

تقرير تقييم "برج نماء التجاري" إعداد مقيم معتمد أول / أحمد بن عبد العزيز الجامع المحتويات 01 ثالثاً: تفاصيل العقار 3- حالة المبني والصيانة 3-5 صك الملكية 3-6 أنظمة البناء 00 خامساً: مؤشرات السوق 2-6 أدلة ومؤشرات القيمة 6-5 تقدير القيمة النهائية 00 سابعاً: التوصيات 00 قائمة المرفقات 2-2 رخصة البناء 2-3 الموقع 2-4 الكروكي التنظيمي 2-6 صور الجهة المعدة للتقييم 2-7 المراجع 00 الغرض من التقييم : البيع عنوان العقار : المملكة العربية السعودية - المنطقة الشرقية - الأحساء - حي السلام - طريق عين النجم معلومات صك الملكية : رقم الصك: 9830801004818 تاريخ الصك: 1436/01/11 نوع الملكية : ملكية مطلقة المالك : شركة نماء المستقبل العقارية مساحة الأرض : بموجب صك الملكية والкроكي التنظيمي 1,5 م² موزعة على المساحات التجارية والمكتبية عدد موافق : 57 موقف معدل الإشغال : 100% تاريخ تكليف التقييم : 05/10/2019 م تاريخ معاينة العقار : 10/10/2019 م أساس القيمة: القيمة السوقية للمملكة العربية السعودية أسلوب التقييم : طريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل) وطريقة الإحلال (أسلوب التكلفة) تقدير القيمة النهائية 33,600, ثلاثة وثلاثون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي ينبغي قراءة الملخص التنفيذي الوارد أعلاه في سياق التقرير الكامل المرفق طيه. هذا الملخص سري للغاية للمرسل إليه، ولا يجوز نسخه أو توزيعه أو النظر فيه بمعزل عن التقرير الكامل. أولاً: الشروط المرجعية تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من شركة نماء المستقبل العقارية (يشار إليها فيما يلي بالعميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموضح في موضوع التقييم لغرض البيع. وعليه يكون هذا التقرير لهذا الغرض فقط ولا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى. المملكة العربية السعودية. ثانياً: موضوع التقييم موضوع هذا التقييم هو تقدير القيمة الملكية المطلقة لعقار (برج نماء التجاري) واللائن بمدينة الأحساء - حي السلام - طريق عين النجم، وتبلغ مساحة أرضه 1,194. العقار عبارة عن برج يتكون من 12 طابق + ملحق. 2-1 أساس القيمة يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم في حالته الراهنة، وعلى أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط المقيدة والموافقات والإشعارات القانونية. "القيمة السوقية": هي المبلغ المقدر الذي ينبغي أن على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايده بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار، (المصدر: منهاج 104). 2-2 تاريخ المعاينة تم فحص ومعاينة العقار المملوك لـ شركة نماء المستقبل العقارية في 10 أكتوبر 2019م بالتعاون مع مدير العقار الذي يعمل من قبل العميل، ويؤخذ بتاريخ الفحص على أنه تاريخ التقييم المادي. 2-3 تاريخ التقييم تم تطبيق الرأي واعتماد القيمة بتاريخ 25 أكتوبر 2019م. ثالثاً: تفاصيل العقار فيما يلي وصف تفصيلي للعقار (برج نماء التجاري) بالاعتماد على المساحات والزيارات الميدانية والمستندات الرسمية للعقار وأطلس المخطط المحلي لمدينة الأحساء: 3-1 وصف الموقع والمنطقة المحيطة وصف الموقع: يقع العقار في مدينة الأحساء بحي السلام على طريق عين النجم الذي يعتبر من أهم الشوارع الرئيسية التجارية ويمتد من الجنوب إلى الشمال ويبلغ طول الشارع 10 كم بعرض 40م، ويمتاز الموقع بقربه من نقاط الجذب الرئيسية على مستوى المدينة ومن أهمها: • وسط البلد. • مجمع الدوائر الحكومية. • مجموعة من المجمعات التجارية (Strip Mall) . • الشركة السعودية للنقل الجماعي. • مستشفيات رئيسية بالمحافظة. سهولة الوصول: تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية جداً لموقعه المباشر على طريق عين النجم بالقرب من تقاطعه مع المحاور التالية: • شارع خالد بن الوليد: جنوب الموقع والذي يربط القرى الشرقية بوسط المدينة عن طريق الدائري الداخلي. • شارع الملك سعود: شمال الموقع والذي يربط جميع أحياء مدينة المبرز بوسط المدينة. المنطقة المحيطة : تتنوع الاستخدامات في المنطقة المحيطة بالموقع حيث يتركز الاستخدام السكني (فيلات وقصور) في المناطق الداخلية ويغلب الاستخدام التجاري والإداري ومشاريع المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية وعلى امتداد طريق عين النجم ، كما يعتبر شارع خالد بن الوليد من أهم الشوارع التجارية بمدينة الأحساء حيث تتواجد أهم المراكز التجارية والماركات العالمية والشركات الكبرى ، وتكمن أهمية شارع الملك سعود والذي يعتبر البوابة الرئيسية لمدخل مدينة الأحساء وأيضاً يعتبر بوابة لأهم الأحياء الأعلى كثافة سكانية في مدينة المبرز ، كما يوجد من ضمن المنطقة المحيطة أهم المستشفيات الرئيسية بالمحافظة مثل (مستشفى الولادة - مستشفى الأطفال - مستشفى طب الأذن والأذن والحنجرة - وأيضاً مراكز الطبية الخاصة). المراافق المتواجدة بالقرب من العقار نعم لا الخدمات والمراكز الحكومية دوائر حكومية / مركز شرطة / مدارس / بنوك / الدفاع المدني / مستوصفات / أسواق مركبة / أسواق عامة / فنادق / شقق مفروشة / محطات وقود / المرافق العامة شبكة صرف / شبكة مياه / شبكة هاتف / شبكة تصريف مياه أمطار / مساجد / حدائق / 3-2 وصف العقار

194. الواجهة الرئيسية غربية على طريق عين النجم بطول 20م، ويمكن توضيح الحدود والأبعاد كالتالي: الاتجاه الأبعاد الحدود شمالاً 60 متر قطعة رقم 1092 جنوباً 60 متر قطعة رقم 1090 غرباً 20 متر طريق عين النجم عرض 40م طابق ميزاني إضافة إلى مكتبيين. بالمواصفات التالية: الإنشاءات : عبارة عن هيكل خرساني للأعمدة والأسقف والأرضيات. الأسقف : عبارة عن ديكورات جبسية. الأبواب : أبواب خشبية ذات جودة عالية ومقاومة للحرق، أبواب زجاجية أوتوماتيكية مداخل للمكاتب. الشبابيك : شبابيك ألمنيوم دبل فلاس مقاوم للحرارة. المدخل الرئيسي : الأبواب زجاج أوتوماتيكي والجدران رخام والأسقف ديكورات جبسية ويمكن توضيح تفاصيل المبني وتوزيع المسطحات المبنية حسب الطوابق من خلال ما يلي: قبو موافق سيارات 1194 م² ---- الدور الأرضي + الميزانيين معارض تجارية + مكاتب إدارية 438 م² 334 م² الدور الأول مكاتب إدارية 859 م² الدور الثاني مكاتب إدارية 859 م² الدور الثالث مكاتب إدارية 859 م² 694 م² الدور الرابع مكاتب إدارية 859 م² 694 م² الدور السادس مكاتب إدارية 859 م² 694 م² الدور السابع مكاتب إدارية 859 م² 694 م² الدور الثامن مكاتب إدارية 859 م² 694 م² الإجمالي -- 8,620 م² 520 م² وعلىه فإن توزيع إجمالي المسطحات المبنية التأجيرية المشروع حسب الاستعمال كالتالي: مجموع المساحات التأجيرية اللوحات المكتبية 6,520 م² مرفق نسخة من المخططات التفصيلية ورخصة البناء (ملحق 2) • الخدمات المتوفرة في المبني: يقدم المبني مجموعة من الخدمات وهي كالتالي: نظام التكييف : نظام التكييف في جميع أجزاء المبني تكيف مركزي نظام مكافحة الحرائق : عبارة عن إنذارات وخراطيم وخطوط ماء أوتوماتيكية لمكافحة الحرائق. المواقف : تبلغ الطاقة الاستيعابية للمواقف 57 سيارة للبدروم وأدوار المواقف وموافق المعارض التجارية. نظام الطاقة الشمسية: لإضاءة الممرات وجميع الخدمات الخاصة بالبرج 3-3 حالة المبني والصيانة حيث يوجد عقد صيانة ل كامل المبني مع شركة متخصصة بقيمة 200,000 ريال سنوياً، بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار، كما يتميز البرج بتقنية المباني الخضراء فهو مزود لتشغيل الكهرباء بالطاقة الشمسية (3-5). Solar System صك الملكية بناء على نسخة من صك الملكية والمستلم من مالك العقار، والذي يتضمن ما يلي: مساحة الأرض : 1,194 متر مربع الصك : 1436/01/11هـ. استعمال الأرض : تجاري القيود على الموقع : لا يوجد رقم الكروكي التنظيمي : 895/4 البلدة : أمانة الأحساء - بلدية المبرز. رقم المخطط : 895/4 رقم القطعة : 1091. اللوحة التنظيمية : 2d se وينعكس ذلك على المساحة التأجيرية لكل جهة لتصل إلى دورين بالكامل، مثل شركة كيا السعودية وشركة مشروعات ازادان القابضة وشركة الحركة والتحكم للتشغيل والصيانة وشركة سبل التملك العقارية وشركة جبال سنجار الغذائية وشركة جوايا للاستثمار مكتب الدكتور يوسف الجبر للمحاماة ومركز أعمال نماء، حيث يعتبر ذلك قيمة مضافة للعقار لتواجده مثل هذه الأسماء والتي لها قدرة مالية للانتظام في سداد الإيجارات. ويكون المستأجر هو المسؤول عن عمل التشطيبات الداخلية والديكورات والدهانات على حسابه الخاص وقد قامت الشركات المذكورة أعلاه بصرف مبالغ باهظة لعمل الديكورات مما يؤكّد استمرارية تواجدهم في العقار. عند تاريخ التقييم ووفقاً للجدول الزمني للإيجار في يناير 2019 الذي قدمه العميل، والذي بين من خلال قائمة أسماء الانتظار التي زودنا بها العميل من الشركات والمؤسسات الراغبة لشغل موقع في البرج، مرفق نسخة من جدول الإيجار. الطابق الأول المستأجر رقم الوحدة المساحة (م²) قيمة إجمالي الإيجار (ريال) قيمة إيجار م² الواحد شركة كيا السعودية 360 440 360 440 360 A-3 179 64, 440 360 440 360 A-1 167 60, 120 360 120 360 C-11 167 60, 120 360 120 360 C-13 179 64, 440 360 440 360 B-7 179 64, 120 360 120 360 المجموع 249 692, الطابق الرابع المستأجر رقم الوحدة المساحة (م²) قيمة إجمالي الإيجار (ريال) قيمة إيجار م² الواحد 120 360 440 360 440 360 D-15 167 60, 120 360 120 360 F-22 167 60, 120 360 120 360 F-23 167 60, 120 360 120 360 F-24 179 64, 440 360 440 360 F-25 179 64, 440 360 440 360 F-26-L 167 60, 120 360 120 360 F-27 167 60, 440 360 440 360 H-30 167 60, 120 360 120 360 H-33 179 64, 120 360 120 360 H-34 179 64, 120 360 120 360 H-35 179 64, 120 360 120 360 H-36 179 64, 120 360 120 360 H-37 179 64, 120 360 120 360 H-38 179 64, 120 360 120 360 H-39 179 64, 120 360 120 360 H-40 179 64, 120 360 120 360 H-41 179 64, 120 360 120 360 H-42 179 64, 120 360 120 360 H-43 179 64, 120 360 120 360 H-44 179 64, 120 360 120 360 H-45 179 64, 120 360 120 360 H-46 179 64, 120 360 120 360 H-47 179 64, 120 360 120 360 H-48 179 64, 120 360 120 360 H-49 179 64, 120 360 120 360 H-50 179 64, 120 360 120 360 H-51 179 64, 120 360 120 360 H-52 179 64, 120 360 120 360 H-53 179 64, 120 360 120 360 H-54 179 64, 120 360 120 360 H-55 179 64, 120 360 120 360 H-56 179 64, 120 360 120 360 H-57 179 64, 120 360 120 360 H-58 179 64, 120 360 120 360 H-59 179 64, 120 360 120 360 H-60 179 64, 120 360 120 360 H-61 179 64, 120 360 120 360 H-62 179 64, 120 360 120 360 H-63 179 64, 120 360 120 360 H-64 179 64, 120 360 120 360 H-65 179 64, 120 360 120 360 H-66 179 64, 120 360 120 360 H-67 179 64, 120 360 120 360 H-68 179 64, 120 360 120 360 H-69 179 64, 120 360 120 360 H-70 179 64, 120 360 120 360 H-71 179 64, 120 360 120 360 H-72 179 64, 120 360 120 360 H-73 179 64, 120 360 120 360 H-74 179 64, 120 360 120 360 H-75 179 64, 120 360 120 360 H-76 179 64, 120 360 120 360 H-77 179 64, 120 360 120 360 H-78 179 64, 120 360 120 360 H-79 179 64, 120 360 120 360 H-80 179 64, 120 360 120 360 H-81 179 64, 120 360 120 360 H-82 179 64, 120 360 120 360 H-83 179 64, 120 360 120 360 H-84 179 64, 120 360 120 360 H-85 179 64, 120 360 120 360 H-86 179 64, 120 360 120 360 H-87 179 64, 120 360 120 360 H-88 179 64, 120 360 120 360 H-89 179 64, 120 360 120 360 H-90 179 64, 120 360 120 360 H-91 179 64, 120 360 120 360 H-92 179 64, 120 360 120 360 H-93 179 64, 120 360 120 360 H-94 179 64, 120 360 120 360 H-95 179 64, 120 360 120 360 H-96 179 64, 120 360 120 360 H-97 179 64, 120 360 120 360 H-98 179 64, 120 360 120 360 H-99 179 64, 120 360 120 360 H-100 179 64, 120 360 120 360 H-101 179 64, 120 360 120 360 H-102 179 64, 120 360 120 360 H-103 179 64, 120 360 120 360 H-104 179 64, 120 360 120 360 H-105 179 64, 120 360 120 360 H-106 179 64, 120 360 120 360 H-107 179 64, 120 360 120 360 H-108 179 64, 120 360 120 360 H-109 179 64, 120 360 120 360 H-110 179 64, 120 360 120 360 H-111 179 64, 120 360 120 360 H-112 179 64, 120 360 120 360 H-113 179 64, 120 360 120 360 H-114 179 64, 120 360 120 360 H-115 179 64, 120 360 120 360 H-116 179 64, 120 360 120 360 H-117 179 64, 120 360 120 360 H-118 179 64, 120 360 120 360 H-119 179 64, 120 360 120 360 H-120 179 64, 120 360 120 360 H-121 179 64, 120 360 120 360 H-122 179 64, 120 360 120 360 H-123 179 64, 120 360 120 360 H-124 179 64, 120 360 120 360 H-125 179 64, 120 360 120 360 H-126 179 64, 120 360 120 360 H-127 179 64, 120 360 120 360 H-128 179 64, 120 360 120 360 H-129 179 64, 120 360 120 360 H-130 179 64, 120 360 120 360 H-131 179 64, 120 360 120 360 H-132 179 64, 120 360 120 360 H-133 179 64, 120 360 120 360 H-134 179 64, 120 360 120 360 H-135 179 64, 120 360 120 360 H-136 179 64, 120 360 120 360 H-137 179 64, 120 360 120 360 H-138 179 64, 120 360 120 360 H-139 179 64, 120 360 120 360 H-140 179 64, 120 360 120 360 H-141 179 64, 120 360 120 360 H-142 179 64, 120 360 120 360 H-143 179 64, 120 360 120 360 H-144 179 64, 120 360 120 360 H-145 179 64, 120 360 120 360 H-146 179 64, 120 360 120 360 H-147 179 64, 120 360 120 360 H-148 179 64, 120 360 120 360 H-149 179 64, 120 360 120 360 H-150 179 64, 120 360 120 360 H-151 179 64, 120 360 120 360 H-152 179 64, 120 360 120 360 H-153 179 64, 120 360 120 360 H-154 179 64, 120 360 120 360 H-155 179 64, 120 360 120 360 H-156 179 64, 120 360 120 360 H-157 179 64, 120 360 120 360 H-158 179 64, 120 360 120 360 H-159 179 64, 120 360 120 360 H-160 179 64, 120 360 120 360 H-161 179 64, 120 360 120 360 H-162 179 64, 120 360 120 360 H-163 179 64, 120 360 120 360 H-164 179 64, 120 360 120 360 H-165 179 64, 120 360 120 360 H-166 179 64, 120 360 120 360 H-167 179 64, 120 360 120 360 H-168 179 64, 120 360 120 360 H-169 179 64, 120 360 120 360 H-170 179 64, 120 360 120 360 H-171 179 64, 120 360 120 360 H-172 179 64, 120 360 120 360 H-173 179 64, 120 360 120 360 H-174 179 64, 120 360 120 360 H-175 179 64, 120 360 120 360 H-176 179 64, 120 360 120 360 H-177 179 64, 120 360 120 360 H-178 179 64, 120 360 120 360 H-179 179 64, 120 360 120 360 H-180 179 64, 120 360 120 360 H-181 179 64, 120 360 120 360 H-182 179 64, 120 360 120 360 H-183 179 64, 120 360 120 360 H-184 179 64, 120 360 120 360 H-185 179 64, 120 360 120 360 H-186 179 64, 120 360 120 360 H-187 179 64, 120 360 120 360 H-188 179 64, 120 360 120 360 H-189 179 64, 120 360 120 360 H-190 179 64, 120 360 120 360 H-191 179 64, 120 360 120 360 H-192 179 64, 120 360 120 360 H-193 179 64, 120 360 120 360 H-194 179 64, 120 360 120 360 H-195 179 64, 120 360 120 360 H-196 179 64, 120 360 120 360 H-197 179 64, 120 360 120 360 H-198 179 64, 120 360 120 360 H-199 179 64, 120 360 120 360 H-200 179 64, 120 360 120 360 H-201 179 64, 120 360 120 360 H-202 179 64, 120 360 120 360 H-203 179 64, 120 360 120 360 H-204 179 64, 120 360 120 360 H-205 179 64, 120 360 120 360 H-206 179 64, 120 360 120 360 H-207 179 64, 120 360 120 360 H-208 179 64, 120 360 120 360 H-209 179 64, 120 360 120 360 H-210 179 64, 120 360 120 360 H-211 179 64, 120 360 120 360 H-212 179 64, 120 360 120 360 H-213 179 64, 120 360 120 360 H-214 179 64, 120 360 120 360 H-215 179 64, 120 360 120 360 H-216 179 64, 120 360 120 360 H-217 179 64, 120 360 120 360 H-218 179 64, 120 360 120 360 H-219 179 64, 120 360 120 360 H-220 179 64, 120 360 120 360 H-221 179 64, 120 360 120 360 H-222 179 64, 120 360 120 360 H-223 179 64, 120 360 120 360 H-224 179 64, 120 360 120 360 H-225 179 64, 120 360 120 360 H-226 179 64, 120 360 120 360 H-227 179 64, 120 360 120 360 H-228 179 64, 120 360 120 360 H-229 179 64, 120 360 120 360 H-230 179 64, 120 360 120 360 H-231 179 64, 120 360 120 360 H-232 179 64, 120 360 120 360 H-233 179 64, 120 360 120 360 H-234 179 64, 120 360 120 360 H-235 179 64, 120 360 120 360 H-236 179 64, 120 360 120 360 H-237 179 64, 120 360 120 360 H-238 179 64, 120 360 120 360 H-239 179 64, 120 360 120 360 H-240 179 64, 120 360 120 360 H-241 179 64, 120 360 120 360 H-242 179 64, 120 360 120 360 H-243 179 64, 120 360 120 360 H-244 179 64, 120 360 120 360 H-245 179 64, 120 360 120 360 H-246 179 64, 120 360 120 360 H-247 179 64, 120 360 120 360 H-248 179 64, 120 360 120 360 H-249 179 64, 120 360 120 360 H-250 179 64, 120 360 120 360 H-251 179 64, 120 360 120 360 H-252 179 64, 120 360 120 360 H-253 179 64, 120 360 120 360 H-254 179 64, 120 360 120 360 H-255 179 64, 120 360 120 360 H-256 179 64, 120 360 120 360 H-257 179 64, 120 360 120 360 H-258 179 64, 120 360 120 360 H-259 179 64, 120 360 120 360 H-260 179 64, 120 360 120 360 H-261 179 64, 120 360 120 360 H-262 179 64, 120 360 120 360 H-263 179 64, 120 360 120 360 H-264 179 64, 120 360 120 360 H-265 179 64, 120 360 120 360 H-266 179 64, 120 360 120 360 H-267 179 64, 120 360 120 360 H-268 179 64, 120 360 120 360 H-269 179 64, 120 360 120 360 H-270 179 64, 120 360 120 360 H-271 179 64, 120 360 120 360 H-272 179 64, 120 360 120 360 H-273 179 64, 120 360 120 360 H-274 179 64, 120 360 120 360 H-275 179 64, 120 360 120 360 H-276 179 64, 120 360 120 360 H-277 179 64, 120 360 120 360 H-278 179 64, 120 360 120 360 H-279 179 64, 120 360 120 360 H-280 179 64, 120 360 120 360 H-281 179 64, 120 360 120 360 H-282 179 64, 120 360 120 360 H-283 179 64, 120 360 120 360 H-284 179 64, 120 360 120 360 H-285 179 64, 120 360 120 360 H-286 179 64, 120 360 120 360 H-287 179 64, 120 360 120 360 H-288 179 64, 120 360 120 360 H-289 179 64, 120 360 120 360 H-290 179 64, 120 360 120 360 H-291 179 64, 120 360 120 360 H-292 179 64, 120 360 120 360 H-293 179 64, 120 360 120 360 H-294 179 64, 120 360 120 360 H-295 179 64, 120 360 120 360 H-296 179 64, 120 360 120 360 H-297 179 64, 120 360 120 360 H-298 179 64, 120 360 120 360 H-299 179 64, 120 360 120 360 H-300 179 64, 120 360 120 360 H-301 179 64, 120 360 120 360 H-302 179 64, 120 360 120 360 H-303 179 64, 120 360 120 360 H-304 179 64, 120 360 120 360 H-305 179 64, 120 360 120 360 H-306 179 64, 120 360 120 360 H-307 179 64, 120 360 120 360 H-308 179 64, 120 360 120 360 H-309 179 64, 120 360 120 360 H-310 179 64, 120 360 120 360 H-311 179 64, 120 360 120 360 H-312 179 64, 120 360 120 360 H-313 179 64, 120 360 120 360 H-314 179 64, 120 360 120 360 H-315 179 64, 120 360 120 360 H-316 179 64, 120 360 120 360 H-317 179 64, 120 360 120 360 H-318 179 64, 120 360 120 360 H-319 179 64, 120 360 120 360 H-320 179 64, 120 360 120 360 H-321 179 64, 120 360 120 360 H-322 179 64, 120 360 120 360 H-323 179 64, 120 360 120 360 H-324 179 64, 120 360 120 360 H-325 179 64, 120 360 120 360 H-326 179 64, 120 360 120 360 H-327 179 64, 120 360 120 360 H-328 179 64, 120 360 120 360 H-329 179 64, 120 360 120 360 H-330 179 64, 120 360 120 360 H-331 179 64, 120 360 120 360 H-332 179 64, 120 360 120 360 H-333 179 64, 120 360 120 360 H-334 179 64, 120 360 120 360 H-335 179 64, 120 360 120 360 H-336 179 64, 120 360 120 360 H-337 179 64, 120 360 120 360 H-338 179 64, 120 360 120 360 H-339 179 64, 120 360 120 360 H-340 179 64, 120 360 120 360 H-341 179 64, 120 360 120 360 H-342 179 64, 120 360 120 360 H-343 179 64, 120 360 120 360 H-344 179 64, 120 360 120 360 H-345 179 64, 120 360 120 360 H-346 179 64, 120 360 120 360 H-347 179 64, 120 360 120 360 H-348 179 64, 120 360 120 360 H-349 179 64, 120 360 120 360 H-350 179 64, 120 360 120 360 H-351 179 64, 120 360 120 360 H-352 179 64, 120 360 120 360 H-353 179 64, 120 360 120 360 H-354 179 64, 120 360 120 360 H-355 179 64, 120 360 120 360 H-356 179 64, 120 360 120 360 H-35

مربع، 600 ريال سنوي بمتوسط 360 ريال للمتر المربع شامل رسوم الخدمة بمساحة تأجيرية 6,010,200, المجموع 6-4 عقد الإيجار ويوافق المستأجر على تزويد المالك أو مدير العقار بنسخة من سداد الفواتير إذا طلب المالك ذلك. الصيانة والتشغيل تتضمن القيمة الإيجارية نسبة 10% من مبلغ الإيجار وذلك مقابل خدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة على النحو التالي: 1. للحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنواذل والأفف والتمديادات الكهربائية والطاقة والتجهيزات الخفيفة والسفوف والجدران والموافق، 2. استبدال كل ما سبق مع بدل من نفس أو ما يعادلها من الجودة وعندما تكون قد تعرضت للتلف أو أنها غير صالحة للاستخدام، تكون على تكلفة المستأجر الخاصة ونفقاته. السماح للمستأجر بإزالة تركيباته الخاصة مع مراعاة امتثال المستأجر لجميع الشروط والوفاء بالتزاماته الواردة في وثيقة العقد عند انقضاء المدة الواجبة، حسب الحال، السماح للمستأجر بإزالة تركيباته المنقولة شريطة أن يقوم المستأجر بإزالة هذه التركيبات قبل آخر يوم من مدة انتهاء العقد. خامساً: مؤشرات السوق 1-5 مؤشرات الاقتصاد السعودي حقق الاقتصاد السعودي تطورات إيجابية في أغلب قطاعاته حال عام 2018م، وأظهر الاقتصاد المحلي مرونة في امتصاص الصدمات الاقتصادية نتيجة تذبذب أسعار النفط خلال السنوات السابقة، وذلك بفضل استمرار الإنفاق الحكومي على المشاريع التنموية وبدعم من برامج رؤية المملكة 2030 التي ساهمت في تحديد آثار تلك الصدمات. واستمراراً لجهود الدولة الهادفة إلى رفع كفاءة الاقتصاد المحلي، وتنويع قاعدته الإنتاجية، أقرت الحكومة في العام 2018م العديد من القرارات الهادفة لتحقيق قفزات تنموية وإيجاد حلول مستدامة لتمكين الاقتصاد السعودي. وتشير بيانات الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة إلى نموه بنسبة 2.625. مليار ريال، 74% في عام 2017م ويزعى ذلك إلى ارتفاع الناتج المحلي للقطاع النفطي بنسبة 2.05% ليبلغ حوالي 4.4761. مليون ريال. ونمط معظم الأنشطة الاقتصادية الرئيسية بالأسعار الثابتة في عام 2018 بنسبة متفاوتة حيث سجل كل من نشاط خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال، ونشاط منتجي الخدمات الحكومية نمواً نسبته 2.96%， من جانب آخر، سجل نشاط التشييد والبناء تراجعاً نسبته 3.06%.

البيان 2017 2016 تقديرات عدد السكان (بالمليون نسمة) 31.32.6.33. إجمالي الناتج المحلي بالأسعار الجارية (مليار ريال)، 2.418.50.2.50. إجمالي الناتج المحلي بالأسعار الثابتة (مليار ريال) (2010م=100) 2.587.280. معامل انكماش أسعار الناتج المحلي غير النفطي 1.130.1.126.8.125.8. معدل التضخم (أسعار المستهلك) 2.625.2.60.568. 1-0.28.0. أجمالي عرض النقود 3 (مليار ريال) 1.40.1.40.1.791.20 نسبة النقد المتداول إلى إجمالي عرض النقود 0.950.9. نسبة إجمالي الودائع إلى إجمالي عرض النقود 0.90.50.90. الإيرادات العامة الفعلية (مليار ريال) 19.519.50.519. الإيرادات النفطية (مليار ريال) 33.333. المصروفات العامة الفعلية (مليار ريال) 10.030.1.00.930.50.830. تدفق الدخل. وتشمل المصارييف تكلفة الخدمات المشتركة ونظافة المبني وصيانته والحراسات الأمنية ومصاريف الإدارية والمتابعة. أي ما يعادل نسبة 5.7% من إجمالي الدخل وتعتبر هذه النسبة منخفضة مقارنة بالمشاريع المشابهة ويعود السبب في ذلك إلى أن عقد الصيانة مع شركة تعود ملكيتها إلى مالك العقار وبناء على ذلك فقد تقرر رفع نسبة المصروفات في طريقة التقييم إلى 15% كنسبة احترازية. ويمكن توضيح نسب الإشغال للمشاريع المشابهة في المنطقة المحيطة من خلال الجدول التالي: برج العصام التجاري 5% مبني البقشى التجارى 1200 ريال 380 ريال برج الكحال التجارى 1100 ريال 340 ريال ويتأثر هذا المعدل بمجموعة من العوامل أهمها ما يلى: مواصفات التشطيب، 0 الموقع: سهولة الوصول وجودة المنطقة المحيطة. 0 حجم المشروع: المسطحات المبنية ونسبة المساحة القابلة للتأجير 0 نوعية المستأجرين: استمرارية

الصادرات السلعية** (مليار ريال) 688.90 ● الغرفة التجارية بالأحساء - مركز المعلومات مما لا يخفى على أحد أهمية موقع محافظة الأحساء الجغرافي والتي تميز بإطلالتها على ثلاثة دول خليجية (قطر، 000, نوع العقار الموقع مساحة الأرض سعر المتر نوع العرض 194 ريال بيع وبلغ سعر تأجير المتر المربع المكتبي ما بين 300 ريال / م² - 400 ريال / م²، ويمكن توضيح أسعار التأجير للمشاريع المشابهة من خلال الجدول التالي: مبني البقشى التجارى 1200 ريال 380 ريال برج الكحال التجارى 1100 ريال 340 ريال ويتأثر هذا المعدل بمجموعة من العوامل أهمها ما يلى: مواصفات التشطيب، 0 الموقع: سهولة الوصول وجودة المنطقة المحيطة. 0 حجم المشروع: المسطحات المبنية ونسبة المساحة القابلة للتأجير 0 نوعية المستأجرين: استمرارية

التدفقات النقدية: بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم، تم الوصول إلى أن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم 33,600, افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية معدل الشواخر المتوقع 10% معدل الخصم 7% ● طريقة المقاول: بالاعتماد على هذه الطريقة الموضحة في مرفق طرق التقييم،