

تقرير تقييم عقاري

مجمع سوق شرق بمدينة الرياض حي الجزيرة

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 : ١٩١٢٠٠٢٢٣

تقرير تقييم عقاري مجمع سوق شرق

اولاً / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **مجمع سوق شرق** الواقع بمدينة الرياض حي الجزيرة بمساحة ١٢٠,٢٠٥,٩٧ م وأجمالي مساحة مباني ٧٧,٢٩٩ م بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٢ م وبناء علي 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 باستخدام طريقتي التكلفة وأسلوب الدخل و عليه 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 البلك رقم ٤٩٠ مخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض ١٢٠,٢٠٥,٩٧ م

تقدر بقيمة (676,630,972) ريال سعودي

(ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير
TAQDEER
١٠١٠٤٦٨٢٥٢

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 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 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 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 موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح الكائن بمدينة الرياض بحي الجزيرة (سوق شرق) يتكون من ١٨٧ صاله عرض بمساحة أرض ٢٠٥,٩٧, ١٢٠,٠ م وأجمالي مساحة مباني ٧٧,٢٩٩ 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 ممنوحة 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 وافترض 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 وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

ر- نوع التقرير الذي تم إعداده

- 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 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

- التأكيد على ان تقرير التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ش- أساليب طريقة التقييم

- أسلوب التكلفة و أسلوب 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 خاصة.

ثالثا/ التنفيذ

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
<u>القيمة السوقية المقدرة بأفتراض 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	120,205.97م

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
٧١.١٠٤.٤٢٢٤٥	مرهون	الحي	٢٠١٢.٢٠٥.٩٧
المدينة	الجزيرة	المخطط	٣٢.٣
الرياض	أرقام القطع		٤٩.
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	١٠%
*****١٦٦	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري		

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
١٦٥٦٣
التاريخ : ١٤٢٩-٠٩-٠٢
الرقم : ٩٥٥١٦-١٤٢٩

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : صاحب السمو الملكي الامير / متعب بن عبدالعزيز آل سعود
رقم الإثبات :٠٠٠٠٠٠٠٢ تاريخه :
رقم الصك : ٨٢٩
رقم القطعة : بدون
المساحة : طريق الدائري الشرقي
الحصص : 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
ارضى تجاري	٦٠٣	٦٢٨٤٩.٠٠

المكتب المصمم : الواضح للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٢٤٩ رقم المشروع : ١٢ رمز النظام :
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 ١٤٢٩-٠٩-٢ هـ.
١- بموجب التقرير المساعي 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 اتفاء 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.
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

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الأساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع	حدود العقار	الموقع العام	نوع العقار	المنسوب	الخدمات						
المدينة	الرياض	شمالا	ممر ١٠ م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input type="checkbox"/>	هاتف
الحي	الجزيرة	جنوبا	شارع ٦٠ م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input checked="" type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
المخطط	٣٢٠٣	شرقا	شارع ٤٠ م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
البلك	490	غربا	طريق الدائري عرض ١٠٠ 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 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 و تشطيبات العقار موضوع التقييم

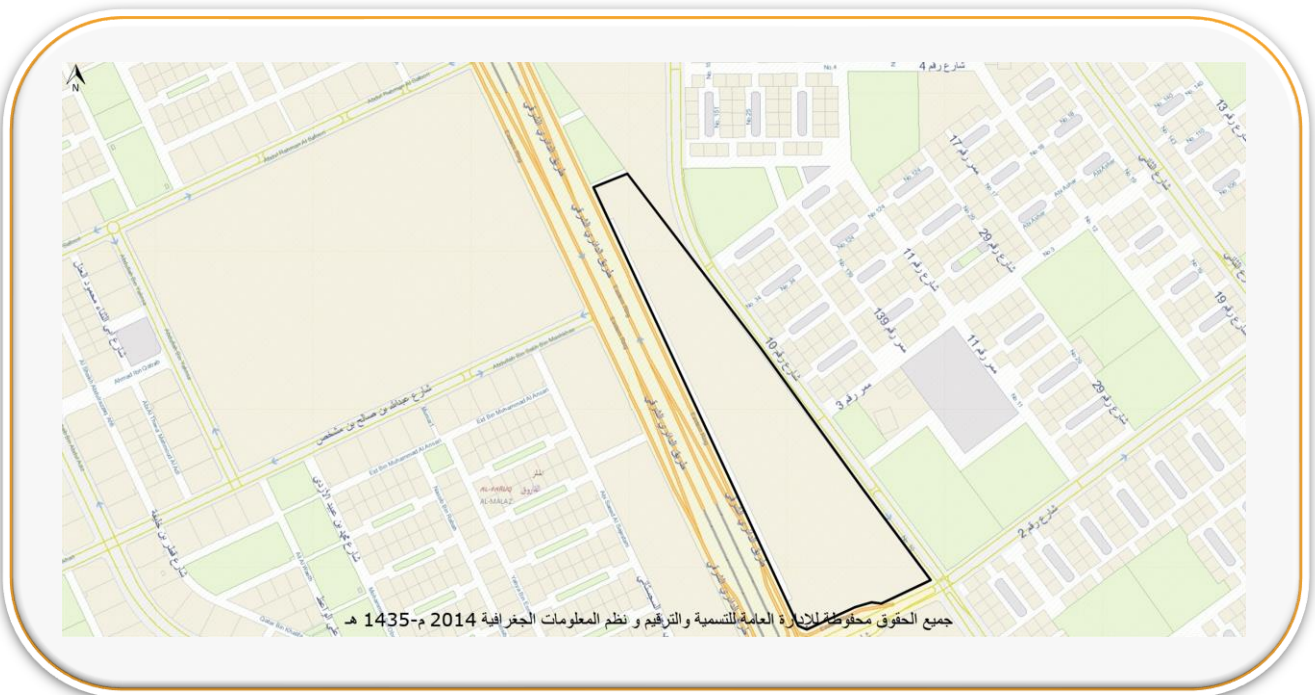
- العقار موضوع التقييم عباره عن مركز تجاري مفتوح يتكون من ١٨٧ صالة عرض يقع بحي الجزيرة على طريق الدائري الشرقي
- يتميز العقار بموقعه بالقرب من عدة مولات ومعارض تجارية .

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	جبس بالسقف	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
الغربية	الغرف	اضاءه مخفيه	مباني خشبيه <input type="checkbox"/>
كلادينج	بلاط	سلالم	مباني معدنيه <input type="checkbox"/>
كلادينج	بلاط	كراج كهربائي	بوابات
كلادينج	بلاط	مصعد	
كلادينج	بلاط	بوابات	

صوره جوية من موقع العقار



مخططات الامانة



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

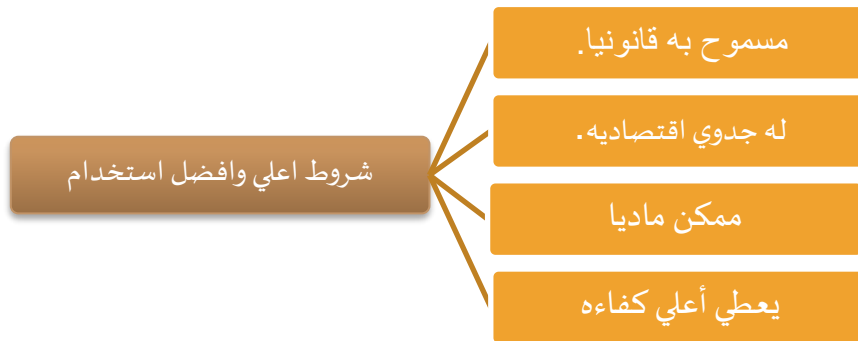


١- طريقة البيوع المقارنة

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



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 الواجهه على طريق الدائري الشرقي مما يعطي للارض ميزه تنافسية
- **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 التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات 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 لفرته 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 التأجيرية.
 - العقار غير مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر وخروجه من الموقع وبالتالي سيتسبب الى زياده نسبة الاشعار

مما سبق نرى تقدير متر الارض بقيمة ٤٠٠٠,٠٠٠ ريال /م^٢ ليصبح اجمالي قيمة الارض

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

٢- 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 حصيلة 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			
الإجمالي	سعر المتر	المساحة	مكونات البناء
75,418,800.00	1,200.00	62,849	الدور الارضي
17,340,000.00	1,200.00	14,450	المزانيين
23,189,700.00	25%		هامش الربح
(23,189,700.00)	٢٥%		الاهلاك
92,758,800.00	إجمالي تكلفة المباني		

إجمالي قيمة العقار (اض و بناء) بطريقة التكلفة (٢+١) :

الإجمالي قيمة العقار	تكلفة المباني	قيمة الارض
573,582,680.00	92,758,800.00	480,823,880.00
خمسمائة وثلاثة وسبعون مليون وخمسمائة واثنين وثمانون الف وستمائة وثمانون ريال فقط		

٣- طريقة الرسملة المباشرة :-

البيان	المساحة	سعر المتر التاجيري	اجمالي القيمة الايجارية
الدور الأرضي	62,849.00	710	44,622,790
الميزانين	14,450.00	710	10,259,500
إجمالي القيمة الايجارية المتوقعة			54,882,290
نسبة عدم اشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل ١٠٪			- 5,488,229
صافي الدخل التشغيلي			49,394,061
معدل الرسملة			7.3%
إجمالي قيمة العقار			676,630,972
<u>فقط ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا غير</u>			

سابعاً / 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 ٤٩٠ مخطط رقم ٣٢٠٣ الواقع بحي الجزيرة بمساحة ارض ١٢٠,٢٠٥,٩٧ م تقدر بقيمة (676,630,972) ريال سعودي (ستمائة وستة وسبعون مليوناً وستمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وإثنان وسبعون ريالاً سعودياً لا

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414



تقدير
TAQDEER
١٠٠٤٦٨٢٥٢



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

