها أثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة.
- 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 الاعتباران الأرض موضوع التقييم مستأجرة وأن العقد المرفق صحيح .
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمته السوقية الحالية.
- تم استلام صور 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 مجمع تجاري يتكون من قبو ودور ارضي وميزانين ودور اول وملحق علوي بمساحة الأرض 9100 م بإجمالي مساحة المباني 16,673 م .
- خصائص الأصل
- الأصل موضوع التقييم عبارة عن مجمع تجاري .
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام طريق الدخل وطريقة التكلفة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في 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 .

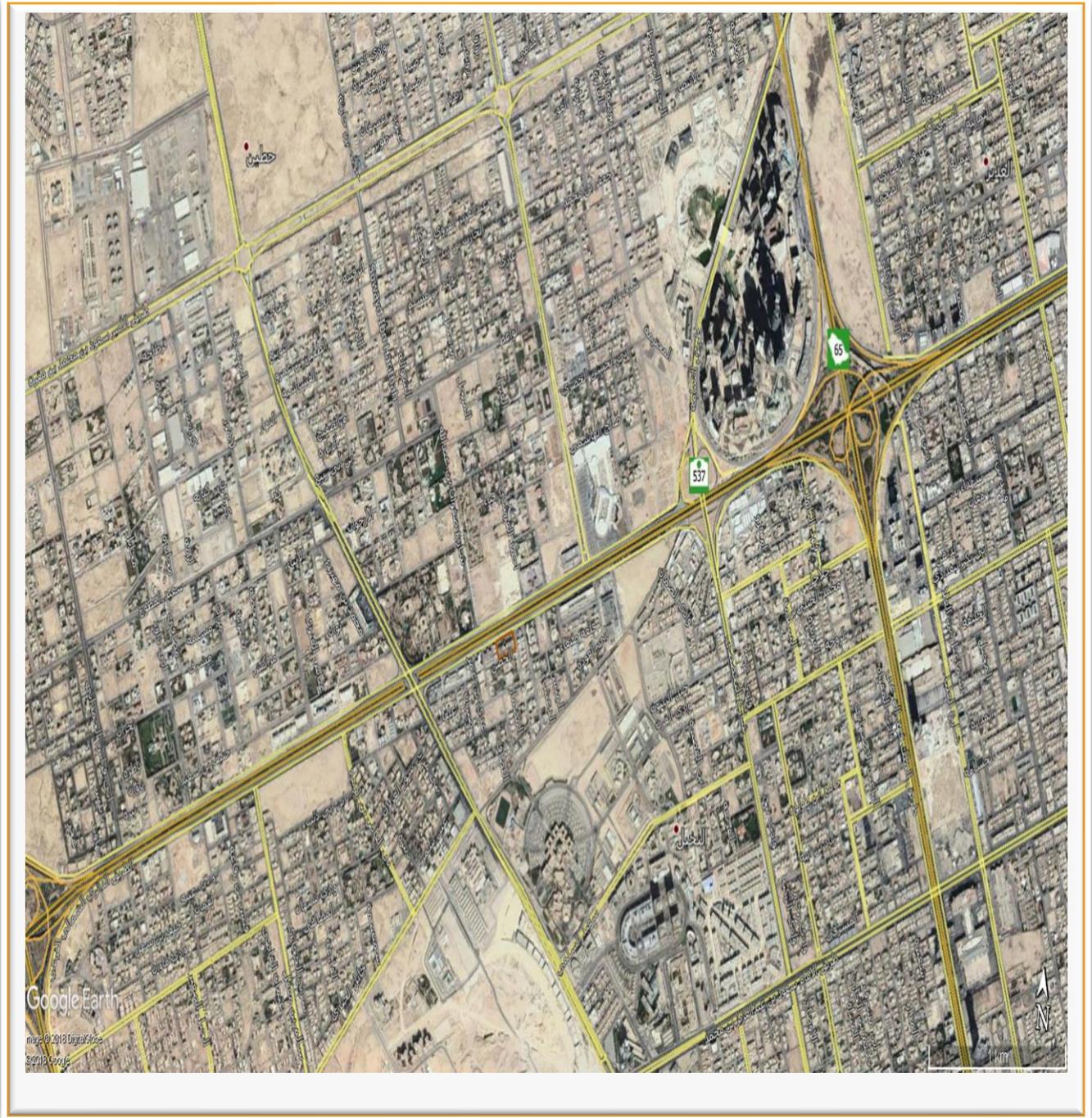
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

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

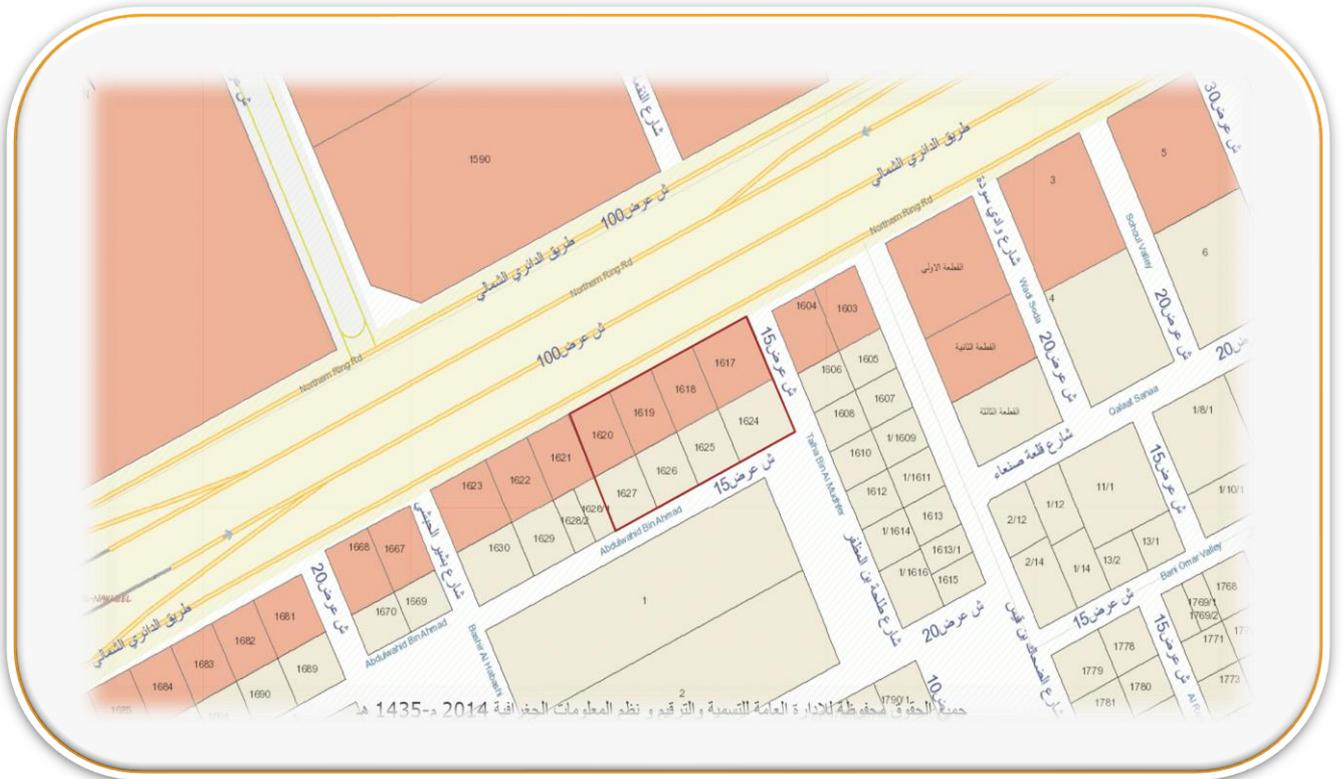
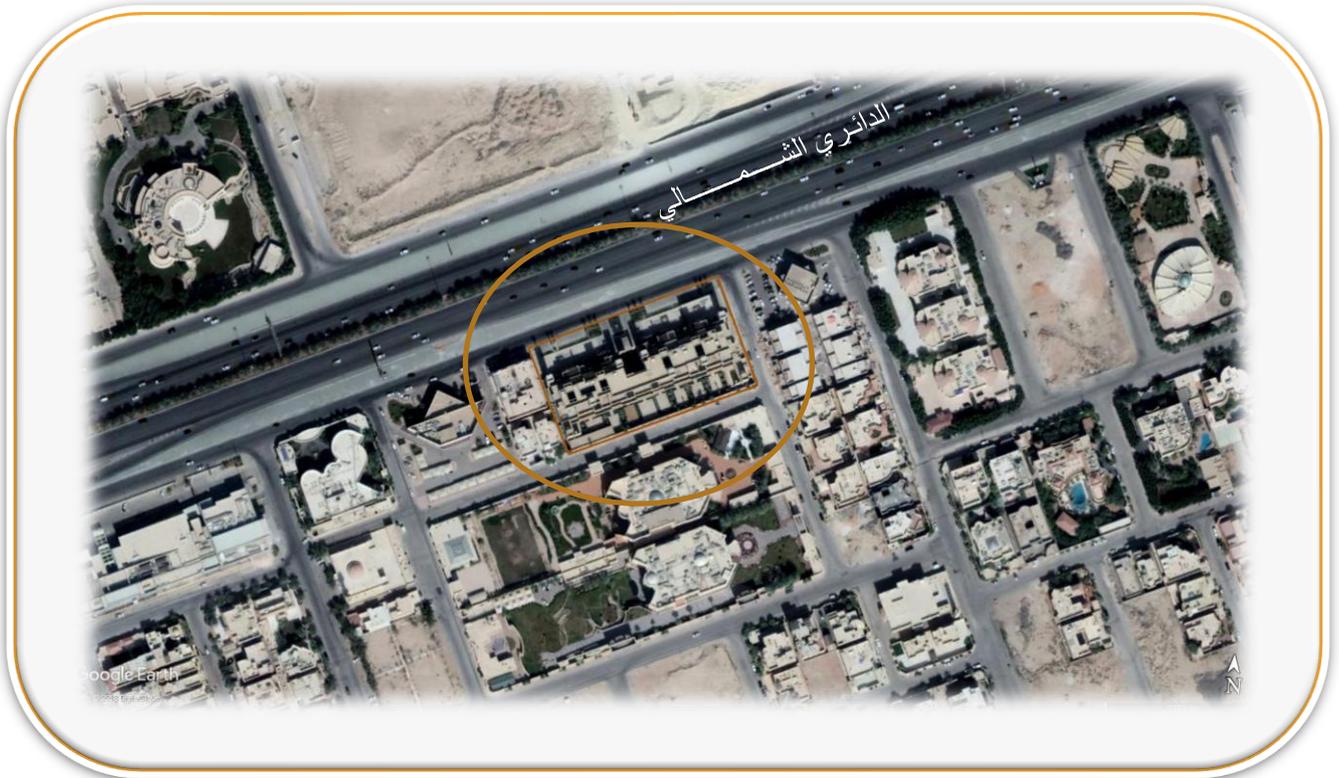
- يتميز العقار بتصميم منفرد بطابع نجدي متميز .
- يتوفر في كل معرض مصعد وجلسات امامية وخلفية .
- يتوفر في الموقع نوافير وبحيرات صناعية ونخل .

موقع العقار بالنسبة للحي

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 تربي الأول وتعتبر من اهم الشوارع في مدينة الرياض



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم البلك	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	154	310115036471	1435/05/19	1618+1625	2100
2		310115036473	1435/05/19	1617+1624	2800
3		210103004425	1428/06/10	1619+1626	2100
4		410104003546	1428/06/10	1620+1627	2100

الى الساده / زايد بن فهد السكيني المحترمين

تم الاطلاع على صورة ترخيص المبنى مجمع تجاري رقم 1435/14079 بتاريخ 1435/08/05 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني بإنشاء مجمع تجاري الأرض بمساحة 9100 م² يتكون من قبو + ميزانين + ارضي + اول + ملاحق علوية و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.

(المساحات المذكورة أنفا 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	شمالا	طريق الدائري الشمالي	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف	مياه	كهرباء	رقم المخطط	رقم البلك
الحي	النخيل	جنوبا	شارع 15م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه	كهرباء	رقم المخطط	رقم البلك	
	2837	شرقا	شارع 15م	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء	رقم المخطط	رقم البلك		
	154	غربا	جار	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف				
<p>الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input 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 type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/></p>											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الشمالي					

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



الرقم : ٣٦٤٧١٠٣٦١١٥٠٣١٠

التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
فإن قطعة الارض ١٦١٨ و قطعة الارض ١٦٢٥ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربى بمدينة الرياض . والملوكة لـ زايد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:
شمالاً: طريق الدائرى الشمالى عرض ١٠٠ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦١٧ ورقم ١٦٢٤ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٩ ورقم ١٦٢٦ بطول: (٧٠) سبعون متر
وبمساحة (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / ٢٨ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

محمد بن سعد بن محمد الفدى



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الملكيتة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



الرقم : ٣١٠١١٥٠٣٦٤٧٣

التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

كتابة العدل الاولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض ١٦١٧ و قطعة الارض ١٦٢٤ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل الغربي بمدينة
الرياض . والمملوكة ل زايد بن فهد بن محمد السكبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧
قد تم فرزها بالحدود والأطوال كالتالي:
شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ١٦١٨ ورقم ١٦٢٥ بطول: (٧٠) سبعون متر
وبمساحة (٢٨٠٠) ألفان و ثمانمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط
والمستند في الفرز على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢١٢ / ٤ / جلد ٢٥ في ٢٨ / ٢ / ١٤٢٠ هـ وعليه جرى التصديق تحريراً
في ١٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي لكتابة العدل الأولى بالرياض

وزارة العدل

محمد بن محمد الفدي كاتب العدل

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الرقم : ٢١٠١٠٣٠٠٤٤٢٥

التاريخ : ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
(٢٧٧)

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض ١٦١٩ و قطعة الأرض ١٦٢٦ من البلك رقم ١٥٤ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي النخيل بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق الدائري الشمالي عرض ١٠٠ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م
شرقاً: قطعة رقم ١٦٢٥ و ١٦١٨
غرباً: قطعة رقم ١٦٢٠ و ١٦٢٧

بطول: (٣٠) ثلاثون متر
بطول: (٣٠) ثلاثون متر
بطول: (٧٠) سبعون متر
بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢١٠٠) ألفان و مائة متر مربعاً فقط

والمستند في إفرازها سني الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٦٤١٦ / ٢ و جلد ١٢٦ في ٢٢ / ٨ / ١٤٢٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: زائد بن فهد بن محمد السكيبي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٤٢٢٩١٢٢٧ ، بـ ثمن وقدره ٢١٠٠٠٠٠ مليونان و مائة ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٠ / ٦ / ١٤٢٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل في كتابة العدل الأولى بالرياض

فهد بن محمّد الخلف

الختم الرسمي



ثامناً : طرق التقييم والدراسة

(1-5) تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة المقارنة السوقية
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVS) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

التكلفة

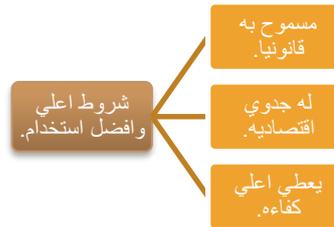
1. طريقة المقارنة السوقية .
2. طريقة التكلفة .
3. طريقة الرسملة .

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

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

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
مقارن ١	10000	8000	تجاري
مقارن ٢	13000	7500	تجاري
مقارن ٣	1543	4000	سكني



تم الأخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الاراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل إستخدام.

طريقة التكلفة

تم إفتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة 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	9100	3000	27,300,000.00
أرضي تجاري	2595	2700	7,006,500.00
ميزانين	1297.5	2700	3,503,250.00
أول تجاري	2454	2700	6,625,800.00
ملاحق علوية	1227	2700	3,312,900.00
هامش ربح	25%		11,937,112.50
إجمالي تكلفة المباني			59,685,562.50

مصاريف عقد إيجار الأرض :

قيمة عقد إيجار الأرض	عدد السنوات السابقة	الإجمالي
5,500,000	3	16,500,000

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

مصاريف عقد إيجار الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
59,685,562.50	16,500,000	76,185,562.50 ريال سعودي
ستة وسبعون مليون ومائة وخمسة وثمانون ألف وخمسمائة واثنين وستون ريال فقط لا غير		

طريقة خصم التدفقات المستقبلية :-

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

جدول القيمة الحالية للتدفقات النقدية					
العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية		
2018	1	ريال 9,900,000	ريال 9,000,000		
2019	2	ريال 10,200,000	ريال 8,429,752		
2020	3	ريال 10,500,000	ريال 7,888,805		
2021	4	ريال 10,800,000	ريال 7,376,545		
2022	5	ريال 11,200,000	ريال 6,954,319		
2023	6	ريال 11,500,000	ريال 6,491,450		
2024	7	ريال 11,800,000	ريال 6,055,266		
2025	8	ريال 12,200,000	ريال 5,691,390		
2026	9	ريال 12,600,000	ريال 5,343,630		
2027	10	ريال 12,900,000	ريال 4,973,508		
2028	11	ريال 13,300,000	ريال 4,661,569		
2029	12	ريال 13,700,000	ريال 4,365,242		
2030	13	ريال 14,100,000	ريال 4,084,268		
2031	14	ريال 14,600,000	ريال 3,844,636		
2032	15	ريال 15,000,000	ريال 3,590,881		
2033	16	ريال 15,400,000	ريال 3,351,489		
2034	17	ريال 15,900,000	ريال 3,145,730		
2035	18	ريال 4,100,000	ريال 737,421		
		اجمالي قيمة العقار	95,985,902	ريال	

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 يأخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعالية نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 95,985,902 ريال

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.

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

