

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف كدي

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



الاحد 13 مايو 2018 م
الموافق 27 شعبان 1439 هـ

تاريخ التقييم : 2018/05/12 م

تاريخ المعاينة : 2018/05/10 م

رقم التقرير : 180500026

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 ٢٠١٨/٠٥/١٠ م 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 بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة تقدير لسوق العقارات بصفة عامة

نرى تقدير القيمة السوقية للأرض والمباني بمبلغ (كفرصة استثمارية) 64.102.564 ريال سعودي.
(أربع وستون مليوناً ومائة واثنان ألفاً وخمسمائة وأربع وستون ريالاً فقط لاغير)

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.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

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
١١	صور من صكوك الملكية
١٢	صور من رخصة البناء
١٣	طرق التقييم العقاري
١٥	طريقة التكلفة
١٦	طريقة التدفقات النقدية
١٧	النتيجة
٢٠-١٨	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 بتقييم وتثمين
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مبني 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



عبد الرحمن بن سعود الجدوع
مدير التقييم

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 علي جموده.



حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون المالية

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.



عبدالله بن سعيد آل سلمان
المدير العام

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 نزع الملكيات للمصلحة العامة.
حاصل على دورة نزع 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		
فندق سكني		
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 مبنى 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 الاعتبار ان 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 صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

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 سكني متعدد الأدوار يتكون من بدروم و ارضي وميزانين و ٧ أدوار بمساحة الأرض ٧٥٠ م بإجمالي مساحة المباني ٦٢٦٢,٧٨٠ م .
- خصائص الأصل
- الأصل موضوع التقييم عبارة عن فندق سكني متعدد الأدوار.
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام طريق الدخل وطريقة البيوع المقارنة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مكة المكرمة .
- 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	جيبس بالسقف	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>

- يتميز العقار بموقعه على الدائري الثالث وقربة من مواقف كدي .
- يتكون العقار من عدد ٧٥ غرفة ١١ جناح .
- يتوفر في العقار موضوع التقييم نظام أمني متكامل .

موقع العقار بالنسبة لمدينة مكة المكرمة

يقع بالقرب من المنطقة المركزية من مدينة مكة المكرمة



موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي البدر على طريق الدائري الثالث



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	1/7/52	420120004528	13/05/1436	١٦	2م750

الى الأستاذ / فهد إبراهيم سعد الموسى المحترم

تم الاطلاع على صورة ترخيص المبنى برج سكني رقم 332010300025 بتاريخ 01/01/1433 هـ الصادر من امانة العاصمة المقدسة إدارة رخص البناء بمساحة ٧٥٠ م^٢ يتكون من فندق سكني متعدد الأدوار و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.
(المساحات المذكورة أنفا حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

١-٢) البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالا	شارع ١٥ م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	البيدر بكدي	جنوبا	مواقف سيارات ١٣ م	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	٥٢/٧/١	شرقا	قطعة ١٤	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم القطعة	١٦	غربا	قطعة ١٨	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> مبي <input checked="" type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حالة المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الثالث					

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
[٢٧٧]

الرقم: ٤٢٠١٢٠٠٠٤٥٢٨
التاريخ: ١٣ / ٥ / ١٤٣٦ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بحدي بمدينة مكة المكرمة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ م بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط
وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٤٢ / ١٨٠ / ٥ و جلد ١٨٠ / ٥ في ١٢ / ٩ / ١٤١٢ هـ
هي في ملك / فهد بن ابراهيم بن سعد الموسى سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٢١١٣٩٨٧٦ .. وعليه جرى التصديق
تحريراً في ١٣ / ٥ / ١٤٣٦ هـ لاعتقاده، توصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
فائز بن محييل بن بريك السطحي

الختم الرسمي لكتابة العدل
مكة المكرمة

هذا الصك وحده معتقاً منه، ويصادق أو يثبت صحته منه يؤدي إلى عدم صلاحية التمسك
عنوانه: ٤٤٠١٢٠٠٠٤٥٢٨
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٥٢٥١٨
شماره: ١٤٣٦ / ٥ / ١٣

٣-٢ الحدود حسب رخصه البناء

قطة الأرض موضوع التقييم صادر لها رخصه بناء رقم 332010300025 بتاريخ 01/01/1433 ببناء فندق سكني متعدد الأدوار

الجهة	الحدود	الأبعاد
شمال	شارع ١٥ م	٢٥ م / ط
جنوب	مواقف سيارات ١٣ م	٣٠ م / ط
شرق	قطعة ١٤	٢٥ م / ط
غرب	قطعة ١٨	٣٠ م / ط

٤-٢ صورته رخصه البناء

أصل
رقم الطلب الالكتروني : 3319500822
رقم الرخصة : 332010300025
تاريخ الرخصة : 01/01/1433
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
إدارة رخص البناء

إضافة ادوارامساحة

الإسم : فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى
رقم القطعة : 00016
رقم السجل العقاري : 10021/33
رقم البطاقة الشخصية : 1021139876
رقم الصك : 742/180/5
تاريخه : 1433/01/03
مصدرها : الرياض
تاريخها : 1421/02/11
تاريخه : 1412/09/12
رقم المخطط التنظيمي : 673
تاريخه : 1423/03/01

البروز	إرتداد(م)	الحدود	الأبعاد م/ط	
0	3	شارع 15.00 م / شارع عرض 15.00	25.00 / 25.00	شمال
0	1	قطعة 14 / القطعه رقم 14 فضاء	29.99 / 30.00	شرق
0	5	مواقف سيارات عرض 13.00 م / مواقف سيارات عرض 13.00 م عليه الطريق الدائري الثالث	25.00 / 25.00	جنوب
0	1	قطعة 18 / القطعه رقم 18 فضاء	30.00 / 30.00	غرب

عدد الأدوار	الإستخدام	المساحة	الوحدة	مكونات البناء
4	بندرم	1406.44	4	البدروم
1	إستقبال	311.64	1	دور تسوية
1	سكني	393.9	3	دور أرضي
1	إستقبال	359.24	1	دور المزاين
1	خدمات	516.83	1	دور خدمات
1	سكني	54.63	1	دور أخير
1	مواقف سيارات	480	1	دور مواقف
1	خزانات	294.07	1	خزانات
6	سكني	2363.4	16	أدوار متكررة
1	بيت درج + معاهد	82.63	1	بيت درج + معاهد
الإجمالي				6262.780

العنوان :
اسم الشارع :
الموقع : 1/7/52
مقياس الرسم : 0:1
محيط الأسوار : 60.00 م
مساحة الأرض : 750
نوع البناء : سكني
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمي بالبن : 32.6424

المكتب :
صقر مهديسون استشاريون
رقم المكتب : 130
تاريخ الرخصة : 1404/06/05

ملاحظات :
العلاك :
فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية : 1037059662
تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإستراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع أمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

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

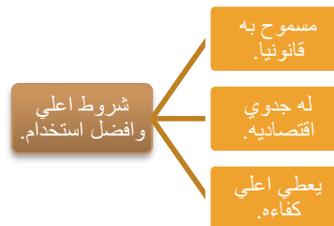
1. طريقة المقارنة السوقية .
2. طريقة التكلفة .
3. طريقة الرسملة .

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

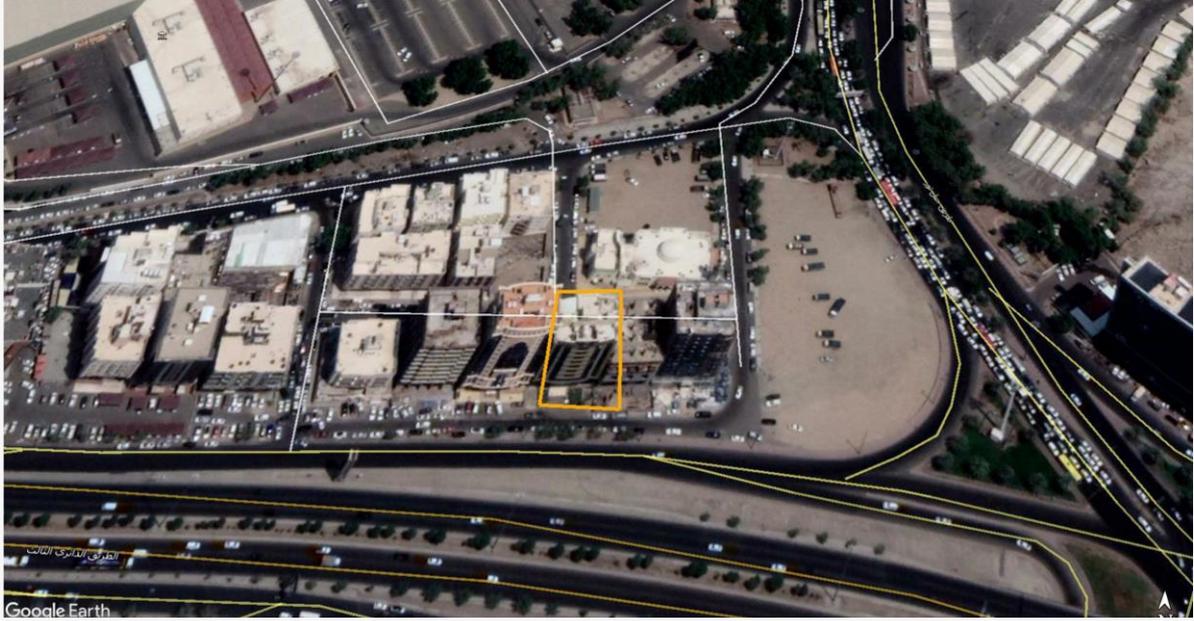
1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
2. تعريف مستخدمي العقار .
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
مقارن ١	٢٣٥٠ م	٦٣,٠٠٠	فندق
مقارن ٢	٨٠٠ م	١٥٠,٠٠٠	فندق
مقارن ٣	٨٢٠ م	٥٠,٠٠٠	عمارة



تم الأخذ في الاعتبار 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 البيع المقارنة

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترراغب 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.

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الأرض	750.00	30,000.00	22,500,000.00
القبو	1,406.44	4,200.00	5,907,048.00
إجمالي المباني	4,856.00	4,000.00	19,424,000.00
هامش الربح	30%		7,599,314.40
الاهلاك	10%		3,293,036.24
إجمالي تكلفة المباني والأرض			52,137,326.16

إجمالي قيمة العقار بطريقة البيع المقارنة :

الإجمالي	تكلفة المباني	الأرض
52,137,326.16 ريال سعودي	29,637,326.16	22,500,000.00
اثان وخمسون مليوناً ومائة وسبعة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وستة وعشرون وستة عشر هائلة ريال فقط لاغير		

جودة الايجار: -

- تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي :
- أن سعر الغرفة للإيجار اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من ١١٠ ريال إلى ١٤٥ ريال في اليوم الواحد.
 - واسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من ٣٧٠٠ ريال إلى ٤٠٠٠ ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج ٤١٠. مرفق لكم طريقة احتساب دخل الفندق :

النوع	القيمة
عدد الغرف	86
سعر الغرفة في اليوم	145
عدد ايام السنة العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج)	305
نسبة الشاغر	50%
إجمالي قيمة الايام العادية	1,907,910.00
عدد الحجاج	410
متوسط سعر الحاج	3,900.00
إجمالي الموسم (فترة الحج ورمضان)	2,889,000.00
إجمالي قيمة الدخل	4,796,910.00
مصاريف التشغيل ٢٠%	959,382.00
صافي دخل القاعات	1,314,000.00
صافي الدخل التشغيلي	5,151,528.00

القيمة الايجارية قابلة للزيادة والنقصان بمعدل ١٠%

النتيجة:-

نرى أن القيمة التأجيرية للفندق حسب الإفادة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

طريقة رسمة الدخل :-

<u>صافي الدخل التشغيلي</u>	<u>5.000.000 ريال</u>
<u>معدل الرسمة</u>	<u>7.8 %</u>
<u>قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل</u>	<u>64.102.564 ريال</u>

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

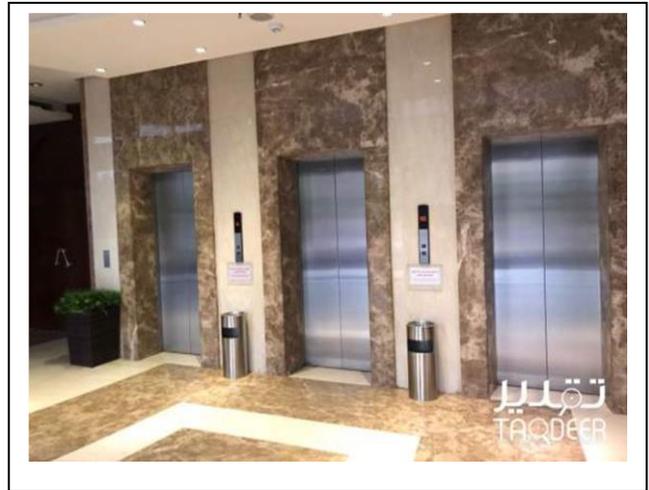
تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية

وعلية نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = أربع وستون مليوناً ومائة واثنان ألفاً وخمسمائة وأربع وستون ريالاً فقط لاغير

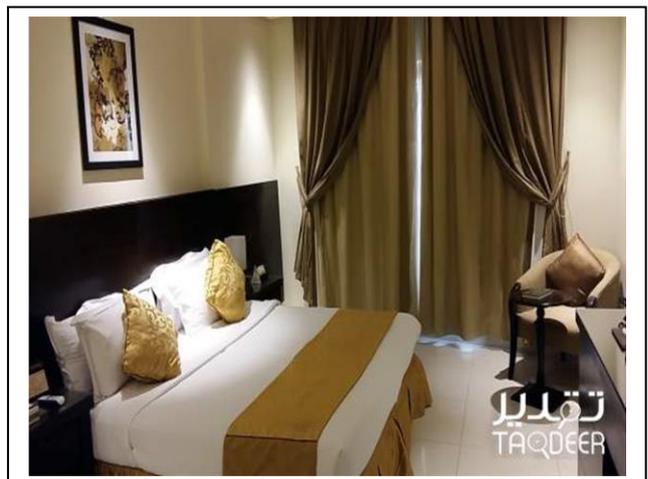
صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع 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



صور للعقار موضوع التقييم

