

تقرير تقييم عقاري
مجمع سوق شرق بمدينة الرياض حي الجزيرة

MEFIC | ميفك
CAPITAL | كابيتال

المقدم لـ



تاريخ التقييم : 2021/01/13

تاريخ المعاينة : 2020/12/29

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 : 2021/01/13

رقم التقرير : 201200285

تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق بمدينة الرياض

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مجمع سوق شرق** الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة 120,205.97 م وأجمالي مساحة مباني 77,299 م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2020/12/28 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة . وتم الاخذ في الاعتبار للوصول إلى التقييم النهائي تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فايروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية) ، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر ، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا ، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة ، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.

وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري) ، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم ، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة. وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

مجمع سوق شرق

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلوك رقم 490 مخطط رقم

3203 الواقع بحي الجزيرة بمدينة الرياض بمساحة ارض 120,205.97 م

تقدر بقيمة (657,041,500) ريال سعودي

(ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد واربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ب. 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 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
- جميع التحليلات والأراء 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

1210000113	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	عضو معتمد فرع العقار
1210000414	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	عضو معتمد فرع العقار

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصح 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 للاستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح الكائن بمدينة الرياض بحي الجزيرة (سوق شرق) يتكون من 187 صاله عرض بمساحة أرض 120,205.97 م وأجمالي مساحة مباني 77,299 م

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 ممنوحه من أي طرف.

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ 2021/01/13 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 ارتفاع أو انخفاض 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 استخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم 2020 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 الإشارة 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

- تقرير التقييم معد وفقا لمعايير التقييم الدولية سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب التكلفة و أسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الاستدلال 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 ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
<u>القيمة السوقية المقدرة بافتراض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة</u>
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سوق شرق
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
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

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	3203	710104042245	1440/02/23	كامل البلك رقم 490	120,205.97 م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 1429/10684 بتاريخ 1429/09/02 هـ الصادر من امانة الرياض الادارة العامة للتخطيط العمراني معارض تجارية الأرض بمساحة 120,205.97 م² يتكون من ارضي + ميزانين و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته. (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
٧١.١٤.٤٢٢٤٥	مرهون	الحي	٢٥٠.٢٠١.٩٧
المدينة		الجزيرة	المخطط
الرياض		أرقام القطع	٣٢.٣
		٤٩.	
		الملاك	
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠%	

إستعلام جديد

* تضمن وزارة العدل صحة معلومات الملكية العقارية لحظة الاستعلام فقط، ويجب أن يراعى التحقق من صحة الوصف العقاري من خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية.

صوره رخصه البناء

رقم الرخصة : ١٤٢٩/١٠٦٨٤
تاريخ الرخصة : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٢-٠٩-٠٢
نوع الرخصة : إصدار

أمانة منطقة الرياض
رقم الترخيص : ١٦٥٦٣
الرقم : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
٩٥٥١٦-١٤٢٩

وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء معارض تجارية
صاحب السمو الملكي الامير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود
تاريخه :

اسم المالك : صاحب السمو الملكي الامير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود
رقم الإثبات :
رقم الصك : ٨٢٩
رقم القطعة : بدون
المشروع : طريق الدائري الشرقي
الحي : حي الجزيرة
مساحة الأرض : ١٢٠٢٠٥.٩٧ م^٢ محيط الأسوار : م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة عرض ١٠ م	٦٦.٠٩	١٤
شرق	شارع عرض ٣٠ م	٨٦٧.٥٤	١٤
جنوب	شارع مختلف ٦٠.٣٣ م	٢٥٤.٦٣	٨
غرب	طريق عرض ١٠٠ م	٨٦٥.٣٣	١٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستخدام
ميزلتين	٠	١٤٤٥٠.٠٠
رضي تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩.٠٠

المكتب المصمم : الواض للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٢٤٩ رقم المشروع : ١٢ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٥١٤٤٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٥ / ٨١٥٩٧٢٠ وتاريخ : ١٤٢٩-٠٨-٢٥ هـ

ملاحظات : تم استكمال الرسوم مبلغ ١٠٤٤٤ ريال بالإيصال المالي رقم ٤٥/٨١٥٩٨٣٩ بتاريخ ١٤٢٩-٩-٢ هـ.
١- بموجب التقرير المساحي الصادر من إدارة المساحة بالأمانة رقم (١٤٥/٥٣) وتاريخ ١٤٢٩-٠٢-٣٠ هـ وتنفيذها بدقة وبدون تعديل.
٢- يجب التنفيذ بالمخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٩-٧-١٦ هـ وتنفيذها بدقة وبدون تعديل.
٣- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية فقط . مع عمل أسوار جهة الشوارع الفرعية والمجاورين يمنع الدخول والخروج من جهتها.
٤- تحت الموافقة على نقص (١٣٣) موقف وذلك بموجب توجيه سمو الامين بما تنصه لا مانع من التنسيق مع النقل قبل اصدار الرخصة وذلك بتاريخ ١٤٢٩-٧-٢٣ هـ .
٥- التنسيق مع شركة كهرباء قبل الشروع بالبناء لمعرفة حجم البناء المطلوب لفرقة الكهرباء على ان تكون ضمن المعنى او ياركدات نظامية .
٦- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع وذلك للتأكد من اتقاء المعنى لجميع اشتراطات السلامة ولن تصرف شهادات اتمام البناء الا بعد احضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .
٧- وضع سور على حدود الارض القريبة بارتفاع ١٠٠ سم وتأمين رصيف مشاة عرض ٤ م حول المشروع .
٨- التنسيق مع وزارة النقل بخصوص المداخل والمخارج قبل الشروع بالتنفيذ .

رئيس قسم الرخص : م / علي بن احمد الدروي
مدير إدارة الرخص : م / مسعود ابراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني : م / علي صالح العليكي

خامساً: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	الرياض	شمالاً	ممر 10 م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوباً	شارع 60 م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخطط	3203	شرقاً	شارع 40 م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غرباً	طريق الدائري 100 م	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input type="checkbox"/>	اخرى	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input type="checkbox"/> مسفلته <input checked="" 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"/> ردى <input checked="" type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input type="checkbox"/> اسم اقرب شارع تجاري: طريق الدائري الشرقي											

وصف العقار وتشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح يتكون من 187 صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي
- يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية.

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



سادسا : 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 والمعايير الدولية للتقييم (IVSC) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويعتمد على طرق التقييم .

1. أسلوب الدخل
2. أسلوب التكلفة

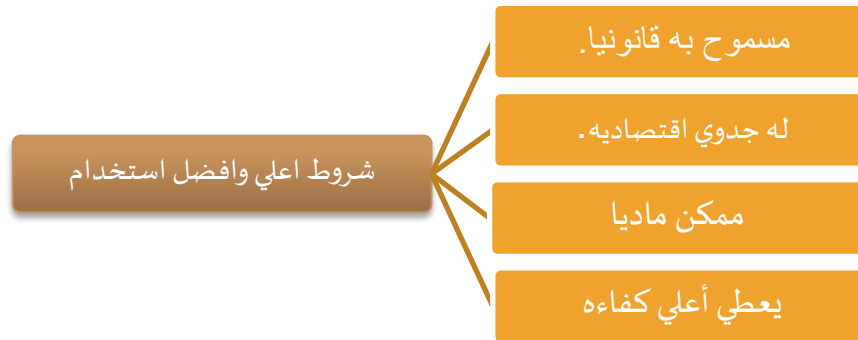


1- طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له.
2. تعريف مستخدمي العقار.
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض ووجود 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



العوامل المؤثرة على العقار موضوع التقييم :-

- سهولة الوصول للعقار
- توفر جميع خدمات البنية التحتية للعقار
- الموافق والخدمات العقامة 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 واطالته على الطريق الدائري الشرقي الذي يعتبر من اهم الطرق بمدينة الرياض
- طول الواجهة على طريق الدائري الشرقي مما يعطي للأرض ميزه تنافسية

عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

المخاطر المتعلقة بالعقار موضوع التقييم :-

المخاطر العامة

- بناء على تقرير منظمة الصحة العالمية بتاريخ 11 مارس 2020 فيما يخص تفشي فيروس كورونا واعتباره (جائحة عالمية)، أثر سلبا على السوق المالي العالمي بشكل مباشر، وإيقاف التنقل بين العديد من الدول والتنقلات الداخلية، وعليه تأثرت عدة قطاعات، وفي تاريخ التقييم هذا، تم اعطاء ثقل أقل للبيوع أو العروض التي تمت مسبقا لعقارات مماثلة لأغراض المقارنة، وبناء على تسارع المستجدات لفيروس (covid-19) فإننا نواجه متغيرات غير متوقعة.
- وبالتالي فإن تقرير التقييم تم بناءه على (عدم التنبؤ في السوق العقاري)، والقيمة السوقية الحالية تسري في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري، وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم، ونظرا للوضع الحالي والمتغيرات المستقبلية المتوقعة غير المعروف تأثيرها حتى الآن على سوق العقارات، لذلك نوصي بإبقاء تقييم العقار قيد المراجعة المتكررة.
- 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 وبائعي 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 سلبا 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 التأجيريه
- العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر وخروجه من الموقع وبالتالي سيتسبب الى زياده نسبة الاشعار

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	4,250 م	4,500 ريال/م	أرض للبيع
2	70 م	1,100 ريال/م	معرض للايجار
3	2000 م	175	ارض للايجار
4	2484 م	684	صالة للايجار
5	مختلفة المساحات	1200	صالات ومحلات للايجار



مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة 4,000 ريال /م2 ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
120,205.97	4,000 ريال /م	480,823,880.00 ريال سعودي

2- طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية للمشروع تحقق 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 والتكاليف غير المباشرة .

تقدير تكلفة المباني			
مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الدور الارضي	62,849	1,200.00	75,418,800.00
الميزانين	14,450	1,200.00	17,340,000.00
هامش الربح		25%	23,189,700.00
الاهلاك		25%	(23,189,700.00)
إجمالي تكلفة المباني			92,758,800.00

إجمالي قيمة العقار (ارض وبناء) بطريقة التكلفة (2+1) :

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
480,823,880.00	92,758,800.00	573,582,680.00

خمسمائة وثلاثة وسبعون مليون وخمسمائة و اثنين وثمانون الف وستمائة وثمانون ريال فقط

3- طريقة الرسماله المباشره :-

البيان	المساحة	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
الدور الأرضي	62,849.00	800	50,278,200
الميزانين	14,450.00	800	11,560,000
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			61,839,200
نسبة عدم اشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل 15%			- 9,275,880
صافي الدخل التشغيلي			52,563,320
معدل الرسملة			8%
إجمالي قيمة العقار			657,041,500
فقط ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد وأربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير			

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 سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية لمجمع سوق شرق الكائن على كامل البلك رقم 490 مخطط رقم 3203 الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض 120,205.97م
تقدر بقيمة (657,041,500) ريال سعودي
(ستمائة وسبعة وخمسون مليوناً وواحد وأربعون ألفاً وخمسمائة ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد اول رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد اول رقم 1210000414



تقدير
TAQDEER
١٠٦٤٦٨٢٥٢



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

