



تقرير تقدير مستودع

واقع بمدينة الرياض - بحي العزيزية - الاثنين

٢٠٢٠ / ٥ / ١٥

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدام هذه المقدمة في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والماء السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط وإن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروري التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الغطرسية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.
- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
		العقارات محل التقييم	ملكية العقار	أساليب التقييم المعتمد في القيمة	طرق التقييم المتبعة
		أسس القيمة	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة	معايير التقييم المتبعة
(شركة دراية المالية)					
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج					
شركة دراية المالية					
مستودع / مساحته الارض ...، ٢٥ / الموقع (حي العزيزية - مدينة الرياض)					
مطلقة					
الدخل					
الاستثمار					
القيمة السوقية					
٢٥٢٠/٠٦/١١					
٢٥٢٠/٠٦/١٠					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.					
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.					
المقيمون		الاسم	الشركة	الاسم	مساعد المقيم
شركة اسناد للتقييم وشريكه		رقم العضوية		رقم العضوية	
٥٤.....٥٥					
محمد أحمد العمودي		الاسم		الاسم	
٤٧٣....٤٢٢		رقم العضوية		رقم العضوية	
مؤقت		مستوى العضوية		مستوى العضوية	
٩٣٤....٩٢١		الاسم		الاسم	
مohamed al-husami		رقم العضوية		رقم العضوية	
٩٢٠....٩٢١		مستوى العضوية		مستوى العضوية	
معتمد أول		الاسم		الاسم	
٩٢١....٩٢٠		رقم العضوية		رقم العضوية	
mohammed yslam yahya		مستوى العضوية		مستوى العضوية	
٩٢٠....٩٢١		الاسم		الاسم	
معتمد أول		رقم العضوية		رقم العضوية	
		مستوى العضوية		مستوى العضوية	

٢٠١٣/٠٦/١٥	رقم المرجعي
ريال سعودي	نوع العملة
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٠٢٠/٠٦/١٥	تاريخ التقرير
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.</p>	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
النهاية	النسخة
<p>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</p> <p>تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":</p> <ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	مصادر المعلومات
<p>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعواائد التطوير المتوقعة.</p> <p>تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.</p>	إخلاء مسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	المستندات
تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	التقرير

تقرير تقييم (مستودع)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرایة العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

/ أسلوب الدخل

التقييم

١٢,٨٧٣,... ريال

رأي المقيم

فقط إثنا عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٠٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨١....٢١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٤

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

٢٢ / ٣ / ١٤٤١ هـ

ملکیۃ العقارات ، هي ملکیۃ دائمۃ خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة درایة المالية

٤٩٥٥٨.٤٦٦٢١

١٤/١/ب

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

الاثيل

مستودع

العقار عبارة عن مستودع بحي العزيزية يطل مباشراً على شارع الايثيل

٤٦.٧٧٣٤٨٦ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الرياض

العزيزية

١٩٦

المدينة

الحي

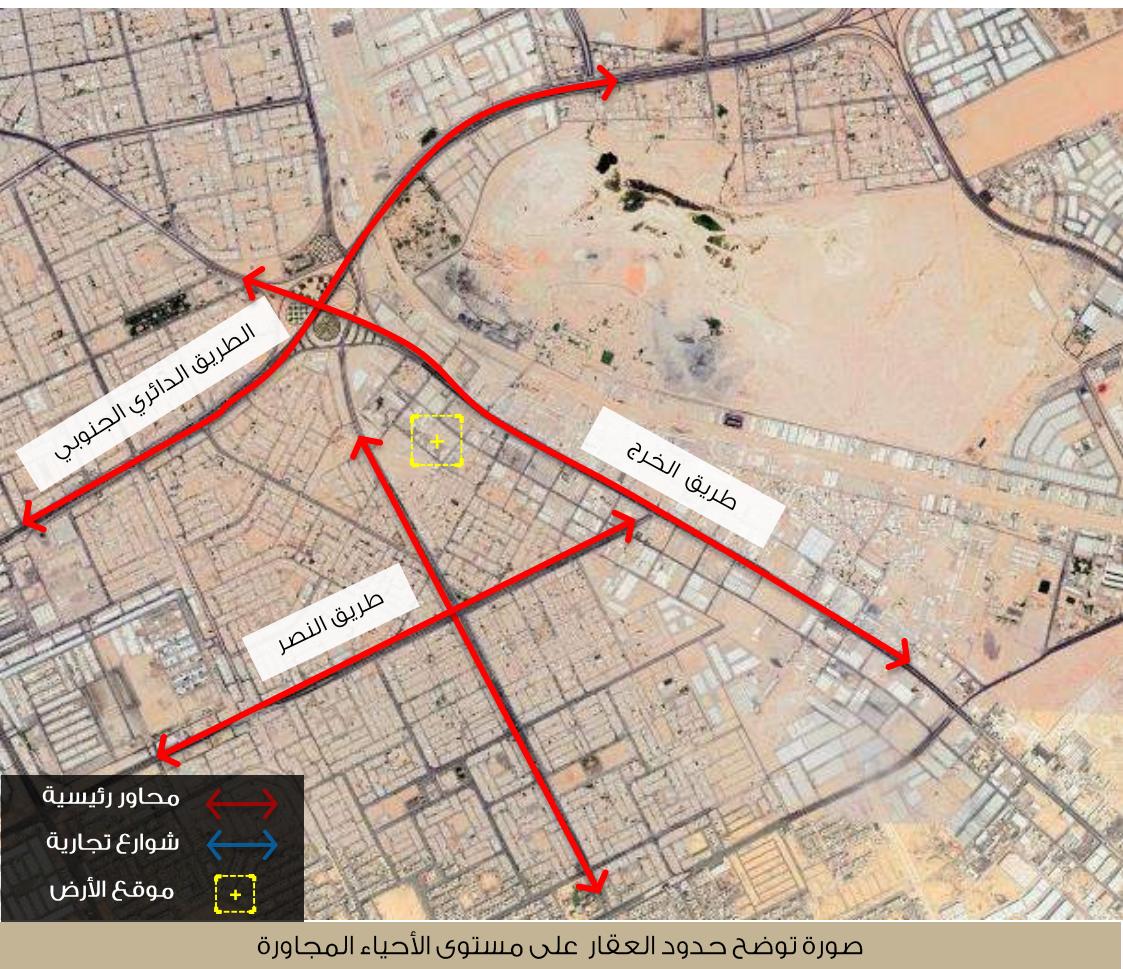
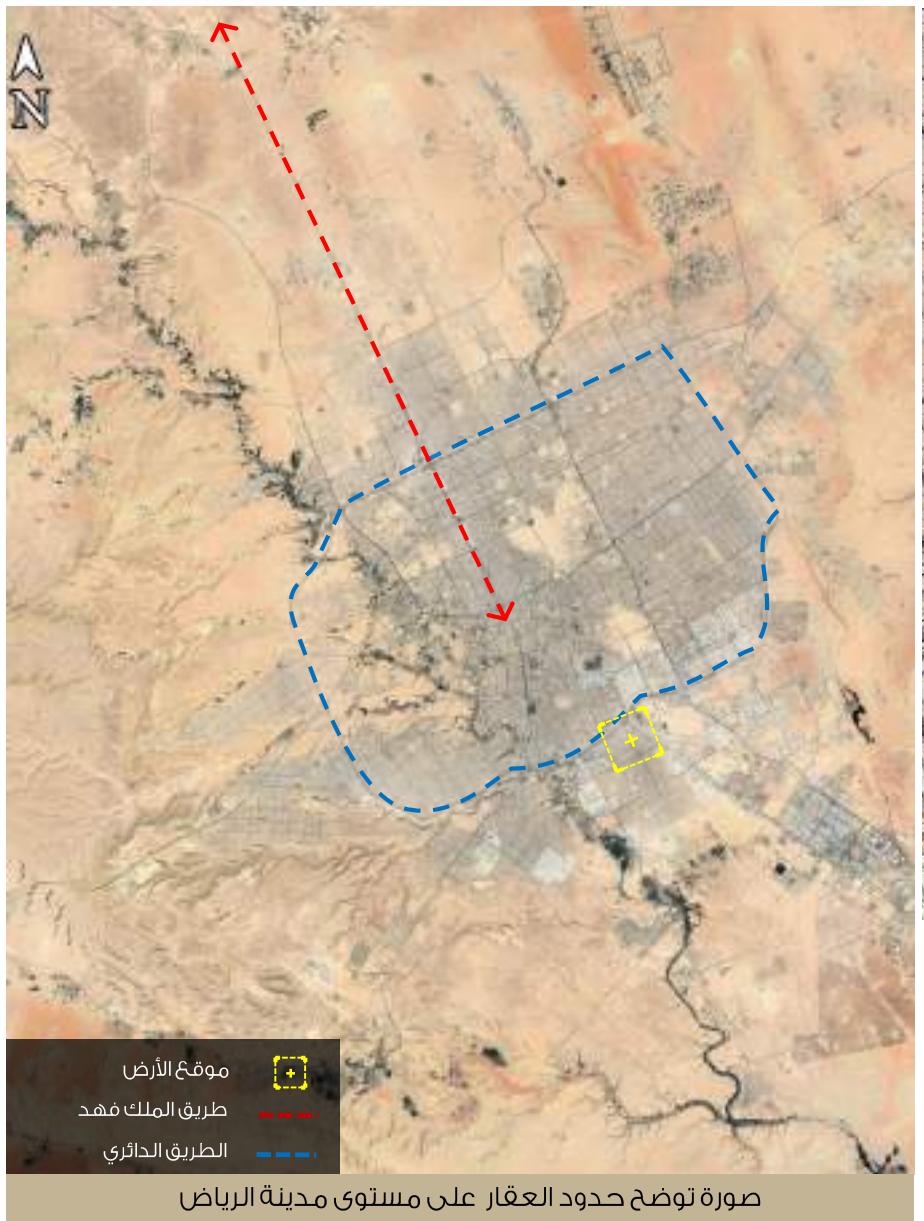
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار ب موقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب من طريق الخرج .
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الخرج يليه حي المناخ ، ومن الجهة الجنوبية فتحد منطقة العقار طريق العزيزية الفرعية يليه أجزاء من حي العزيزية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج يليه أجزاء من حي العزيزية، ومن الجهة الغربية فتحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي يليه حي المنصورة .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الخرج .





مواصفات العقار

الاثيل	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١,...)	مساحة الأرض (٢٣)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية- غربية	واجهة
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
—	✓	✓	✓	✓

• المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	الاثيل	١٠	شمالي
—	—	—	جار	١٠	جنوبي
—	—	—	جار	١٠	شرقي
٢	٢٠	داخلي	غير مسمى	١٠	غربي

بيانات العقار

مركزي
ممتاز
نظام اطفاء الحرائق
لا يوجد

نوع التكييف
التشطيب
الخدمات المتوفرة
مصاعد

(٢٥٧,٧٤٤)
دور ارضي
٢٨ سنة
١

مساحة المبني
عدد الأدوار
عمر المبني
عدد المباني

ملاحظات

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
-	-	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	-
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	-

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أعمال البناء

أبواب حديد عادية وأسقف شينيكو وأرضيات صبة .

الأرضيات

صبة بالكامل .

تم إنشاء واجهة المبني من الطوب .

واجهة المبني

تم تنفيذ أعمال الأسقف للمستودع بالشينيكو بالكامل .

الأسقف

جدران تم تنفيذها من الطوب .

الجداران

تم تركيب أبواب حديد عادية متوسطة الجودة .

الأبواب

لا يوجد شبابيك .

الشبابيك

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
ادوار	% -	صناعي مختلط

العيوب

العيوب :

المميزات

- يتميز العقار بقربه من طريق الخرج أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
- وقوع العقار بحي العزيزية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .
- تم تطوير منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها .

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات :

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها."

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم استنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم، وذلك بوضع عناصر للمقارنة بنسب تأثير متفاوتة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات					
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	أسم العقار	
١,٥٠٠	١,٤٥	٢,١٧,٥٠٠	عرض	ارض فضاء	١
١,٤٠٠	٢,٥٠٠	٣,٥٠٠,...	عرض	ارض فضاء	٢



صورة فضائية توضح موقع العقار قيد التقييم مقارنة بالعقارات المشابهة

تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

نسبة الضبط	المقارن الثاني البيان	المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
		نسبة الضبط	البيان		
%٢٥	جيد جداً	%٠٠	ممتاز	ممتاز	سهولة الوصول
%٥٠	١٥	%٢٥	٢٥	٣٠	عرض الشارع
%٠٠	٢	%٠٠	٢	٢	عدد الواجهات
%١٥-	٢,٥٠	%٣٠-	١,٤٥	١,٣٠	المساحة
١٤٠ رس / م٢		١٥٠ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع للعقار
%٨-	١٥-	%٧٥-	٢٥-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٩٥ رس / م٢		١٨٨ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%٤		%٦		-	نسب الترجيح
٢٧٦ رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
١,٣٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,١٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١,١٧٠,٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
تم التوصل إلى سعر م٢ الأرض والمقدر (٢٧٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م٢ للمبني بـ (٨٠٠ ريال/م٢)، وتم تقدير قيمة م٢ للاسوار بـ (٣٠٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :
 يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٢٨ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
٧,٧٤٤	إجمالي مساحة المبني (م٢)
٨٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٢٠٠	إجمالي طول السور (م)
٣٠٠	سعر المتر الطولي (ريال)
٦,٢٥٥,٢٠٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٢٨	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣٠	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٩٣.٣	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٤١٩,٩٨	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٤١٩,٩٨	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
١١,٧٠,...	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٤٣,١٩,٩٨	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب طريقة الاستثمار

١٥٨,٥٥٠ ريال

٠ ريال

٠ ريال

١٥٨,٥٥٠ ريال

٩%

٨٧٢,٧٧٧ ريال

اجمالي الدخل

نسبة الشواغر %٠

نسبة الصيانة والتشغيل %٠

صافي الدخل للعقارات

نسبة العائد السنوي على رأس المال

تقدير قيمة العقار (ريال)

٨٧٢,٧٧٧ ريال

التقدير النهائي للعقارات بطريقة الاستثمار

التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.

✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع** : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٢٠٧٧,٧٧ ريال	قيمة الأرض
٤١٩,٩٨ ريال	قيمة المباني
١٢,١١٩,٩٨ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال	إجمالي قيمة الاستثمار
	اسلوب التكلفة
	اسلوب الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
التكلفة	٤١٩,٩٨ ريال	% .	٤١٩,٩٨ ريال
الاستثمار	١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال	% ١٠٠	١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال
المجموع			١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٢٣,٨٧٣,... ريال

رأي المقيم

فقط إثنا عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٢٢٢
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٢٥٥
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٢٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٢٥٥
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢٤٥٤



تقرير تقدير مستودع

واقع بمدينة الرياض - بحي العزيزية - الاثنين

٢٠٢٠ / ٥ / ١٥

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدام هذه المقدمة في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والماء السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط وإن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروري التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الغطرسية.

جميع أعمال التقييم خاضعة لافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.
- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
		العقارات محل التقييم	ملكية العقار	أساليب التقييم المعتمد في القيمة	طرق التقييم المتبعة
		أسس القيمة	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة	التقييم
(شركة دراية المالية)					
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج					
شركة دراية المالية					
مستودع / مساحة الأرض ...، ٢٤ / الموقع (حي العزيزية - مدينة الرياض)					
مطلقة					
الدخل					
الاستثمار					
القيمة السوقية					
٥٢٠٠/٠٦/١١					
٥٢٠٠/٠٦/١٠					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.					
تقر شرکة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.					
المقيمين		الاسم	الشركة	المعايير المتبعة	
شركة اسناد للتقييم وشريكه	٥٤.....٠٠	رقم العضوية			
محمد أحمد العمودي	٤٧٣....٢٢	الاسم	مساعد المقيم		
مؤقت		رقم العضوية			
م.المهند الحسامي	٩٣٤....١٢١	مستوى العضوية	التقييم		
معتمد أول		الاسم			
م. محمد يسلم باحر	٨٤....١٢١	رقم العضوية	مدير التقييم		
معتمد أول		مستوى العضوية			

النهاية	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.	النسخة	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير
الرقم المرجعي	١٠٣٠٢٢	نوع العملة	ريال سعودي	رقم التقرير
نوع التقرير	سردي تفصيلي	تاريخ التقرير	٢٠٢٠/٠٦/١٥	
المستندات	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	مصدر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	البيانات

تقرير تقييم (مستودع)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرایة العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:

/ أسلوب الدخل

التقييم

١٥,٠١١,... ريال

رأي المقيم

فقط خمسة عشر مليون وأحد عشر ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠٢٠/٦/١٥.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٤٨١....٢٧

رقم عضوية المنشأة: ٥٤....٥٣

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

٢٢ / ٣ / ١٤٤١ هـ

ملکیۃ العقاراں، ہی ملکیۃ دائمۃ خاصۃ بالمالک

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة درایة المالية

٤٩٥٥٨.٤٦٦٢٠

١٤/١/٤

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

الاثيل

مستودع

العقار عبارة عن مستودع بحي العزيزية يطل مباشراً على شارع الايثيل

٤٦.٧٧٤١٧٨ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الرياض

العزيزية

١٩٦

١٣٦ °٢٤.٦٠٤ ° شمال

المدينة

الحي

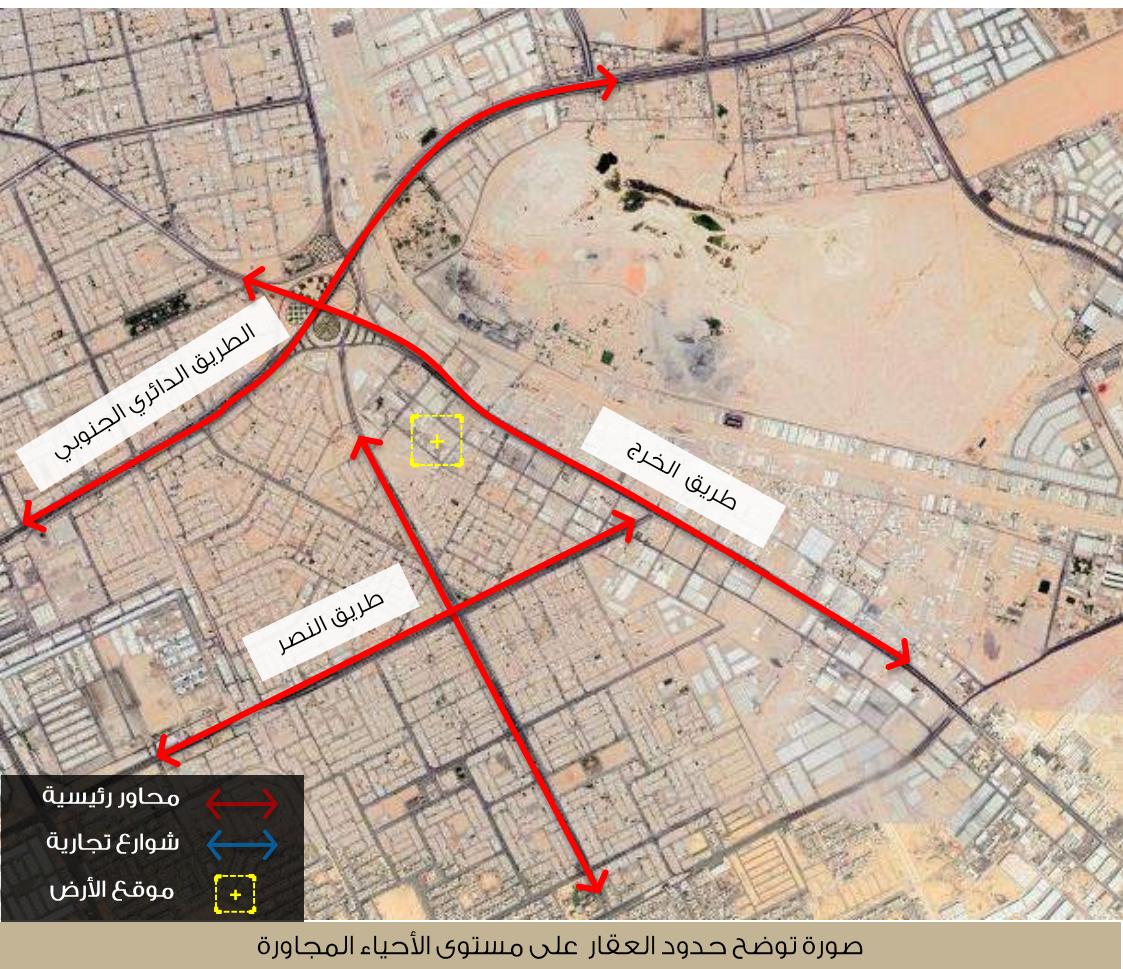
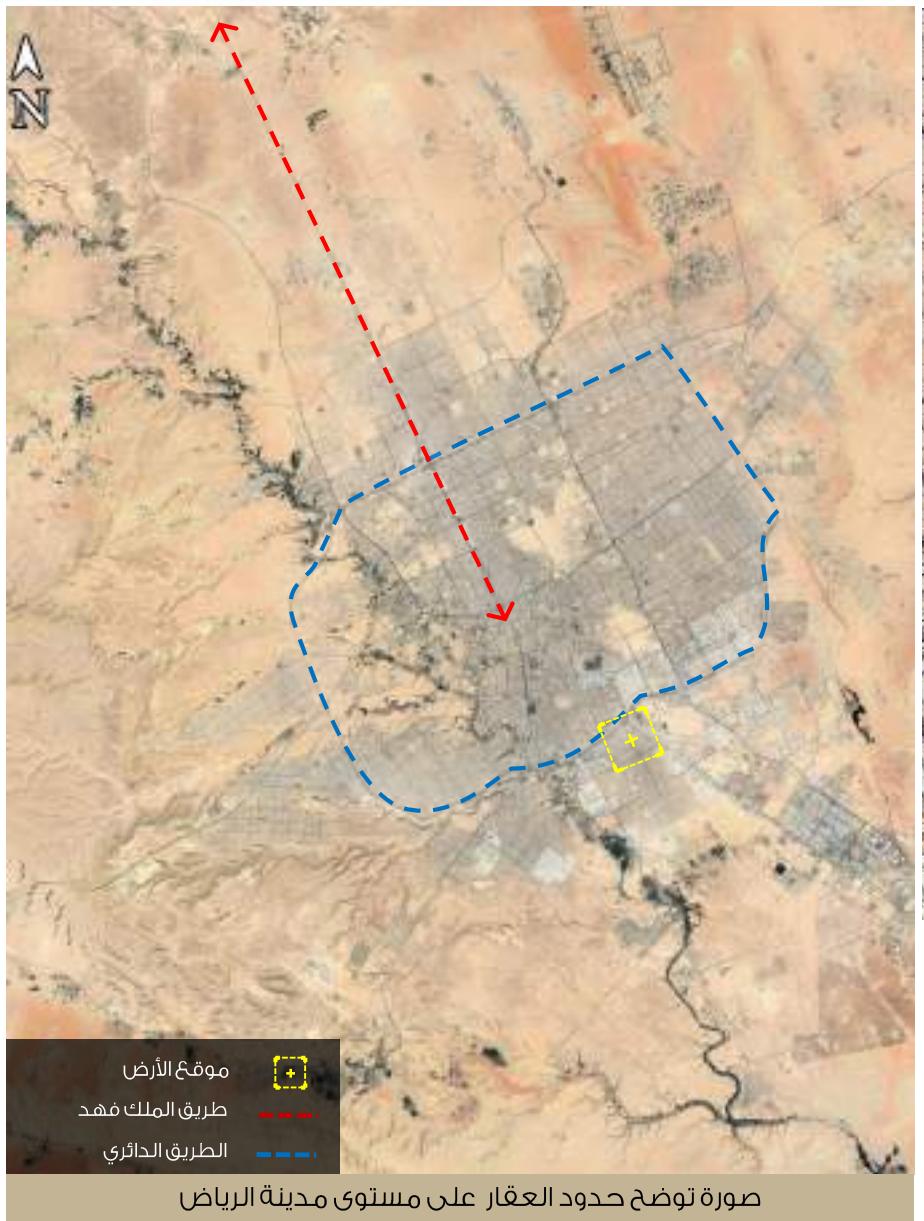
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار ب موقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تطل مباشراً على طريق الخرج .
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الخرج بليه هي المناخ ، ومن الجهة الجنوبية فتحد منطقة العقار طريق العزيزية الفرعية بليه اجزاء من حي العزيزية وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج بليه اجزاء من حي العزيزية ، ومن الجهة الغربية فتحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي بليه هي المنصورة .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الخرج الذي يطل العقار بالقرب منه .





مواصفات العقار

الاثيل	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١,...)	مساحة الأرض (٢٣)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	شمالية-شرقية	واجهة	
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات	
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓

• المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	تجاري	الاثيل	١٠	شمالي
-	-	-	جار	١٠	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	ممربن سليمان	١٠	شرقي
-	-	-	جار	١٠	غربي

بيانات العقار

مكزي	نوع التكييف	(٢٥٧,٩٤)	مساحة المبني
ممتاز	التشطيب	دور ارضي	عدد الأدوار
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	٦ سنة	عمر المبني
لا يوجد	مصاعد	سبعة	عدد المبني

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
-	-	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	-
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	-

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أبواب حديد عادية وأسقف شينيكو وأرضيات صبة .

صبة بالكامل .

تم إنشاء واجهة المبني من الطوب .

تم تنفيذ أعمال الأسقف للمستودع بالشينيكو بالكامل .

جدران تم تنفيذها من الطوب .

تم تركيب أبواب حديد عادية متوسطة الجودة .

لا يوجد شبائك .

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
ادوار	% -	صناعي مختلط

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الخرج أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلالته على شارع الايثيل أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقسيم .
- وقوع العقار بحي العزيزية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .
- تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها .

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

١/ أسلوب السوق**أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات :**

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها."

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم استنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم، وذلك بوضع عناصر للمقارنة بنسب تأثير متفاوتة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات					
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	أسم العقار	
١,٥٠٠	١,٤٥	٢,١٧,٥٠٠	عرض	ارض فضاء	١
١,٤٠٠	٢,٥٠٠	٣,٥٠٠,...	عرض	ارض فضاء	٢



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

نسبة الضبط	المقارن الثاني البيان	المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
		نسبة الضبط	البيان		
%٢٥	جيد جداً	%٠٠	ممتاز	ممتاز	سهولة الوصول
%٥٠	١٥	%٢٥	٢٥	٣٠	عرض الشارع
%٠٠	٢	%٠٠	٢	٢	عدد الواجهات
%١٥-	٢,٥٠	%٣٠-	١,٤٥	١,٣٠	المساحة
١٤٠ رس / م٢		١٥٠ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع للعقار
%٨-	١٥-	%٧٥-	٢٥-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٩٥ رس / م٢		١٨٨ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%٤		%٦		-	نسب الترجيح
٢٧٦ رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
١,٣٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,١٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١,١٧٠,٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
تم التوصل إلى سعر ٢٥ الأرض والمقدر (١٧٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٥ للمبني بـ (٩٠٠ ريال/م٢)، وتم تقدير قيمة ٣٠ للاسوار بـ (٣٠٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :
يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٢٦ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (٢٥)	٧,١٩٤
سعر المتر المربع (ريال)	٩٠٠
إجمالي طول السور (م)	٢٨٤
سعر المتر الطولي (ريال)	٣٠٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٦,٥٥٩,٨٠٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٢٦
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٣٠
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٨٦.٧
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٨٧٢,٤٥٣
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٨٧٢,٤٥٣
تقدير قيمة الأرض (ريال)	١١,٧٠,...
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	١٢,٥٧٢,٤٥٣

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب طريقة الاستثمار

٣٥,... ريال	اجمالي الدخل
، ريال	نسبة الشواغر .%
، ريال	نسبة الصيانة والتتشغيل .%
٣٥,... ريال	صافي الدخل للعقارات
%٩	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٥,١١,١١ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)

التقدير النهائي للعقارات بطريقة الاستثمار

التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.

✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع** : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفقاً لظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
١٥,٢٢,٣٣ ريال	قيمة الأرض
٤٥٣,٨٧٢ ريال	قيمة المباني
٤٥٣,٥٧٢,١٢ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٣٣,٧٧,٢٢ ريال	إجمالي قيمة الاستثمار
	اسلوب التكلفة
	اسلوب الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
التكلفة	٤٥٣,٥٧٢,١٢ ريال	% .	٠ ريال
الاستثمار	١٥,٢٢,٣٣ ريال	% ١٠٠	١٥,٢٢,٣٣ ريال
المجموع		% ١٠٠	١٥,٢٢,٣٣ ريال

لم ترجح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار
١٥,٢٢,٣٣ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٥,٠١١,... ريال

رأي المقيم

فقط خمسة عشر مليون وأحد عشر ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم بابا
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٣٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٣٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٣٣٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير عمارتين سكنية تجارية

وأقطان بمدينة الدمام - بحي الميناء

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدام هذه التقارير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥- مصادر المعلومات:

- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء
 - عقود التأجير
- يتم دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوايد التطوير المتوقعة.
- تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسؤولين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.

٦- صك الملكية ومعلومات المستأجرين:

- يفترض المقيم صحة وسريان أوراق وإثباتات الملكية التي يتم تزويدنا بها من قبل العميل أو أحد وكلائه، ونفترض دائماً – إلا إذا ذكر في التقرير خلاف ذلك – بقابلية العقار للتسويق والبيع بموجب صك الملكية في السوق الحر وخلوه من أي أعباء أو التزامات أو قيود أو دعاوى قضائية والتي من شأنها إن وجدت – أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاضعة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.
 - لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات	بيانات أساسية
(شركة دراية المالية)	تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	العقار محل التقييم	ملكية العقار	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	طريقه / طرق التقييم المتبعه	العقارات
شركة دراية المالية	عمارات سكنية تجارية / مساحة الأرض ٢٥٤٨.٨٨ / الموقع (حي الميناء- مدينة الدمام)	محلية العقار	أسس القيمة	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة	التقييم
مطلقة	الدخل	معايير التقييم المتبعه	معايير التقييم المتبعه	تضارب المصالح	معايير التقييم المتبعه	بيانات أساسية
الاستثمار	القيمة السوقية	الاسم	الشركة	الشركة	مساعد المقيم	المقيمين
	٢٥٢٠/٠٦/١١	رقم العضوية		الاسم	مساعد المقيم	
	٢٥٢٠/٠٦/٠٨	مستوى العضوية		رقم العضوية	النقييم	
		الاسم		مستوى العضوية	مدير التقييم	
		رقم العضوية		النقييم		
		مستوى العضوية				
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٣، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزامنون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.	تقر شركة اسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.					
شركة اسناد للتقدير وشريكه	٥٤....٠٠					
محمد أحمد العمودي	٤٧٣....٢٢					
مؤقت						
٩. المهندس الحسامي	٩٣٤....٢١					
معتمد أول						
٩. محمد يسلم باحر	٨٤....١٢					
معتمد أول						

١٠٣,٩٢.	الرقم المرجعي	التقرير	
ريال سعودي	نوع العملة		
سردي تفصيلي	نوع التقرير		
٥٢٠٠/٦٦/١٥	تاريخ التقرير		
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
النهائية	النسخة	إخلاء مسؤولية	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":			
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 			
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.			
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	المستندات	

تقرير تقييم (عمارتين سكنية تجارية)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

/ أسلوب الدخل

التقييم

٧,٨...,... ريال

رأي المقيم

فقط سبعة مليون وثمانمائه ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨١....٢٧١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٤٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٠ / .٤ / ٢٣

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصكوك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٣٣٠٠٦٠٢٤٨٤٧ - ٣٣٠٠٦٠٢٤٨٤٨

٤٧ - ٤٥ / أ من البلك ٣

اسم العميل

أرقام الصكوك

أرقام القطع

معلومات العقار

غير مسمى

عماراتان

العقار عبارة عن عماراتان بحي الميناء يقع بالقرب من طريق الملك فیصل

٥٠.٧٣٤٩٩ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الدمام

الميناء

١/٢٣٩

المدينة

الحي

رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فیصل.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات السكنية للعمال.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالعزيز إليه هي النسيم ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فیصل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية هي النورس، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فیصل إليه هي الخالدية الجنوبية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فیصل الذي يبعد عن العقار ٣٢٥ م.

**نبذة عن الموقع :**

- يقع العقار قيد التقييم بحي الميناء بمدينة الدمام، وذلك شرق طريق الملك فيصل وجنوب طريق الملك عبدالعزيز.

كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل.



مواصفات العقار				
غير مسمى	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٦٨.٨٨)	مساحة الأرض (٢٣)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	شمالية-شرقية	الواجهة	
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓

• المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	غير مسمى	٤٥	شمالي
-	-	-	جار	٤٦.٧٩	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	غير مسمى	٣٠.٥	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

بيانات العقار

مساحة المبني	عدد الأدوار	عمر المبني	عدد المبني
٣٠٠٦.٩٨ (م٢)	دور أرضي وميزانين ودورين متكررين وملحق علوي	٥ سنوات	-
الخدمات المتوفرة	نوع التكييف	التشطيب	منفصل
مصاعد	مكيف	مطابق للمعايير	جيد
يوجد	-	-	-

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.
- العقار عبارة عن عماراتن سكنية تحتوي على محلات تجارية وشقق سكنية.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أبواب حديد عادية وأسقف جبس وأرضيات سيراميك.

مدخل العمارة سيراميك والمرافق ودورات المياه سيراميك.

تم إنشاء واجهة المبني من الحجر.

تم تنفيذ أعمال الأسقف بالألوان الجبسية.

جدران تم تنفيذها من الطوب.

تم تركيب أبواب خشب عادية متوسطة الجودة.

تم تركيب شبابيك ألمنيوم متوسطة الجودة.

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
٤ أدوار	٦%	سكنى تجاري

العيوب
العيوب :
المميزات
المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك فيصل أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.

- وقوع العقار بحي الميناء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدمام .

- تميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات:

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم إستنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم ، وذلك يوضح عناصر للمقارنة بنسب تأثير متغيرة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار:

قائمة المقارنات						أسم العقار
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة			
١,٥٥٠	٦٦٠	١,٢٣,٠٠٠	عرض	ارض فضاء		١



صورة فضائية توضح موقع العقار قيد التقييم مقارنة بالعقارات المشابهة

تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان		
%..		%..	سهل	سهل	سهولة الوصول
%..		%٥..	١	٢	عدد الواجهات
%..		%٣..--	٦٦.	١٣٦٨.٨٨	المساحة
%..		%٢..-	٤٠	٢٠	عرض الشارع
٢٠ رس / م٢		٢٥٥ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع للعقار
%..	٢٠ رس / م٢	%..	٢٥٥ رس / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠ رس / م٢		٢٥٥ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%.		%٦..		-	نسب الترجيح
٢٥٥ رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
١٣٦٨.٨٨	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٥٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٢١٢,٧٦٤	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر (٢,٥٥٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني حسب الرخصة.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة م² للمبني بـ (٢,٥٥٠ ريال/م²), وتم تقييم قيمة م² طولي للسور بـ (٥٠٠ ريال/م²), وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٥ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

حساب تكلفة الأحلال :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الأحلال	
إجمالي مساحة المبني (م ²)	٣,٠٦٩٨
سعر المتر المربع (ريال)	١٥٠
إجمالي طول السور (م)	١١٨.٥
سعر المتر الطولي (ريال)	٥٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٤,٥٦٣,٧٦٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٥
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ١٢.٥
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٣,٩٩٣,٥٥٥
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٣,٩٩٣,٥٥٥
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٢,١٢١,٧٦٤
القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	٦,١١٥,١٩

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب رأسملة الدخل	
٧٨,...	إجمالي الدخل
.	نسبة الشواغر %
٧٨,...	اجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل %
٧٨,...	صافي الدخل للعقار
%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٧,٨,...	تقدير قيمة العقار (ريال)
التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل	
٧,٨...,... ٧ ريال	

التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

- ✓ **الدخل الحالى :** هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلى :** هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع :** هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	١٢١,٧٦٤ ريال
قيمة المباني	٣,٩٩٣,٢٥٥ ريال
إجمالي القيمة بطريقة تكلفة الاحلال	٦,١١٥,١٩ ريال
إجمالي القيمة بطريقة الاستثمار	٧,٨٠٠,٠٠ ريال
اسلوب التكلفة	
اسلوب الدخل	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	المجموع	القيمة	نسبة الترجيح
تكلفة الاحلال	٦,١١٥,١٩ ريال	٦,١١٥,١٩ ريال	% ٠
الاستثمار	٧,٨٠٠,٠٠ ريال	٧,٨٠٠,٠٠ ريال	% ١٠٠
	المجموع		

تم ترجيح اسلوب الدخل على اسلوب التكلفة وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار	٧,٨٠٠,٠٠ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٧,٨٠,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط سبعة مليون وثمانمائه ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتلطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر

mbabahr@esnadrealestate.com

هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٢

فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٢٣٣٣

الجوال: +٩٦٦٥٣٣٦٣٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية

جدة

هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٢

فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٣٣

عنوان البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير عمارة سكنية تجارية

واقعة بمدينة الدمام - بحي الميناء

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥- مصادر المعلومات:

- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء
 - عقود التأجير
- يتم دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوايد التطوير المتوقعة.
- تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسؤولين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.

٦- صك الملكية ومعلومات المستأجرين:

- يفترض المقيم صحة وسريان أوراق وإثباتات الملكية التي يتم تزويدنا بها من قبل العميل أو أحد وكلائه، ونفترض دائماً – إلا إذا ذكر في التقرير خلاف ذلك – بقابلية العقار للتسويق والبيع بموجب صك الملكية في السوق الحر وخلوه من أي أعباء أو التزامات أو قيود أو دعاوى قضائية والتي من شأنها إن وجدت – أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروري التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاضعة لافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.
- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
		العقار محل التقييم	طريقه / طرق التقييم المتبعه	أسس القيمة	التقييم
		ملكية العقار	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	تاريخ التقييم	
(شركة دراية المالية)	تقرير تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	شركة دراية المالية	طريقه / طرق التقييم المتبعه	أسس القيمة	
عمارة سكنية تجارية / مساحة الأرض ٧٩٤.٥٢ / الموقع (حي الميناء - مدينة الدمام)	مطلقة	مملوكة	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	تاريخ التقييم	
الدخل	الاستثمار	القيمة السوقية	طريقه / طرق التقييم المتبعه	أسس القيمة	
٢٠٢٠/٠٦/١١	٢٠٢٠/٠٦/٠٨	٢٠٢٠/٠٦/١١	معايير التقييم المتبعه	تاريخ المعاينة	
٢٠٢٠/٠٦/٠٨					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.					
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.			تضارب المصالح		
المقيمون		الاسم	الشركة	مساعد المقيم	
شركة اسناد للتقييم وشريكه		رقم العضوية			
٥٤.....٠٠		الاسم			
محمد أحمد العمودي		رقم العضوية			
٤٧٣....٢٢		مستوى العضوية			
مؤقت		الاسم			
٩٣٤....١٢١		رقم العضوية			
م.المهند الحسامي		مستوى العضوية			
٢٠٢٠/٠٦/١١		الاسم			
معتمد أول		رقم العضوية			
٢٠٢٠/٠٦/١١		مستوى العضوية			
م.محمد يسلم باحر		الاسم			
٢٠٢٠/٠٦/١١		رقم العضوية			
معتمد أول		مستوى العضوية			

١٤٣٩٦	الرقم المرجعي
ريال سعودي	نوع العملة
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٠٢٠/٠٦/١٥	تاريخ التقرير
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظفر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
النهائية	النسخة
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": • صك ملكية العقار • رخصة البناء	مصادر المعلومات
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسؤولين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.	ال المستندات
• صك ملكية العقار • رخصة البناء	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية

تقرير تقييم (عمارة سكنية تجارية)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرایة العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

١/ أسلوب الدخل

التقييم

٣,٩٠٠,... ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨١....٢٧١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٥٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٠ / .٤ / ٢٣

ملکیۃ العقارات ، هي ملکیۃ دائمۃ خاصة بالملك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة درایة المالية

٣٣٠.٦٦٤٨٤٦

٥/٨٥ منblk

اسم العميل

أرقام الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

الامير سعود الفيصل

عمارة سكنية تجارية

العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية بحي الميناء يقع بالقرب من طريق الملك فيصل

٥٠.٧٥٣٥٩ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الدمام

الميناء

١/٢٣٩

٠٢٦.٤١٤٧٩٧ ° شمال

المدينة

الحي

رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار ب موقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فيصل و تطل على طريق الامير سعود الفيصل.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات السكنية للعمال.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالعزيز يليه حي النورس يليه طريق الملك سعود، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية بأحياء أجزاء ميناء الملك عبدالعزيز ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل يليه حي الخالدية الجنوبية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يبعد عن العقار ٢٦٠ م.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الميناء بمدينة الدمام، وذلك شرق طريق الملك فيصل وجنوب طريق الملك عبد العزيز.

كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل.



مواصفات العقار				
ال Amir Saudi Al Faisal Street	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٧٩٤.٥)	مساحة الأرض (٢٣)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية	واجهة	
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓

• المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٠	شمالي
١	٦٠	تجاري	الامير سعود الفيصل	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٤٠	شرقي
-	-	-	جار	٤٠	غربي

بيانات العقار

منفصل

جيد

-

-

نوع التكييف
التشطيف
الخدمات المتوفرة
مصاعد

(٢٥٠٦٤)

دور أرضي وميزانين ودورين متكررين وملحق علوي

٥ سنوات

واحد

مساحة المبني
عدد الأدوار
عمر المبني
عدد المبني
ملاحظات

تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

- العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية تحتوي على محلات تجارية وشقق سكنية.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار
شبكة الصرف الصحي
شبكة المياه
شبكة الكهرباء
مدرسة بنات
مدرسة بنين
مسجد
دفع مدني
شرطة
مركز صحي
حديقة
شبكة تصريف مياه الأمطار
شبكة الهاتف
تجهيزات بلدية
بريد
مركز تجاري
عدد الأدوار
نسبة البناء
الاستخدام

٤ أدوار

٦%

سكني تجاري

العيوب
العيوب :
المميزات
المميزات :

• يتميز العقار بقربه من طريق الملك فيصل أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.

• وقوع العقار بحي الميناء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدمام .

• تميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .

أعمال البناء

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

المدخل الرئيسي

أبواب حديد عادية وأسقف جبس وأرضيات سيراميك .

الأرضيات

مدخل العمارة سيراميك والمرافق ودورات المياه سيراميك .

واجهة المبني

تم إنشاء واجهة المبني من الحجر .

الأسقف

تم تنفيذ أعمال الأسقف بالألوان الجبسية .

الجدران

جدران تم تنفيذها من الطوب .

الأبواب

تم تركيب أبواب خشب عادية متوسطة الجودة .

الشبابيك

تم تركيب شبابيك ألمنيوم متوسطة الجودة .

نظام البناء لمنطقة العقار
نسبة البناء
الاستخدام
العيوب

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات:

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم إستنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم ، وذلك يوضح عناصر للمقارنة بنسب تأثير متغيرة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار:

قائمة المقارنات						أسم العقار	
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة				
١,٥٥٠	٦٦٠	١,٢٣,٠٠٠	عرض	ارض فضاء			١



صورة فضائية توضح موقع العقار قيد التقييم مقارنة بالعقارات المشابهة

تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

النسبة المئوية	البيان	المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
		نسبة الضبط	البيان		
%..		%٢٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%..		%..	ا	ا	عدد الواجهات
%..		%٠.-	٦٦.	٧٩٤.٥	المساحة
%..		%٣.٥	٤.	٦.	عرض الشارع
٢٠ رسم / م٢		١٥٥ رسم / م٢		-	قيمة المتر المربع للعقار
%..	٢٠ رسم / م٢	%٣.٥	٥٤ رسم / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠ رسم / م٢		١٦٤ رسم / م٢		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%..		%١٠		-	نسبة الترجيح
١٦٤ رسم / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٧٩٤.٥	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٤٣٧,٢٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر (٦٠٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب الرخصة.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة م² للمبني بـ (٢٠٠,٢٠٠ ريال/م²)، وتم تقييم قيمة م² للمبني بـ (٥٠٠ ريال/م²)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :
 يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٧ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

حساب تكلفة الأحلال :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الأحلال	
إجمالي مساحة المبني (م²)	٢,٦٦٤
سعر المتر المربع (ريال)	١,٣٠
إجمالي طول السور (م)	٨٦.٦
سعر المتر الطولي (ريال)	٥..
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٢,٤٧٤,٩٨٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٧
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤.
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ١٧.٥
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٢,٤١,٨٥٩
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٢,٤١,٨٥٩
تقدير قيمة الأرض (ريال)	١,٢٧١,٢٠
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٣١٣,٥٩

حساب رأسملة الدخل	
٣٩,...	إجمالي الدخل
.	نسبة الشواغر .%
٣٩,...	اجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٣٩,...	صافي الدخل للعقار
%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣,٩,...	تقدير قيمة العقار (ريال)
٣,٩,... ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمبانى والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.

الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان حالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٣,٣١٣,٥٩ ريال	قيمة الأرض
٣,٩٠,٠٠ ريال	قيمة المباني
٢٠,٦٧٦,٢٠ ريال	إجمالي القيمة بطريقة تكلفة الاحلال
٣,٩٠,٠٠ ريال	إجمالي القيمة بطريقة الاستثمار
	اسلوب التكلفة
	اسلوب الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الاحلال	٣,٣١٣,٥٩ ريال	% ٠	٠ ريال
الاستثمار	٣,٩٠,٠٠ ريال	% ١٠٠	٣,٩٠,٠٠ ريال
المجموع		% ١٠٠	٣,٩٠,٠٠ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار	٣,٩٠,٠٠ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٣,٩٠٠,... ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي لاغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معالجة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٧٧٧
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٧٧٧٨
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٣٧٧٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٧٧٧٧
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٧٧٧٨
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير مبني مدارس التربية

واقع بمدينة الدرعية - بحي الرحاب

٢٠٢٠ / ٥ / ١٥

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويـد المقيـم بـأي خـرائـط أو خـصائـص للعـقار مـن قـبـل العـمـيل فـسيـتم التـحـقـق مـن الأـجزـاء الـظـاهـرـة فـقط وـلا يـمـكـن اعتـبار هـذـا التـحـقـق الـظـاهـرـ كـبـدـيل لـأـعـالـم الفـحـصـ الإـنـشـائـيـ أوـ الـهـنـدـسـيـ أوـ الـبـيـئـيـ.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيـم بـأي تعـويـضـات تـنـتـج مـن اسـتـخـادـات تـحـلـيلـات أو نـتـائـج تـقـيـيمـات غـيرـ ما تمـ النـصـ عـلـيـه عـنـدـ التـعـاـدـ.
- جـمـيـعـ المـعـلـومـاتـ وـالـحـقـائـقـ المـذـكـورـةـ فـيـ هـذـاـ التـقـيـيمـ هـيـ صـحـيـةـ لـهـدـ أـفـضـلـ مـسـتـوـيـ عـلـمـ المـقـيـمـ وـقـتـ إـعـادـ التـقـيـيمـ، وـلـاـ يـوـجـدـ أـيـ مـعـلـومـةـ مـهـمـةـ ذاتـ عـلـاقـةـ وـكـانـ المـقـيـمـ عـلـىـ عـلـمـ بـهـاـ وـقـتـ إـعـادـ التـقـيـيمـ لـمـ يـتـمـ ذـكـرـهـاـ وـدـرـاسـةـ تـأـثـيرـهـاـ.
- جـمـيـعـ التـحـلـيلـاتـ وـالـأـرـاءـ وـالـنـتـائـجـ المـشـارـ إـلـيـهـاـ فـيـ هـذـاـ التـقـيـيمـ خـاصـةـ لـلـشـرـوـطـ وـالـأـحـكـامـ اـعـلـاهـ، وـتـعـتـبـرـ تـحـلـيلـاتـ وـأـرـاءـ وـنـتـائـجـ مـهـنـيـةـ غـيرـ مـتـحـيـزةـ لـأـيـ طـرفـ.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجة لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيـمـ بـمـلـكـيـةـ جـمـيـعـ المـسـتـنـدـاتـ وـالـمـلـفـاتـ التيـ أـعـدـهـاـ وـاستـخـدـمـهـاـ لـإـعـادـهـ هذاـ التـقـيـيمـ.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيـمـ بـجـمـيـعـ المـلـفـاتـ فيـ قـاعـدـةـ بـيـانـاتـهـ.
- لم يرصد المقيـمـ أو تم إعلامـهـ بـأـيـ عـوـاـمـلـ غـيرـ ظـاهـرـةـ -ـوـالـتـيـ يـمـكـنـ أنـ تـؤـثـرـ عـلـىـ قـيـمةـ الـعـقـارـ-ـ فـيـ وـقـتـ تـقـيـيمـ الـعـقـارـ، وـتـشـتـمـلـ هـذـهـ الـعـوـاـمـلـ عـلـىـ سـبـيلـ المـثالـ لـالـحـصـرـ حـالـةـ التـرـيـةـ وـالـأـعـمـالـ الإـنـشـائـيـةـ، وـلـاـ يـتـمـ ذـكـرـهـاـ فـيـ حـالـ ثـبـتـ خـلـافـ ذـكـرـ.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيـهـ وـالـتـيـ منـ شـائـعـهـاـ أـنـ تـنـعـكـسـ عـلـىـ قـيـمةـ الـعـقـارـ، وـلـاـ يـمـكـنـ الأـخـذـ بـهـذـاـ التـقـيـيمـ فـيـ حـالـ وـجـودـ هـذـهـ الـعـوـاـمـلـ، وـيـتـطـلـبـ ذـكـرـهـ تـحـلـيلـاـ منـ جـهـاتـ خـبـرـةـ مـخـتـصـةـ بـهـذـهـ الـأـعـمـالـ وـهـيـ بـعـيـدةـ كـلـ الـبـعـدـ عـنـ أـعـمـالـ التـقـيـيمـ التـيـ يـجـريـ معـالـجـتهاـ فـيـ هـذـاـ التـقـيـيمـ.
- تم الاستناد في رأـيـ الـقـيـمةـ إـلـىـ الـاـفـتـرـاضـ بـأـنـ الـعـقـارـ قـيـدـ التـقـيـيمـ خـالـ منـ الـمـلـوـثـاتـ وـالـمـوـادـ السـامـةـ وـالـمـخـاطـرـ الـبـيـئـيـةـ بـأـيـ نـوعـ كـانـ، لـاـ يـتـمـ ذـكـرـهـاـ فـيـ مـجـالـاتـ أـخـرـىـ لـلـخـرـوجـ بـهـذـهـ الـمـلـاحـظـاتـ إـنـ وـجـدتـ.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروري التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الغطرسية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقدير الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.
- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية	(شركة دراية المالية)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)
	تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم
	شركة دراية المالية	الجهات المخول لها استخدام التقييم
	مبني تعليمي / مساحة الأرض ٥٥٩٣ / الموقع (حي الرحاب - مدينة الدرعية)	العقار محل التقييم
	مطلقة	ملكية العقار
	الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة
	التدفقات النقدية	طريقة / طرق التقييم المتتبعة
	القيمة السوقية	أسس القيمة
	٢٠٢٠/٠٦/١١	تاريخ التقييم
	٢٠٢٠/٠٦/٢٥	تاريخ المعاينة
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.		معايير التقييم المتتبعة
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح
المقيمون	شركة اسناد للتقييم وشريكه	الاسم
	٥٤.....٠٠	رقم العضوية
	محمد أحمد العمودي	الاسم
	٤٧٣....٢٢	رقم العضوية
	مؤقت	مستوى العضوية
	٣٥.المهند الحسامي	الاسم
	٩٣٤....١٣	رقم العضوية
	معتمد أول	مستوى العضوية
	٣٥.محمد يسلم باحر	الاسم
	٨٤....١٢	رقم العضوية
	معتمد أول	مستوى العضوية

١٠٣,٥٢.	الرقم المرجعي	التقرير
ريال سعودي	نوع العملة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٠/٦/١٥	تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
النهائية	النسخة	إخلاء مسؤولية
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":		
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 		مصادر المعلومات
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعواائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.		المستندات
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 		تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية

تقرير تقييم (مبني تعليمي)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدراءة العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

أسلوب الدخل / 1

التقييم

٤٣,٧٥,... ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٠٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإستشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨١....٢٠١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٤٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدراءة العقارية

١٤٠ / .١ / ١٦

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراءة المالية

٢٠١٦.٧.٠٥٤٥٣

١٧٩

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

-

مبني تعليمي

العقار عبارة عن مبني تعليمي بحي الرحاب يطل بالقرب من طريق الملك خالد

٤٦.٥٦٨٨٦ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الدرعية

الرحاب

٤١٥

المدينة

الحي

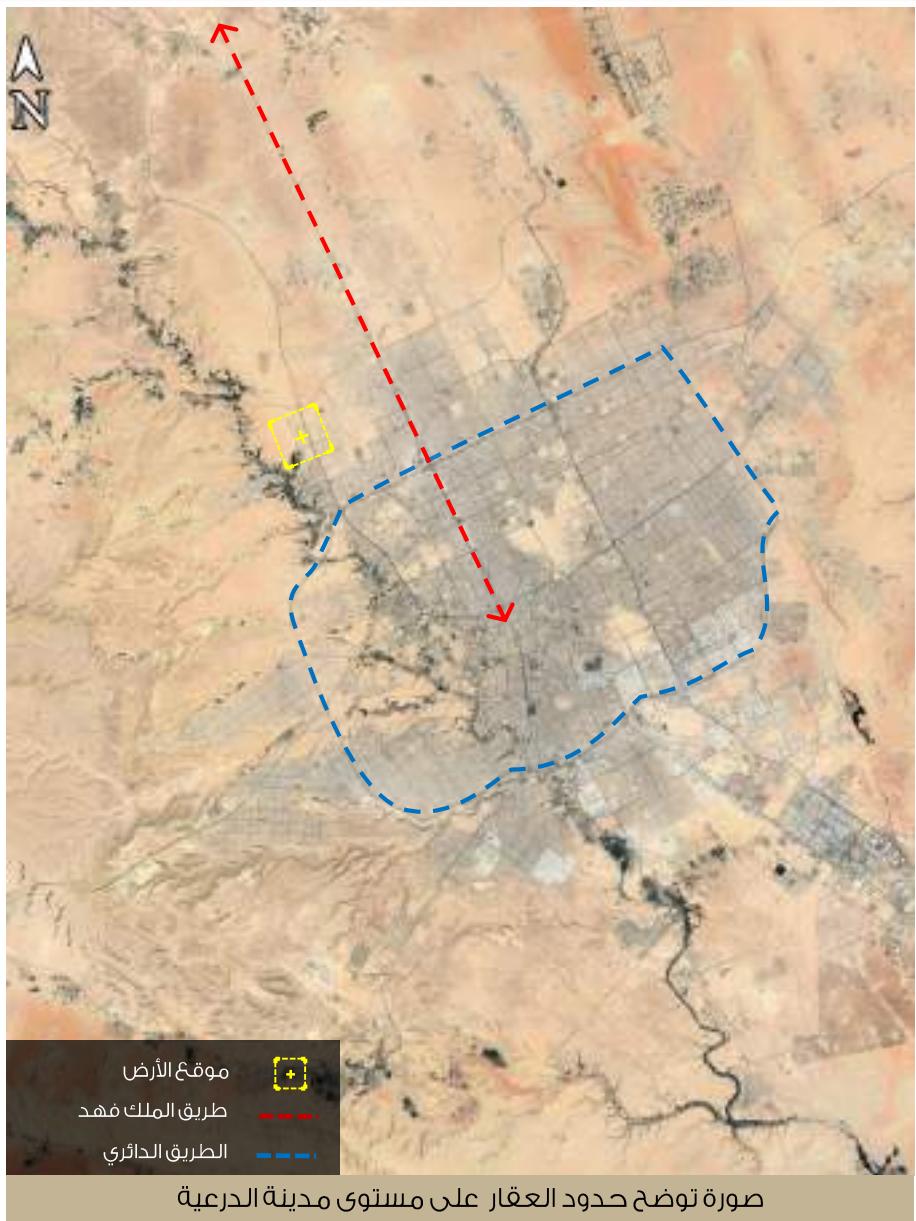
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

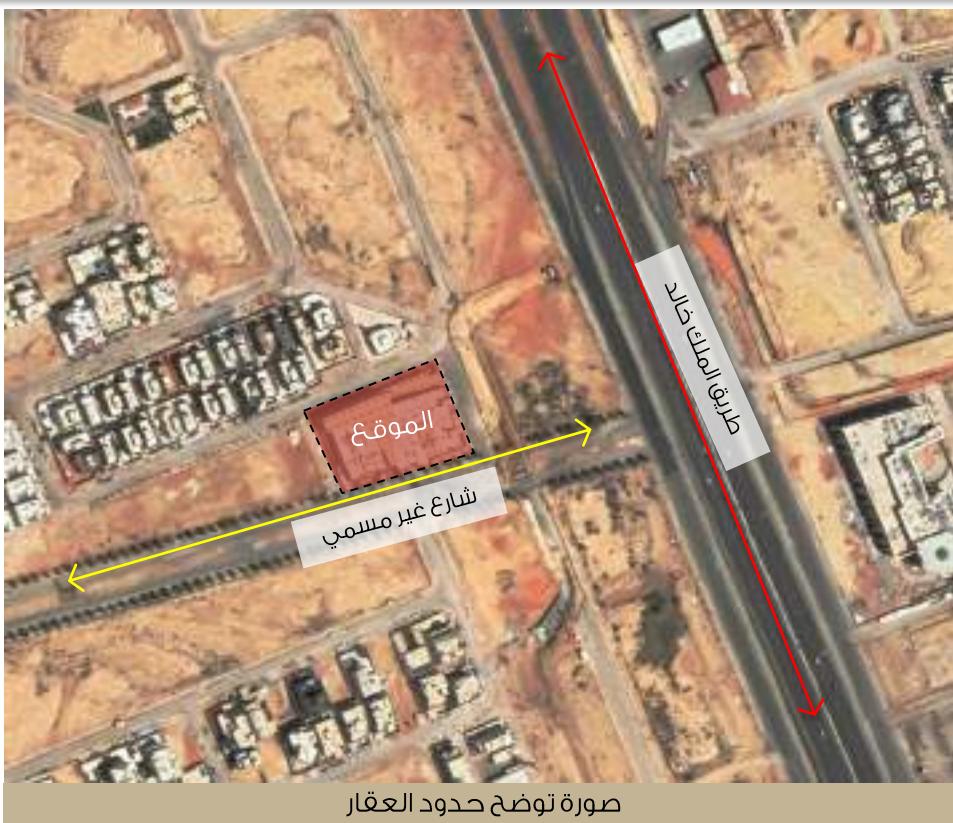
نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدرعية حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك خالد .
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان، ومن الجهة الجنوبية فiedad منطقة العقار طريق الامام سعود عليه حي الخالدية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك خالد عليه حي الملقا، ومن الجهة الغربية فiedad منطقة العقار شارع الملك .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الرحاب بمدينة الدرعية ، وذلك شمال طريق الامام سعود وغرب طريق الملك خالد.
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق انس بن مالك .



مواصفات العقار				
	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٥,٥٩٣.٥٩)	مساحة الأرض (٢٣)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية - شمالية	الواجهة	
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار		✓	✓	✓
الصرف الصحي		✓	✓	✓
المياه		✓	✓	✓
الهاتف		✓	✓	✓
الكهرباء		✓	✓	✓

* المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	غير مسمى	٩٦.٩١	شمالي
١	٤٠	تجاري	غير مسمى	٩٣.٦٢	جنوبي
٤	١٨	ممر مشراث	غير مسمى	١١.١٦	شرقي
٣	١٠	ممر مشراث	غير مسمى	٥٤.٦٨	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(٢٥٦٤٥)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	قبو و ارضي و دور اول و ملحق	عدد الأدوار
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	٤ سنة	عمر المبنى
يوجد	مصاعد	واحد	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب الرخصة.

ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

المدخل الرئيسي

أبواب خشب عادي وأسقف جبس وأرضيات سيراميك.

الأرضيات

مدخل المبني سيراميك والمرافق ودورات المياه سيراميك.

واجهة المبني

تم إنشاء واجهة المبني من الدهان.

الأسقف

تم تنفيذ أعمال الأسقف بالألوان الجبسية.

الجدران

جدران تم تنفيذها من الطوب.

الأبواب

تم تركيب أبواب خشب.

الشبابيك

تم تركيب شبابيك ألمنيوم متوسطة الجودة مع زجاج دبل.

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
-	-	مرافق تعليمي

العيوب

العيوب :

المميزات

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك خالد أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلاعاته على أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقديم.
- وقوع العقار بحي الرحاب أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدرعية .
- تميز منطقة العقار بتوفّر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها.

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات (للجزء السكني) :

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة بها ".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم استنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم، وذلك بوضع عناصر للمقارنة بنسب تأثير متفاوتة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات				
الاسم العقار	نوع المقارنة	القيمة (ريال)	المساحة (م²)	قيمة المتر المربع (ريال)
ارض فضاء سكنية	عرض	٢٨,٣٣٢,٥٠	١١,٣٣٣	٢,٥٠
ارض فضاء سكنية	عرض	١,٧٤١,٥٠	٦٥٧	٢,٦٥٠
ارض فضاء سكنية	عرض	٢,٣٩٧,٥٥	٨٦٧	٢,٦٥٠



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان		
%٧.٥	١	%٧.٥	١	%..	٤	٤	عدد الواجهات
%..	سهولة الوصول	%..	سهولة الوصول	%..	سهولة الوصول	سهولة الوصول	سهولة الوصول
%٠-	٨٦٧	%٠-	٦٥٧	%٥	١١,٣٣٣	٥,٥٩٣	المساحة
٢٥٠ رس / م٢	٢,٦٥٠	٢٥٠ رس / م٢	٢,٦٥٠	٢٥٠ رس / م٢	٢,٥٠٠	-	قيمة المتر المربع للعقار
%١٥.٥-	٢٥٠ رس / م٢	%١٥.٥-	٢٥٠ رس / م٢	%٥..	٢٥٠ رس / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ رس / م٢	٢,٣٩٩	٢٥٠ رس / م٢	٢,٣٩٩	٢٥٠ رس / م٢	٢,٦٢٥	-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%٠		%٠		%٦.		-	نسب الترجيح
		٢,٥٠٣ رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

تم بناء حسابات التقييم في عملية الضبط النسبي على أساس الاستخدام (السكنى) وذلك لعدم توفر مقارنات للاستخدام (مرفق) في المنطقة وبناءً عليه تم التوصل إلى سعر المتر المربع بـ (٢,٥٠٣ ريال / م٢) وذلك للاستخدام (السكنى) وتم تحفيض قيمة المتر بنسبة ٤% وهذا هو السائد والمعارف عليه والذي يعكس قيمة الفرق بين الاستخدام المرافق والسكنى لتصبح قيمة المتر الربع (٢,٤٨١ ريال) حسب الجدول أدناه.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٥,٥٩٣.٥٩	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٨,٣٩,٣٨٥	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
تم التوصل إلى سعر م٢ الأرض والمقدر (٢٠٠,١٥٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة م٢ للقبو بـ (٣,٣٥٠ ريال/م٢)، وتم تقييم قيمة م٢ للمبني بـ (٥٠٠,٢٥٠ ريال/م٢)، وتم تقييم قيمة م٢ طولي للسور بـ (٥٠٠,٢٥٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٤ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (٢٥)	٤,٥٦
سعر المتر المربع (ريال)	٣,٠٠
إجمالي مساحة المبني (٢٥)	٧,٩٩
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٥٠
إجمالي طول السور (٣)	٣٧,٣٧
سعر المتر المربع (ريال)	٥٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٣١,٥٣٩,١٨٥
عمر المبني (سنة) تقريباً	٤
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ١٠
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٢٨,٣٨٥,٦٧
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٢٨,٣٨٥,٦٧
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٨,٣٩,٣٨٥
القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	٣٦,٧٧٥,٦٥٢

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب طريقة الاستثمار

٣,٥٠,٠٠ ريال	اجمالي الدخل
٠ ريال	نسبة الشواغر %
٠ ريال	نسبة الصيانة والتشغيل %
٣,٥٠,٠٠ ريال	صافي الدخل للعقارات
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٣,٧٥,٠٠ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)

التقدير النهائي للعقارات بطريقة الاستثمار

٤٣,٧٥,٠٠ ريال

التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقى الذى يستحقه العقار.
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	٨,٣٩,٣٨٥ ريال
قيمة المباني	٢٨,٣٨٥,٢٦٧ ريال
إجمالي تكلفة الإهلاك	٦٣,٧٧٥,١٥٢ ريال
إجمالي قيمة الاستثمار	٤٣,٧٥,... ريال
اسلوب التكلفة	
اسلوب الدخل	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
الاهلاك	٣٦,٧٧٥,١٥٢ ريال	% .	٠ ريال
الاستثمار	٤٣,٧٥,... ريال	% ١٠٠	٤٣,٧٥,... ريال
المجموع		% ١٠٠	٤٣,٧٥,... ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار
٤٣,٧٥,... ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٤٣,٧٥,... ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتلطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٥٥٥
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٢٣٦٥٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٥٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٥٥٥
عنوان البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقييم مستودعات الخمرة

واقع بمدينة جدة - بحي السروات - مخطط ٩٩/ب

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
 - تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
 - في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
 - لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
 - لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
 - جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
 - جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
 - يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
 - يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
 - تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
 - تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
 - لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
 - تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
 - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاضعة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

(شركة دراية المالية)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
شركة دراية المالية	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
مستودع / مساحته الارض ٣٩,٩٨١.٩٨ / الموقع (حي السروات - مدينة جدة)	العقار محل التقييم	العقار
مطلقة	ملكية العقار	
الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الاستثمار	طريقة / طرق التقييم المتبعة	
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٥٢٠٢/٦١/١١	تاريخ التقييم	
٥٢٠٢/٦١/٠٩	تاريخ المعاينة	التقييم
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية، ٢٠٢٢، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.	معايير التقييم المتبعة	
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح	
شركة اسناد للتقييم وشريكه	الاسم	الشركة
٠٥٤.....٠١	رقم العضوية	
محمد أحمد العمودي	الاسم	مساعد المقيم
٤٧٣.....٤٢٢	رقم العضوية	
مؤقت	مستوى العضوية	
٣. المهندس الحسامي	الاسم	التقييم
٩٣٤.....١٢١	رقم العضوية	
معتمد أول	مستوى العضوية	
٣. محمد يسلم باحتر	الاسم	مدير التقييم
٨٤.....١٢١	رقم العضوية	
معتمد أول	مستوى العضوية	

النهاية	١٠٢٩٩٦.	الرقم المرجعي
نوع العملة	ريال سعودي	
نوع التقرير	سردي تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٠/٠٦/١٥	
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	التقرير
النسخة	النهاية	
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	إخلاء مسؤولية
المستندات	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	

تقرير تقييم (مستودع)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:

/ أسلوب الدخل

التقييم

٤٧,٧٦٥,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط سبعة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٤٨١...٢١

رقم عضوية المنشأة: ٥٤...٥٤

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٠ / ٢٢ / ٢٢

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٩٢٠٢٣٠٠٩٥٠

(٣)

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

-

مستودع

العقار عبارة عن مستودع بحي السروات يطل بالقرب من طريق الملك فيصل

٠٣٩١٩٨٥٧٧

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

جدة

السروات

ب/٩٩

٢١٠٣٦٥١٥٠

المدينة

الحي

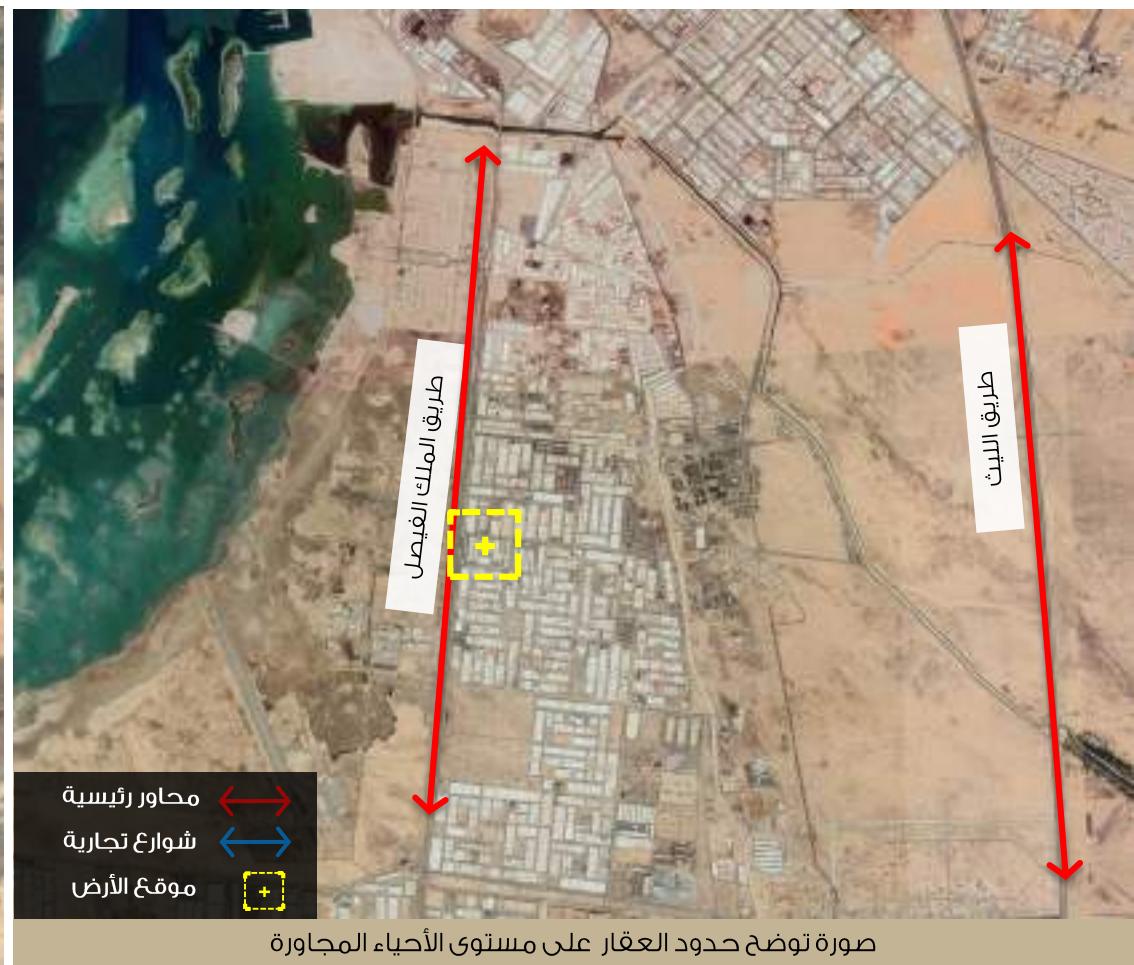
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار ب موقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي السروات، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الضاحية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي السنابل، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي السروات بمدينة جدة ، وذلك شرق طريق الملك فيصل وغرب حي السروريّة .
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الليث .



مواصفات العقار				
الوجهة	شكل الأرض	حسب التنظيم (-)	حسب الصك (٢٥٣٩,٩٨٠,٩٨)	مساحة الأرض (٢٣٠)
منتظمة	طبيعة الأرض			
شمالية-جنوبية-شرقية-غربية	شكل الأرض			
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
الكهرباء	صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓

* المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٥٥	تجاري	غير مسمى	١٢٣.٢٤	شمالي
٢	٣٥	داخلي	غير مسمى	١٢٣.٢٤	جنوبي
٣	٢٠	داخلي	غير مسمى	٣١٨.٢٤	شرقي
٤	٢٠	داخلي	غير مسمى	٣١٨.٢٤	غربي

بيانات العقار

محل	نوع التكييف	التشطيب	الخدمات المتوفرة	مصاعد	مساحة المبني
مكسي					(٢٥١٢,٣٥٧.٧٦)
ممتاز					دور ارضي
نظام اطفاء الحريق					١٨ سنة
لا يوجد					عدة مباني

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
-	-	✓
دفاعة مدنی	شرطة	مركز صحي
✓	✓	-
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
دور واحد	% ٥٠	صناعات خفيفة ومستودعات

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك فيصل أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلالته على أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقديم.
- وقوع العقار بحي السروات أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة جدة .
- تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها.

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات:

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم إستنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم ، وذلك يوضح عناصر للمقارنة بنسب تأثير متغيرة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار:

قائمة المقارنات					
العنوان	نوع المقارنة	القيمة (ريال)	المساحة (م²)	قيمة المتر المربع (ريال)	بيانات إضافية
١	عرض	٣,٠٠٠,٠٠	٢٥,٠٠	١٢٢,٠٠	ارض فضاء



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان		
%..		%--	٢٥,٠٠	٣٩,٩٨١.٩٨	المساحة
٠ . رس / م٢		٢٠٠ رس / م٢ ..		-	قيمة المتر المربع للعقار
%..	٠ . رس / م٢	%--	٢٠٠ رس / م٢ ..	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٠ . رس / م٢		١٤٨ رس / م٢ ..		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%.		%--		-	نسب الترجيح
١٤٨ . رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٣٩,٩٨١.٩٨	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١٤٨ .	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٤٣,١٨٠,٥٣٨	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر (٢٠,٨٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب الرخصة.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² للمبني بـ (٨٠ ريال/م²)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ١٨ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الأحلال :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الأحلال	
إجمالي مساحة المبني (م ²)	٢٥٧,٧٦
سعر المتر المربع (ريال)	٨٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٩,٢٧٣,٢٨
عمر المبني (سنة) تقريباً	١٨
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٣٠
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٦٠
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٣,٧٠٩,٢٨٣
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٣,٧٠٩,٢٨٣
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٤٣,١٨٠,٥٣٨
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٤٦,٨٨٩,٨٢٢

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب رأسملة الدخل	
٤,٦٠,... ريال	إجمالي الدخل
٤,٦٠,... ريال	نسبة الشواغر %
٤,٦٠,... ريال	نسبة الصيانة والتشغيل %
٤,٦٠,... ريال	صافي الدخل للعقار
٨.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٧٦٤,٧٦٤ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)
٧٦٤,٧٦٤ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهى:

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم للأنواع التالية:

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقى الذى يستحقه العقار.
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان حالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	اسلوب التكلفة
قيمة المباني	اسلوب الدخل
إجمالي القيمة بطريقة تكلفة الاحلال	
إجمالي القيمة بطريقة الاستثمار	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الاحلال	٤٦,٨٨٩,٨٢٢ ريال	% ٠	ريال
الاستثمار	٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال	% ١٠٠	٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال
المجموع		% ١٠٠	٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٤٧,٧٦٥,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط سبعة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مسئلته قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر

mbabahr@esnadrealestate.com

هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٢

فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٢٣٣٣

الجوال: +٩٦٦٥٣٣٦٣٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية

جدة

هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٢

فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٢٢٣٣

عنوان البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤

تقرير تقدير برج مكتبي

واقع بمدينة جدة - بحي الزهراء - شارع صاري

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدام هذه التقارير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:

- المستند الخاص بذلك من الأمانة/ البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
- الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
- رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
- السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
- المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.

الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:

- تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
- عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
- عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكماله وأعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

(شركة دراية المالية)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
شركة دراية المالية	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
برج مكتبى / مساحة الارض ٢٣٦٩١.٨٣م٢ / الموقع (حي الزهراء - مدينة جدة)	العقار محل التقييم	العقار
مطلقة	ملكية العقار	
الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
التدفقات النقدية	طريقة / طرق التقييم المتبعة	
القيمة السوقية	أسس القيمة	
٥٢٠٢/٠٦/١١	تاريخ التقييم	
٥٢٠٢/٠٦/١٠	تاريخ المعاينة	التقييم
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية، ٢٠٢٢، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.	معايير التقييم المتبعة	
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح	
شركة اسناد للتقييم وشريكه	الاسم	الشركة
٥٤....٠٠	رقم العضوية	
محمد أحمد العمودي	الاسم	مساعد المقيم
٤٧٣....٢٢	رقم العضوية	
مؤقت	مستوى العضوية	التقييم
٣، المهندس الحسامي	الاسم	
٩٣٤....١٢	رقم العضوية	
معتمد أول	مستوى العضوية	مدير التقييم
٥، محمد يسلم باحر	الاسم	
٨٤....١٢	رقم العضوية	
معتمد أول	مستوى العضوية	

١٤٣٠٢٠	الرقم المرجعي	التقرير
ريال سعودي	نوع العملة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٥٢٠٢٠/٦٦/١٥	تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
النهائية	النسخة	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":		
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 		
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعواائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقيين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.		مصادر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 		المستندات
تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية		

تقرير تقييم (برج مكتبي)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:

/ أسلوب الدخل

التقييم

٥٤,٥٠٨,... ريال

رأي المقيم

فقط أربعة وخمسون مليون وخمسمائة وثمانية ألف ريال سعودي لاغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٤٧١....٤٨٤

رقم عضوية المنشأة: ٥٤....٥٥٤

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٠ / ٢٢ / ٢٢٠٢ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٣٨١...٦٣٧٢

(٥.٦ + ٥.٥ + ٥.٤ + ٥.٣)

اسم العميل

رقم الصك

أرقام القطع

معلومات العقار

صاري

برج مكتبي

العقار عبارة عن برج مكتبي بحي الزهراء يطل مباشرة على طريق صاري

٣٩.١٤٢٨١ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

جدة

الزهراء

٩/ب

المدينة

الحي

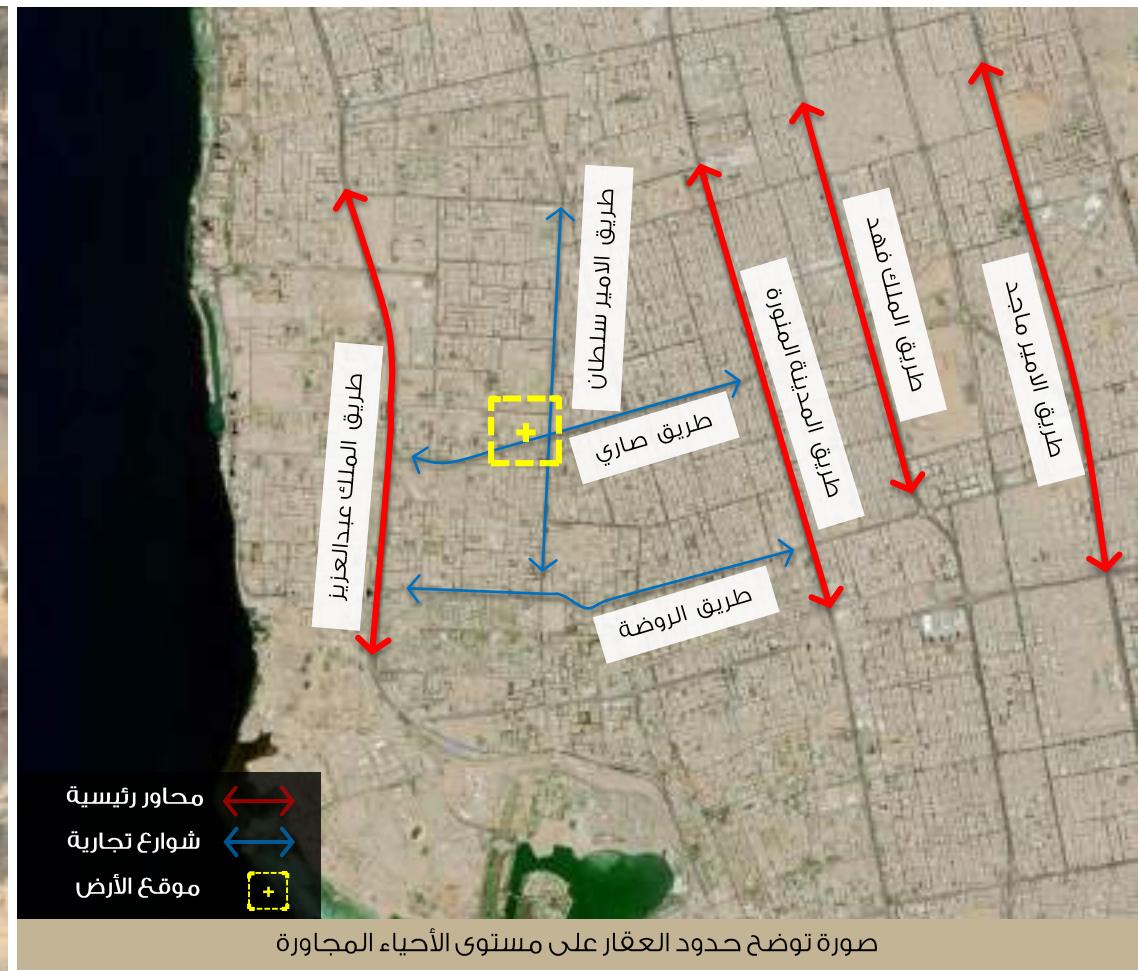
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث أنها تطل مباشرة على طريق صاري.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق محمد إبراهيم الغزاوي عليه باقي أجزاء حي الزهراء، ومن الجهة الجنوبية فتحد منطقة العقار طريق صاري عليه حي الروضة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الأمير سلطان عليه حي السلام، ومن الجهة الغربية فتحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز عليه حي الشاطئ.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق صاري الذي يطل عليه العقار مباشرة.





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

صارى	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢,٦٩١.٨٣)	مساحة الأرض (٢٣)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	جنوبية - غربية - شمالية	الواجهة
- سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقار.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

* المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	١٥	داخلي	غير مسمى	٥٣.٥	شمالي
١	٥٢	تجاري	صارى	٥٢.٣٨	جنوبي
-	-	-	جار	٤١.٧	شرقي
٢	١٥	داخلي	غير مسمى	٦٠.٩	غربي

بيانات العقار

مركزي

ممتاز

نظام اطفاء الحريق

يوجد

نوع التكييف
التقطيب
الخدمات المتوفرة
مصاعد

(٢٥١,٧٢٤)

قبو ودور أرضي وميزانين وأربع أدوار متكررة وملحق علوي

٧ سنوات

واحد

مساحة المبني
عدد الأدوار
عمر المبني
عدد المبني
ملاحظات

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓

مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓

دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓

حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓

تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أبواب زجاجية وأسقف جبس وأرضيات رخام.

مدخل المبني رخام والمرافق دورات المياه سيراميك.

تم إنشاء واجهة المبني من زجاج وكلايدنج.

تم تنفيذ أعمال الأسقف بالألوان البسيطة.

جدران تم تنفيذها من الطوب.

تم تركيب أبواب خشب وزجاج.

تم تركيب شبابيك ألمنيوم متوسطة الجودة مع زجاج دبل .

أعمال البناء

المدخل الرئيسي

الأرضيات

واجهة المبني

الأسقف

الجدران

الأبواب

الشبابيك

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
٧ أدوار	٦%	تجاري مكتبي

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك عبدالعزيز أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلاعاته على شارع صارى أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقىم.
- وقوع العقار بحى الزهراء أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة جدة .
- تميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

صور توضيح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

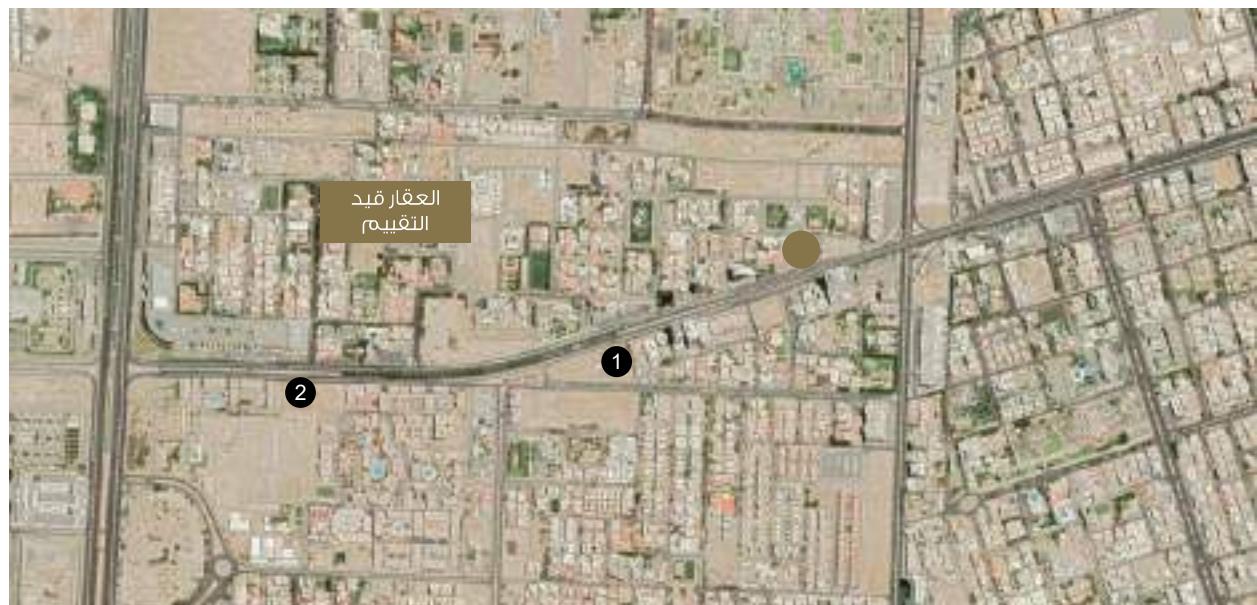
أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات:

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم إستنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم ، وذلك يوضح عناصر للمقارنة بنسب تأثير متغيرة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار:

قائمة المقارنات					
أسم العقار	نوع المقارنة	القيمة (ريال)	المساحة (م²)	قيمة المتر المربع (ريال)	
ارض فضاء	عرض	٣٤,٤٢٥,٠٠	٤,٥٠..	٧,٦٥٠	١
ارض فضاء	عرض	٣٦,٤٥٠,٠٠	٥,٣٧..	٨,١٠٠	٢



صورة فضائية توضح موقع العقار قيد التقييم مقارنة بالعقارات المشابهة

تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان
%--	ممتأز	%--	جيد جداً
%--	ممتأز	%--	جيد جداً
%26.0	٤٩	%--	٦٠
%..	٢	%26.0	٢
%0..	٥,٣٧٠	%--	٤,٥٠٠
٢٠,٨٠٠ رس / م٢		٢٥٧,٦٥٠ رس / م٢	قيمة المتر المربع للعقار
%25.0--	٢٠,١٣٠ رس / م٢	%9.0--	٢٥٧,٦٥٠ رس / م٢
٢٠,٧٠٨٨ رس / م٢		٢٥٦,٩٢٣ رس / م٢	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%3.		%7.	نسب الترجيح
٢٥٦,٩٧٣ رس / م٢		-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٢٦٩١.٨٣	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٧,٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١٨,٨٤٢,٨١	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر (٢٧,٥٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني حسب الرخصة.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² للقبو (٢٠,٣٠ ريال/م²)، وتم تقدير قيمة م² للمبني بـ (٣,٣٠ ريال/م²) وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٧ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الأحلال :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٦ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الأحلال	
٩,٠٠	اجمالي مساحة القبو (٢٥)
٢,٢٠	سعر المتر المربع (ريال)
١,٧٢٤	اجمالي مساحة المبني (٢٥)
٣,٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٣١,٤٥٢,٠٠	اجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٧	عمر المبني (سنة) تقريباً
٦	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ١١.٧	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٢٧,٧٧٢,١٦	اجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٢٧,٧٧٢,١٦	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
١٨,٨٤٢,٨٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٤٦,٦١٤,٩٢٦	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ثالثاً/ التقييم بطريقة التدفقات النقدية :

وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية).

الافتراضات:
تم الاعتماد على نفس افتراضات الدخل المستخدمة في طريقة رأسملة الدخل، وهي كالتالي:

دخل المشروع	أول خمس سنوات
إجمالي الإيرادات	SAR ٤,٧٨٩,٢٠
% الشوااغر - ..%	(SAR ٤٧٨,٩٢)
% الصيانة والتشغيل - ..%	(SAR ٤٣١,٢٨)
صافي الدخل التشغيلي	SAR ٣,٨٧٩,٢٥٢

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناءً على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٥٤,٥٧٦١٩ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	٨٤٦,٨٨ ريال
قيمة المباني	٧٧٢,٢٧ ريال
إجمالي القيمة بطريقة تكلفة الاحلال	٩٢٤,١٤ ريال
إجمالي القيمة بطريقة التدفقات النقدية	٥٧٦,٦١٩ ريال
اسلوب التكلفة	
اسلوب الدخل	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الاحلال	٩٢٤,١٤ ريال	% ٠	٠ ريال
التدفقات النقدية	٥٧٦,٦١٩ ريال	% ١٠٠	٥٤,٥٧,٦١٩ ريال
المجموع			٥٧٦,٦١٩ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

٥٧٦,٦١٩ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٥٤,٥٨,...

رأي المقيم

فقط أربعة وخمسون مليون وخمسمائة وثمانية ألف ريال سعودي لاغير

رأي المقيم (كتابة)

دخل المشروع	أول خمس سنوات
إجمالي الإيرادات	SAR 4,789,200
الشروع	(SAR 478,920)
الصيانة والتشغيل	%10.0 –
صافي الدخل التشغيلي	(SAR 430,028)
صافي الدخل التشغيلي	SAR 3,879,252

افتراضات المشروع	السنوات	مدة المشروع
------------------	---------	-------------

8% معامل الخصم

آخر سنة	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	Rate Increase %	تحليل التدفقات النقدية
	الإجمالي	إجمالي الإيرادات	الشروع	الصيانة والتشغيل	الإجمالي	إجمالي الإيرادات	الشروع	الصيانة والتشغيل	الإجمالي	إجمالي الإيرادات	الشروع	الصيانة والتشغيل
سنة 10	6,374,425	6,374,425	5,794,932	5,794,932	5,794,932	5,268,120	5,268,120	5,268,120	4,789,200	4,789,200	55,516,416	إجمالي الإيرادات
سنة 9	(637,442.52)	(637,442.52)	(579,493.20)	(579,493.20)	(579,493.20)	(526,812.00)	(526,812.00)	(526,812.00)	(478,920.00)	(478,920.00)	(5,551,644.64)	الشروع
سنة 8	(573,698.27)	(573,698.27)	(521,543.88)	(521,543.88)	(521,543.88)	(474,138.80)	(474,138.80)	(474,138.80)	(431,028.00)	(431,028.00)	(4,996,476.58)	الصيانة والتشغيل
سنة 7	4,693,895	4,693,895	4,693,895	4,693,895	4,693,895	4,267,177	4,267,177	4,267,177	3,879,252	3,879,252	44,968,289	صافي الدخلات الفردية
الإجمالي	64,541,055	5,163,284	5,163,284	4,693,895	4,693,895	4,267,177	4,267,177	4,267,177	3,879,252	3,879,252	44,968,289	

الإجمالي	KPI's
54,507,619	%10.0 –

الإجمالي	قيمة العقار
SAR 54,508,000	اجمالي قيمة العقار *rounded up to the nearest 1000

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتلطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٢٣٦٥٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير مستودعات

واقعة بمدينة الدمام - بحي الخالدية الشمالي

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدامه إلا إذا تم تأكيد صحة صك العقار وبيان عدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمالي وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/ البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقديم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
(شركة دراية المالية)					
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج					
شركة دراية المالية					
مستودعات / مساحة الارض ... ٢٤٢ / الموقع (حي الخالدية الشمالية - مدينة الدمام)					
مطلقة					
الدخل					
الاستثمار					
القيمة السوقية					
٥٢٠٠/٠٦/١١					
٥٢٠٠/٠٦/١٠					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.				معايير التقييم المتبعة	التقييم
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.				تضارب المصالح	
شركة اسناد للتقييم وشريكه	٥٤.....٠٠١	الاسم	الشركة		
		رقم العضوية			
محمد أحمد العمودي	٤٧٣....٢٢	الاسم	مساعد المقيم		
		رقم العضوية			
مؤقت		مستوى العضوية	التقييم		
		الاسم			
٩. المهندس الحسامي	٩٣٤....١٢١	رقم العضوية	مدير التقييم		
		مستوى العضوية			
معتمد أول		الاسم	مدير التقييم		
		رقم العضوية			
٩. محمد يسلم باحر	٨٤....١٢١	مستوى العضوية	مدير التقييم		
		الاسم			
معتمد أول		رقم العضوية			
		مستوى العضوية			

		الرقم المرجعي
	١٠٣٧٦.	نوع العملة
ريال سعودي		نوع التقرير
سردي تفصيلي		تاريخ التقرير
٢٠٢٠/٠٦/١٥		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
النهائية		النسخة
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويتنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": • صك ملكية العقار • رخصة البناء		مصادر المعلومات
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعوايد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.		إخلاء مسؤولية
• صك ملكية العقار • رخصة البناء	تم تزويتنا من قبل العميل بالمستندات التالية	المستندات

تقرير تقييم (مستودعات)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرایة العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

١/ أسلوب الدخل

التقييم

١٨,٥٥٦,... ريال

رأي المقيم

فقط ثمانية عشر مليون وخمسة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨٤....٢٧١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٥٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٠ / ٤ / ٢٣

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالملك

اسم المالك

تاريخ الصكوك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٣٣،١٢٠،٥٣١ - ٧٣،١٢٠،٥٣٠

٦ / ٣٨ - ٦ / ٣٩

اسم العميل

أرقام الصكوك

أرقام القطع

معلومات العقار

غير مسمى

مستودعات

العقار عبارة عن مستودعات بحي الخالدية الشمالية يقع بالقرب من طريق الملك فهد

٥٠.١٣٤٢٢٢ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الدمام

الخالدية الشمالية

١ / ٥٨

٢٦.٤١٩... ° شمال

المدينة

الحي

رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فهد.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات الصناعية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز ويليه حي الخالدية الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الناصرية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يبعد عن العقار ١٠٠ م.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الخالدية الشمالية بمدينة الدمام، وذلك شرق طريق الملك فهد وشمال طريق الملك عبدالعزيز.

- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد.



مواصفات العقار

غير مسمى	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٠,...)	مساحة الأرض (٢٥٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية-جنوبية	واجهة
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	المياه	الهاتف	صرف مياه الأمطار	صرف الصحي
✓	✓	✓	–	✓

* المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٣٠	تجاري	غير مسمى	١٠٠	شمالي
٢	٢٥	داخلي	غير مسمى	١٠٠	جنوبي
–	–	–	جار	١٢٠	شرقي
–	–	–	جار	١٢٠	غربي

بيانات العقار

-	نوع التكييف
-	التشطيف
-	الخدمات المتوفرة
	مصاعد

(٢٥٩,٦٧٢)
دور أرضي
٢٧ سنة
واحد

مساحة المبني
عدد الأدوار
عمر المبني
عدد المبني

ملاحظات

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أعمال البناء

أبواب حديد عادية وأسقف شينيكو وأرضيات صبة .

المدخل الرئيسي

صبة بالكامل .

الأرضيات

تم إنشاء واجهة المبني من الطوب .

واجهة المبني

تم تنفيذ أعمال الأسقف للمستودع بالشينيكو بالكامل .

الأسقف

جدران تم تنفيذها من الطوب .

الجداران

تم تركيب أبواب حديد عادية متوسطة الجودة .

الأبواب

لا يوجد شبابيك .

الشبابيك

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
دور أرضي	% ٨٠.٦	صناعي

المميزات

العيوب :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
- وقوع العقار بحي الخالدية الشمالية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدمام .
- تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها .

العيوب

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات :

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها."

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم استنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم، وذلك بوضع عناصر للمقارنة بنسب تأثير متفاوتة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات					أسم العقار
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة		
٤,٢٣٢	٥,٥٠,...	ارض فضاء	عرض	١	٤,٢٣٢
٣,...	٣,٩٠,...	ارض فضاء	عرض	٢	



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان		
%٦٠,٥	جيد	%٦٠,٥	جيد	جيد جداً	سهولة الوصول
%٦٠,٥	١٥	%٦٠,٥	١٥	٣,	عرض الشارع
%٦٠,٥	١	%٥٠,٠-	٤	٢	عدد الواجهات
%١٥,٠-	٣,٠٠	%٩,٠-	٤,٦٣٢	١٢,٠٠	المساحة
٢٥٠٠ رس / م٢		٢٠٠٠ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع للعقارات
%٧٠,٥-	٢٥٠٠ رس / م٢	%٩,٠-	٢٥٠٠ رس / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠٠٠ رس / م٢		٢٠٨٣ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%٤,		%٦,		-	نسب الترجيح
٢٠٩١ رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
١٢,٠٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)
١,١٩,	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥٠)
١٤,٦٨,٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
 تم التوصل إلى سعر م٢ الأرض والمقدر (١٩٠ ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
 تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
 تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م٢ للمبني بـ (٩٠ ريال/م٢)، وتم تقدير قيمة م٢ للاسوار بـ (٣٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :
 يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٢٧ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م٢)	٩,٦٧٦
سعر المتر المربع (ريال)	٩٠
إجمالي طول السور (م)	٧٩٦
سعر المتر الطولي (ريال)	٣٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٨,٩٤٣,٦٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٢٧
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٣٠
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٩٠
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٨٩٤,٣٦٠
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٨٩٤,٣٦٠
تقدير قيمة الأرض (ريال)	١٤,٢٨٠,٠٠
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	١٥,١٧٤,٣٦٠

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب طريقة الاستثمار	
١,٦٧,٠٠٠	إجمالي الدخل
%٠	نسبة الشواغر
%٠	نسبة الصيانة والتشغيل
١,٦٧,٠٠٠	صافي الدخل للعقارات
%٩	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)
التقدير النهائي للعقارات بطريقة الاستثمار	
٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	

التقييم بطريقة الاستثمار:

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمبانى والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر.
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقى الذى يستحقه العقار.
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
١٤,٢٨,... ريال	قيمة الأرض
٨٩٤,٣٦ ريال	قيمة المباني
١٥,١٧٤,٣٦ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	إجمالي قيمة الاستثمار
	اسلوب التكلفة
	اسلوب الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
التكلفة	١٥,١٧٤,٣٦ ريال	%٠	٠ ريال
الاستثمار	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	%١٠٠	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال
المجموع		% ١٠٠	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاسس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار
١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٨,٥٥٦,... ريال

رأي المقيم

فقط ثمانية عشر مليون وخمسماة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لاغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٦٦٦٦
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٦٦٦٦
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٦٣٦٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٦٦٦٦
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٦٤٣٣٦٦٦٦
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير مستودعات

واقعة بمدينة الدمام - بحي الخالدية الشمالي

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدامه إلا إذا تم تأكيد صحة صك العقار وبيان عدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمالي وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/ البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
(شركة دراية المالية)					
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج					
شركة دراية المالية					
مستودعات / مساحة الارض ٢٥٢٨٠٤ / الموقع (حي الخالدية الشمالية - مدينة الدمام)					
مطلقة					
الدخل					
الاستثمار					
القيمة السوقية					
٥٢٠٢/٠٦/١١					
٥٢٠٢/٠٦/٠٧					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.				معايير التقييم المتبعة	التقييم
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.				تضارب المصالح	
شركة اسناد للتقييم وشريكه	٥٤.....٠٠١	الاسم	الشركة		
		رقم العضوية			
محمد أحمد العمودي	٤٧٣....٢٢	الاسم	مساعد المقيم		
		رقم العضوية			
مؤقت		مستوى العضوية	التقييم		
		الاسم			
م.المهند الحسامي	٩٣٤....١٢١	رقم العضوية	مدير التقييم		
		مستوى العضوية			
معتمد أول		الاسم	مدير التقييم		
		رقم العضوية			
م. محمد يسلم باحر	٨٤....١٢١	مستوى العضوية			
		الاسم			
معتمد أول		رقم العضوية			
		مستوى العضوية			

		الرقم المرجعي
		نوع العملة
		نوع التقرير
		تاريخ التقرير
		التقرير
١٠٣٨٦.	ريال سعودي	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
٥٢٠٢/٠٦/١٥	سردي تفصيلي	النسخة
النهائية		إخلاء مسؤولية
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويتنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":	<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	مصادر المعلومات
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعواائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقيين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.		المستندات
	<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	تم تزويتنا من قبل العميل بالمستندات التالية

تقرير تقييم (مستودعات)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

/ أسلوب الدخل

التقييم

٢٩,٨٠٦,... ريال

رأي المقيم

فقط تسعة وعشرون مليون وثمانمائة وستة ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٢١٤٠١٨٤

رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٥٤

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٤١ / ٤ / ٢٩

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٣٣٠٦٠٨٧٣٦

١٢

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

أكثم بن صيفي

مستودعات

العقار عبارة عن مستودعات بحي الخالدية الشمالية يقع بالقرب من طريق الملك فهد

١٤٠٥٠° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الدمام

الخالدية الشمالية

١٧٥٨

المدينة

الحي

رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فهد.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات الصناعية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل ويليه حي الطبيشى ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد وتليه المدينة الصناعية الأولى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز ويليه حي الخالدية الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد ويليه المدينة الصناعية الاولى.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يبعد عن العقار ٢٦٠ م.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الخالدية الشمالية بمدينة الدمام، وذلك شرق طريق الملك فهد وشمال طريق الملك عبدالعزيز.

كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد.



مواصفات العقار				
أكتيم بن صيفي	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢٨,١٤)	مساحة الأرض (٢٣٠)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	غربية - شمالية - جنوبية	واجهة	
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
–	✓	✓	✓	✓

• المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	تجاري	خلف بن هشام	١٥٠	شمالي
٣	٣٠	تجاري	الوليد بن سلمة	١٥٠	جنوبي
-	-	-	جار	١٨٧	شرقي
١	٣٠	تجاري	أكتيم بن صيفي	١٨٧	غربي

بيانات العقار

-
مستودعات
-

نوع التكييف
التشطيب
الخدمات المتوفرة
مصاعد

(٢٥١٩,٤٤)
دور أرضي
٢٤ سنة
واحد

مساحة المبني
عدد الأدوار
عمر المبني
عدد المبني

ملاحظات

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
-	-	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	-
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	-

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أعمال البناء

أبواب حديد عادية وأسقف شينيكو وأرضيات صبة .

المدخل الرئيسي

صبة بالكامل .

الأرضيات

تم إنشاء واجهة المبني من الطوب .

واجهة المبني

تم تنفيذ أعمال الأسقف للمستودع بالشينيكو بالكامل .

الأسقف

جدران تم تنفيذها من الطوب .

الجداران

تم تركيب أبواب حديد عادية متوسطة الجودة .

الأبواب

لا يوجد شبابيك .

الشبابيك

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
دور أرضي	% ٦٨.٣٣	صناعي

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
- وقوع العقار بحي الخالدية الشمالية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الدمام .
- تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها .

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات :

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها."

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم استنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم، وذلك بوضع عناصر للمقارنة بنسب تأثير متفاوتة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات					أسم العقار
قيمة المتر المربع (٢٥)	المساحة (م٢)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة		
٤,٣٣٢	٥,٥٠,...	ارض فضاء	عرض	١	
٣,٩٠,...	٣,٣٠,...	ارض فضاء	عرض	٢	



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان		
%٧.٥	جيد	%٧.٥	جيد	ممتاز	سهولة الوصول
%٢٠.٥	١٥	%٢٠.٥	١٥	٣.	عرض الشارع
%٦٧.٥	٤	%٦٠.	٤	٤	عدد الواجهات
%٣٥.٠-	٣,٠٠	%٣٠.٠-	٤,٢٣٢	٢٨,٤٤	المساحة
٢٥٠٠ رس / م٢		٢٠٠ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع للعقار
%٦٧.٥-	٢٥٠٠ رس / م٢	%٦٠.-	٢٦٠ رس / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠٧٣ رس / م٢		١٤ رس / م٢		-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%٤.		%٦.		-	نسب الترجيح
٢٥٠٠ رس / م٢				-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٢٨,٤٤	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٠٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٢٩,٤١٤,٧٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر (٢٠,٥٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب الرخصة.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² للمبني بـ (٨٠٠ ريال/م²)، وتم تقدير قيمة م² للاسوار بـ (٣٠٠ ريال/م²)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :
 يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٢٤ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م²)	١٩,٤٤
سعر المتر المربع (ريال)	٨٠
إجمالي طول السور (م)	٦٦٨
سعر المتر الطولي (ريال)	٣٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	١٥,٥١٥,٦٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٢٤
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٣٠
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٨٠
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٣,١٣,١٢٠
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٣,١٣,١٢٠
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٢٩,٤٤,٧٠
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٣٢,٥١٧,٨٠

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب طريقة الاستثمار	
٢٠,٦٨٢,٥٠٠ ريال	إجمالي الدخل
%٠٠	نسبة الشواغر
%٠٠	نسبة الصيانة والتشغيل
٢٠,٦٨٢,٥٠٠ ريال	صافي الدخل للعقارات
%٩	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)
التقدير النهائي للعقارات بطريقة الاستثمار	
٣٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال	

التقييم بطريقة الاستثمار :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر .
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :

- ✓ **الدخل الحالى :** هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ **الدخل الفعلى :** هو الإيجار الحقيقى الذى يستحقه العقار.
- ✓ **الدخل المتوقع :** هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال	قيمة الأرض
٣٢,٥١٧,٨٢ ريال	قيمة المباني
٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال	إجمالي قيمة الاستثمار
	اسلوب التكلفة
	اسلوب الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
التكلفة	٣٢,٥١٧,٨٢ ريال	% ٠	٠ ريال
الاستثمار	٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال	% ١٠٠	٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال
المجموع		% ١٠٠	٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار	٢٩,٨٠٥,٥٥٦ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٢٩,٨٠٦,... ريال

رأي المقيم

فقط تسعة وعشرون مليون وثمانمائة وستة ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٧٧٧
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٧٧٧
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٣٦٢٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٣٧٧٧
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٣٧٧٧
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير مبني الخليجية للاعمال

واقع بمدينة الخبر - بحي الروابي - شارع صلاح الدين الايوبي

١٥ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدام هذه الموجة لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:

• المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).

• الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.

• رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.

• السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.

• المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.

• الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:

• تحديد موقع العقار بشكل صحيح.

• عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.

• عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.

• تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقديم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك، في حال نفي إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا تقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية	(شركة دراية المالية)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)
	تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم
	شركة دراية المالية	الجهات المخول لها استخدام التقييم
	مبنى إداري تجاري / مساحة الأرض ٢٥٨٧.٥ / الموقع (حي الروابي - مدينة الخبر)	العقار محل التقييم
	مطلقة	ملكية العقار
	الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة
	التدفقات النقدية	طريقة / طرق التقييم المتتبعة
	السوقية	أسس القيمة
	٢٥٢٠/٠٦/٠٩	تاريخ التقييم
	٢٥٢٠/٠٦/٠٨	تاريخ المعاينة
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.		معايير التقييم المتتبعة
تقر شركة اسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح
المقيمون	شركة اسناد للتقدير وشريكه	الاسم
	٥٤.....١١	رقم العضوية
	محمد أحمد العمودي	الاسم
	٤٧٣....٢٢	رقم العضوية
	مؤقت	مستوى العضوية
	٥. المهندس الحسامي	الاسم
	٩٣٤....١٢١	رقم العضوية
	معتمد أول	مستوى العضوية
	٣. محمد يسلم باحر	الاسم
	٨٤....١٢١	رقم العضوية
معتمد أول		مستوى العضوية

		الرقم المرجعي
	ريال سعودي	نوع العملة
	سردي تفصيلي	نوع التقرير
	٥٢٠٢/٦٦/١٥	تاريخ التقرير
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
النهاية		النسخة
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": • صك ملكية العقار • رخصة البناء		مصادر المعلومات
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسؤولين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.		إخلاء مسؤولية
• صك ملكية العقار • رخصة البناء		المستندات
تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية		
١٤٣٦٢٠		التقرير

تقرير تقييم (مبني إداري تجاري)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

/ أسلوب الدخل

التقييم

٣٩,٦٣٣,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط تسعة وثلاثون مليون وستمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨١...٢٧١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤...٥٤٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

٢٦ / ٧ / ١٤٤٠ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٨٣٠٥٠٨٦٤٩

(٣)

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

صلاح الدين الايوبي

مبني إدارية تجارية

العقار عبارة عن مبني إدارية تجارية بحي الروابي يطل مباشرة على شارع صلاح الدين الايوبي

٥٠.٢٣٣٥٩ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الخبر

الروابي

٧٥٨ ش

٣٦٢٦٣٦١١١١ ° شمال

المدينة

الحي

رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار ب موقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر حيث أنها تقع بالقرب طريق الملك فيصل.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق صلاح الدين الايوبي يليه حي الجنوبية ومن الجهة الجنوبية فiedad منطقة العقار حي البستان، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل يليه حي الكورنيش، ومن الجهة الغربية فiedad منطقة العقار طريق الملك فهد يليه حي الجوهرة.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الروابي بمدينة الخبر، وذلك غرب طريق الملك فيصل وجنوب شارع صلاح الدين الأيوبي.
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك سعود.



مواصفات العقار				
صلاح الدين الايوبي	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢,٨٧.٥)	مساحة الأرض (٢٣٠)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	شمالية-شرقية	الواجهة	
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
–	✓	✓	✓	✓

* المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٥	تجاري	صلاح الدين	٤٠	شمالي
–	–	–	جار	٤٠	جنوبي
٢	١٥	داخلي	غير مسمى	٥٠	شرقي
–	–	–	جار	٥٠	غربي

بيانات العقار

محلات	مساحة المبني
عدد الأدوار	(٢٥١,٥٦٩.٣٢)
عمر المبني	٦ أدوار
عدد المبني	٣ سنوات
ملاحظات	واحد

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.
- العقار عبارة عن مبني إداري مكتبي يحتوي على قبو و ارضي و ميزانين و خمس أدوار متكررة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أبواب زجاجية عادية وأسقف جبس وأرضيات رخام.

مدخل المبني رخام والمرافق دورات المياه سيراميك.

تم إنشاء واجهة المبني من الحجر والزجاج.

تم تنفيذ أعمال الأسقف للمعارض والمكاتب بالألوان الجبسية للمدخل والممرات.

جدران تم تنفيذها من الطوب.

تم تركيب أبواب زجاجية.

تم تركيب شبابيك ألمنيوم متوسطة الجودة مع زجاج دبل.

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
٦ أدوار	% ٦٠	تجاري

العيوب

العيوب :

- يتميز العقار بقربه من طريق الملك فيصل أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلالته على شارع صلاح الدين الايوبي أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
- وقوع العقار بحي الروابي أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الخبر .
- تميز منطقة العقار بتوفّر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها.

المميزات

المميزات :

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات:

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم إستنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم ، وذلك يوضح عناصر للمقارنة بنسب تأثير متغيرة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار:

قائمة المقارنات					أسم العقار
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة		
٤,٨٠٠	١,٩٨٠	٩,٥٤,...	عرض	ارض فضاء	١



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان
%..		%--	٢
%..		%..	١,٩٨٠
٢٠ رس / م٢		٤,٨٠٠ رس / م٢	قيمة المتر المربع للعقار
%..	٢٠ رس / م٢	%--	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠ رس / م٢		٤,٣٦٠ رس / م٢	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%.		%..	-
٤,٣٦٠ رس / م٢		-	نسب الترجيح
		-	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٢,١٨٧.٥	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٤,٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٩,٤٦,٢٥٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر م٢ الأرض والمقدر (٣٠٤ ريال / م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م٢ للقبو (٢٠٠,٢٠٠ ريال / م٢)، وتم تقدير قيمة م٢ لمواقف الدور الارضي بـ (٦٠٠,١ ريال / م٢)، وتم تقدير قيمة م٢ للمعارض بـ (٨٠٠,١ ريال / م٢)، وتم تقدير قيمة م٢ للمبني بـ (٨٠٠,٢ ريال / م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٣ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الأحلال:

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٦ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الأحلال	
٢,١٨٧	إجمالي مساحة للقبو (٢٥)
٢,٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٣٩,	إجمالي مساحة مواقف الدور الارضي (٢٥)
١,٦٠	سعر المتر المربع (ريال)
٦٣٢	إجمالي مساحة المعارض (٢٥)
١,٨٠	سعر المتر المربع (ريال)
٧,٣٦٠.٣٢	إجمالي مساحة الدور الارضي والادوار المتكررة (٢٥)
٢,٨٠	سعر المتر المربع (ريال)
٢٧,١٨١,٨٩٦	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٣	عمر المبني (سنة) تقريباً
٦٠	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٢٥,٨٢٢,٨٠	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٢٥,٨٢٢,٨٠	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٩,٤٦,٢٥٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٣٥,٢٢٩,٥٥	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ثانياً / التقييم بطريقة التدفقات النقدية :
وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية).

الافتراضات:
لم الاعتماد على بيانات الدخل حسب العقد الذي تم تزويدها من قبل العميل، وهي كالتالي:

ثاني خمس سنوات	الستينيات المتبقية	دخل المشروع
SAR ٣,٤٥٤,٥٠٠	SAR ٣,٢٩,٠٠٠	إجمالي الإيرادات
SAR .	SAR .	الثلواغر - ..%
SAR .	SAR .	الصيانة والتشغيل - ..%
SAR ٣,٤٥٤,٥٠٠	SAR ٣,٢٩,٠٠٠	صافي الدخل التشغيلي

نتيجة التقييم:
يوضح الملحق رقم (ا) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٩% لاحتساب قيمة العقار، بناءً على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٦٨٦,٦٣٢,٩٣ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	اسلوب التكلفة
قيمة المباني	اسلوب الدخل
إجمالي القيمة بطريقة تكلفة الاحلال	
إجمالي القيمة بالتدفقات النقدية	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الاحلال	٣٥,٢٢٩,٥١ ريال	% ٠	٠ ريال
التدفقات النقدية	٣٩,٦٣٢,٦٨٦ ريال	% ١٠٠	٣٩,٦٣٢,٦٨٦ ريال
المجموع		% ١٠٠	٣٩,٦٣٢,٦٨٦ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار
٣٩,٦٣٢,٦٨٦ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٣٩,٦٣٣,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط تسعة وثلاثون مليون وستمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

سَهْلَةُ الْأَكْفَافُ

ف.ك	KPI's
، ، ،	% د اسق بعده (تلي تقا زنة (م تفصي زنة

*rounded up to the nearest 1000

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٥٥٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٥٥٣
الجوال: +٩٦٦٠٥٣٢٣٦٥٣

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٥٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٦٥٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير مبني مركز رسيل الطبيعي

واقع بمدينة الرياض - بحى خنساء - شارع معن بن زائدة

٢٠٢٠ يونيو ١٥

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق الظاهر كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يتم استخدامه في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والماء السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناتة.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلل إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٦- صك الملكية ومعلومات المستأجرين:

يفترض المقيم صحة وسريان أوراق وإثباتات الملكية التي يتم تزويدنا بها من قبل العميل أو أحد وكلائه، ونفترض دائماً – إلا إذا ذكر في التقرير خلاف ذلك – بقابلية العقار للتسويق والبيع بموجب صك الملكية في السوق الحر وخلوه من أي أعباء أو التزامات أو قيود أو دعاوى قضائية والتي من شأنها إن وجدت – أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار.

٥- مصادر المعلومات:

- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء
 - عقود التأجير
- يتم دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوايد التطوير المتوقعة.
- تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسؤولين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:

• المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).

• الكروكي التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.

• رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.

• السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.

• المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.

• الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:

• تحديد موقع العقار بشكل صحيح.

• عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.

• عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.

• تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الفطرية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك، في حال نفي إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
(شركة دراية المالية)					
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج					
شركة دراية المالية					
مبنيٌّ / مساحة الأرض ٢٥٠٠م٢ / الموقع (حي خنزيلية - مدينة الرياض)					
مطلقة					
الدخل					
التدفقات النقدية					
القيمة السوقية					
٢٥٢٠/٠٦/١١					
٢٥٢٠/٠٦/٠٤					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.				معايير التقييم المتبعة	التقييم
تقر شركة اسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواءً حالياً أو محتملاً مع الأطراف والعقارات المشاركة.				تضارب المصالح	
شركة اسناد للتقدير وشريكه	٥٤.....٠٠	الاسم	الشركة		
		رقم العضوية			
محمد أحمد العمودي	٤٧٣....٢٢	الاسم	مساعد المقيم		
		رقم العضوية			
مؤقت		مستوى العضوية	التقدير		
		الاسم			
م. المهندس الحسامي	٩٣٤....١٢١	رقم العضوية	مدير التقييم		
		مستوى العضوية			
معتمد أول		الاسم	مدير التقييم		
		رقم العضوية			
م. محمد يسلم باحر	٨٤....١٢١	مستوى العضوية	مدير التقييم		
		الاسم			
معتمد أول		رقم العضوية			
		مستوى العضوية			

١٠٣٤٢.	الرقم المرجعي	التقرير	
ريال سعودي	نوع العملة		
سردي تفصيلي	نوع التقرير		
٥٢٠٢٠/٦٦/١٥	تاريخ التقرير		
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
النهائية	النسخة	إخلاء مسؤولية	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":			
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 			
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعواائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقين وموظرين ومستثمرين وجهات حكومية.			
<ul style="list-style-type: none"> • صك ملكية العقار • رخصة البناء 	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	المستندات	

تقرير تقييم (مبني)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

/ أسلوب الدخل

التقييم

٢٢,٦٤٦,... ريال

رأي المقيم

فقط إثنان وعشرون مليون وستمائة وستة وأربعون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٠٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨٤....٢٧١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٣٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

٢٧ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٩١٠٠٨٠٤٢٨٤٥

١٠/٥/٨

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

معن ين زائدة

مركز طبي

العقار عبارة عن مركز طبي بحي خنساء يطل مباشرة على شارع معن ين زائدة

٤٦.٧٥.٧٧٧ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الرياض

خنساء

٢٣.٣

٢٤.٦٤١ ° شمال

المدينة

الحي

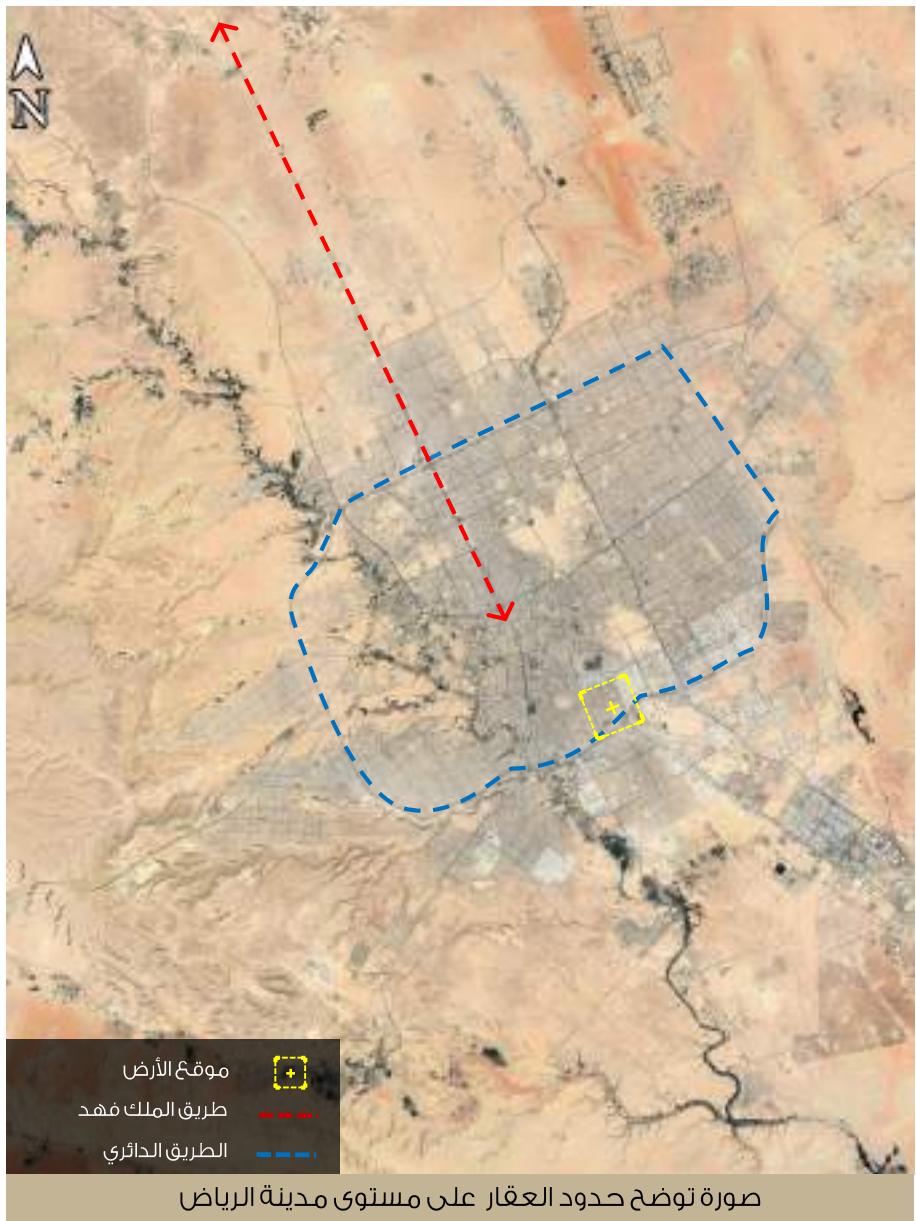
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميل منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب طريق الدائري الجنوبي .
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامير محمد بن عبدالرحمن عليه حي غبيره ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي عليه حي العزيزية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج عليه حي الخالدية ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق البطحاء عليه حي منفوحة .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الدائري الجنوبي .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي خنزيلية بمدينة الرياض ، وذلك شمال الطريق الدائري الجنوبي وجنوب طريق الامير محمد بن عبد الرحمن.
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الخرج .



مواصفات العقار				
معن ين زائدة	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢,٥٠٠)	مساحة الأرض (٢٣٠)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	شرقية - شمالية	واجهة	
سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

• المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	داخلي	الوطن	٥٠	شمالي
-	-	-	جار	٥٠	جنوبي
١	٤٠	تجاري	معن ين زائدة	٥٠	شرقي
٣	١٠	-	٥٥٥ ملثا	٥٠	غربي

بيانات العقار

مكزي
ممتاز
نظام اطفاء الحريق
يوجد

نوع التكييف
التقطيب
الخدمات المتوفرة
مصاعد

(٤٥٤,٥٢)
قبو و ارضي و دور اول و ملحق
السنة
واحد

مساحة المبني
عدد الأدوار
عمر المبني
عدد المباني

ملاحظات

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
-	% -	مركز طبي

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلاعاته على شارع معن بن زائد أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
- وقوع العقار بحي خنزيلية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .
- تميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات (للجزء السككي التجاري) :

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارنة بها ".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم استنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم، وذلك بوضع عناصر للمقارنة بنسب تأثير متفاوتة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات					أسم العقار	
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة			
٣,٢٠٠	٦٢٥	٢,٣٠,٠٠٠	عرض	ارض فضاء سكنية تجارية	١	
٣,٦٠٠	٣,٥٠٠	١٢,٩٥,٠٠٠	عرض	ارض فضاء سكنية تجارية	٢	



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان
%٦-	جيد جدا	%٤-	ممتاز
%٠٠	٥٠	%٧.٥	٢٥
%٥٠	٢	%٧.٥	١
%٢	٣٥٠	%١٥-	٦٢٥
٣,٦٠٠ رس / م٢	٣,٥٠٠ رس / م٢	-	قيمة المتر المربع للعقار
%٥	٢٥ رس / م٢	%٤-	٢٥ رس / م٢ - ٢٨ رس / م٢
٣,٧٨ رس / م٢	٣,٧٦ رس / م٢	-	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%٤.		%٦.	-
٣,٣٥٠ رس / م٢		-	قيمة المتوسط الموزون

تم بناء حسابات التقييم في عملية الضبط النسبي على أساس الاستخدام (السكنى التجاري) وذلك لعدم توفر مقارنات للاستخدام (خدمات عامة) في المنطقة وبناء عليه تم التوصل إلى سعر المتر المربع بـ (٣,٣٨ ريال / م٢) وذلك للاستخدام (السكنى التجاري) وتم تخفيض قيمة المتر بنسبة ٣% وهذا هو السائد والمتعارف عليه والذي يعكس قيمة الفرق بين الاستخدام الخدمات العامة والسكنى التجاري لتصبح قيمة المتر الربع (٤٨.٥ ريال) حسب الجدول أدناه.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٢,٥٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٢,٣٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٥,٨٧٥,٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدار (٢,٣٥٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

مساحة المسطحات المبنية في المشروع:
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات:

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م² للقبو (٢,٠٠,٢٠ ريال/م²)، وتم تقدير قيمة م² للمبني (٢,٧٠٠ ريال/م²)، تم تقدير قيمة م² طولي للاسوار (٨,٠٠ ريال/م²) وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٢٠ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

ثانياً / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة القبو (٢٠)	١,٣٥٠
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٦٠٠
إجمالي مساحة المبني (٢٠)	٣,١٥٢
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٧٠٠
إجمالي طول الاسوار (٢٠)	١٥٠
سعر المتر المربع (ريال)	٨٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٤,٦٠٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	١١
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الافتراضية	% ٢٧.٥
نسبة الإهلاك الفعلية	% ٢٠
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٩,٢٨٠,٣٢
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٩,٢٨٠,٣٢
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٥,٨٧٥,٠٠
القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	١٥,١٥٥,٣٢

ثالثاً / التقييم بطريقة التدفقات النقدية :
وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية).

الافتراضات:
تم الاعتماد على بيانات الدخل حسب العقد الذي تم تزويدنا به من قبل العميل، وهي كالتالي:

دخل المشروع	أول خمس سنوات	ثاني خمس سنوات	ثالث خمس سنوات
اجمالي الايرادات	SAR ١,٨٥٩,...	SAR ٢,٤٤,٩..	SAR ٢,٤٩,٣٩.
% الشواخر - ..%	SAR .	SAR .	SAR .
% الصيانة والتشغيل - ..%	SAR .	SAR .	SAR .
صافي الدخل التشغيلي	SAR ١,٨٥٩,...	SAR ٢,٤٤,٩..	SAR ٢,٤٩,٣٩.

نتيجة التقييم:
يوضح الملحق رقم (١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٪ لاحتساب قيمة العقار، بناءً على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٢٢,٦٤٥,٧٩١ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٥,٨٧٥,٠٠ ريال	قيمة الأرض
٩,٢٨٠,٣٢٠ ريال	قيمة المباني
١٥,١٥٥,٣٢٠ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٢٢,٦٤٥,٧٩١ ريال	إجمالي قيمة التدفقات النقدية
	اسلوب التكلفة
	اسلوب الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
الاهلاك	١٥,١٥٥,٣٢٠ ريال	% .	٠ ريال
التدفقات النقدية	٢٢,٦٤٥,٧٩١ ريال	% ١٠٠	٢٢,٦٤٥,٧٩١ ريال
المجموع		% ١٠٠	٢٢,٦٤٥,٧٩١ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاسس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار
٢٢,٦٤٥,٧٩١ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٢٢,٦٤٦,... ريال

رأي المقيم

فقط إثنان وعشرون مليوناً وستمائة وستة وأربعون ألف ريال سعودي لغير

رأي المقيم (كتابة)

دخل المشروع			
أول خمس سنوات	ثالث خمس سنوات	ثاني خمس سنوات	أول خمس سنوات
SAR 2,249,390	SAR 2,044,900	SAR 1,859,000	اجمالي الارادات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الشروع - المدورة
SAR 0	SAR 0	SAR 0	%0 - المدورة
SAR 2,249,390	SAR 2,044,900	SAR 1,859,000	صافي الدخل التشغيلي

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	سنوات
5	الافتراضات

معدل العائد 9%

تحليل الندفقات النقدية																	
آخر سنة	سنة 15	سنة 14	سنة 13	سنة 12	سنة 11	سنة 10	سنة 9	سنة 8	سنة 7	سنة 6	سنة 5	سنة 4	سنة 3	سنة 2	سنة 1	الاجمالى	
0	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	1,859,000	1,859,000	1,859,000	1,859,000	1,859,000	1,859,000	30,766,450	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	اجمالي الارادات	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	%0 - المدورة	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	الصيانة والتشغيل	
24,993,222	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,249,390	2,044,900	2,044,900	2,044,900	2,044,900	1,859,000	1,859,000	1,859,000	1,859,000	1,859,000	1,859,000	30,766,450	صافي الندفقات النقدية

KPI's	الاجمالى
القيمة الحالية بعد خصم المدة (معدل الخصم) - %10.0	22,645,791

اجمالي قيمة العقار SAR 22,646,000
*rounded up to the nearest 1000

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٢٣٦٥٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٤٣٣٧٦٥٥
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤



تقرير تقدير مستودعات

واقعة بمدينة الرياض - بحي السلي

٢٠٢٠ / ٥ / ١٥

مقدمة إلى : شركة دراية المالية

نصل لك سند
We support you

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:

- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم إعداد التقييم بأفضل المعلومات المتوفرة وقت إعداد التقييم.
- في حال تم تزويـد المقيـم بـأي خـرائـط أو خـصائـص للعـقار مـن قـبـل العـمـيل فـسيـتم التـحـقـق مـن الأـجزـاء الـظـاهـرـة فـقط وـلا يـمـكـن اـعـتـبار هـذـا التـحـقـق الـظـاهـرـ كـبـدـيل لـأـعـمـال الفـحـصـ الإـنـشـائـي أوـ الـهـنـدـسـي أوـ الـبـيـئـيـ.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيـم بـأي تعـويـضـات تـنـتـج مـن اـسـتـخـدـام تـحـلـيلـات أو نـتـائـج تـقـيـيمـ غـيرـ ما تمـ النـصـ عـلـيـهـ عـنـ الدـعـاـدـ.
- جميع المـعـلـومـاتـ وـالـحـقـائـقـ المـذـكـورـةـ فـيـ هـذـاـ تـقـيـيمـ هـيـ صـحـيـةـ لـهـدـافـ أـفـضـلـ مـسـتـوىـ عـلـمـ المـقـيـمـ وـقـتـ إـعـدـادـ التـقـيـيمـ، وـلـاـ يـوـجـدـ أـيـ مـعـلـومـةـ مـهـمـةـ ذاتـ عـلـاقـةـ وـكـانـ المـقـيـمـ عـلـىـ عـلـمـ بـهـاـ وـقـتـ إـعـدـادـ التـقـيـيمـ لـمـ يـتـمـ ذـكـرـهـاـ درـاسـةـ تـأـثـيرـهـاـ.
- جميع التـحـلـيلـاتـ وـالـأـرـاءـ وـالـنـتـائـجـ المـشـارـ إـلـيـهـاـ فـيـ هـذـاـ تـقـيـيمـ خـاصـةـ لـلـشـرـوـطـ وـالـأـحـكـامـ اـعـلـاهـ، وـتـعـتـبـرـ تـحـلـيلـاتـ وـأـرـاءـ وـنـتـائـجـ مـهـنـيـةـ غـيرـ مـتـحـيـزةـ لـأـيـ طـرفـ.
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيارة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيـمـ بـمـلـكـيـةـ جـمـيعـ الـمـسـتـنـدـاتـ وـالـمـلـفـاتـ الـتـيـ أـعـدـهـاـ وـاستـخـدـمـهـاـ لـإـعـدـادـ هـذـاـ تـقـيـيمـ.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط إن وجدت - هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها الغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيـمـ بـجـمـيعـ الـمـلـفـاتـ فـيـ قـاعـدـةـ بـيـانـاتـهـ.
- لم يرصد المقيـمـ أو تم إعلامـهـ بـأـيـ عـوـاـمـلـ غـيرـ ظـاهـرـةـ -ـوـالـتـيـ يـمـكـنـ أـنـ تـؤـثـرـ عـلـىـ قـيـمةـ الـعـقـارـ-ـ فـيـ وقتـ تـقـيـيمـ الـعـقـارـ، وـتـشـتـمـلـ هـذـهـ الـعـوـاـمـلـ عـلـىـ سـبـيلـ المـثالـ لـالـحـصـرـ حـالـةـ التـرـيـةـ وـالـأـعـمـالـ الإـنـشـائـيـةـ، وـلـاـ يـتـمـ ذـكـرـهـاـ فـيـ حالـ ثـبـتـ خـلـافـ ذـكـرـهـاـ.
- تم الافتراض أنه خلـالـ إـعـدـادـ هـذـاـ تـقـيـيمـ بـعـدـهـ وجودـ أـيـ عـوـاـمـلـ وـجـودـ أـيـ موـادـ خـطـرـةـ فـيـ الـعـقـارـ أوـ مـحـيـطـهـ وـالـتـيـ مـنـ شـائـعـهـاـ أـنـ تـنـعـكـسـ عـلـىـ قـيـمةـ الـعـقـارـ، وـلـاـ يـمـكـنـ الأـخـذـ بـهـذـاـ التـقـيـيمـ فـيـ حالـ وـجـودـ هـذـهـ الـعـوـاـمـلـ، وـيـتـطـلـبـ ذـكـرـهـاـ تـحـلـيلـاـ مـنـ جـهـاتـ خـبـرـةـ مـخـتـصـةـ بـهـذـهـ الـأـعـمـالـ وـهـيـ بـعـيـدةـ كـلـ الـبعدـ عـنـ أـعـمـالـ التـقـيـيمـ الـتـيـ يـجـريـ معـالـجـتهاـ فـيـ هـذـاـ التـقـيـيمـ.
- تم الاستناد في رأـيـ الـقـيـمةـ إـلـىـ الـاـفـتـرـاضـ بـأـنـ الـعـقـارـ قـيـدـ التـقـيـيمـ خـالـ مـنـ الـمـلـوـثـاتـ وـالـمـوـادـ السـامـةـ أوـ الـمـخـاطـرـ الـبـيـئـيـةـ بـأـيـ نـوعـ كـانـ، لـاـ يـتـمـ ذـكـرـهـاـ فـيـ مـجـالـاتـ أـخـرـىـ لـلـخـرـوجـ بـهـذـهـ الـمـلـاحـظـاتـ إـنـ وـجـدتـ.

معايير التقييم

١- معايير التقييم المتبعة:

- يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يتزرون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات لمتابعة من قبل هذه الجهات.

٢- أساس القيمة:

- تم اعتماد "القيمة السوقية" كأساس للقيمة بناء على غرض العميل من التقييم، وتعرف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ "القيمة السوقية" بما يلي: (القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣- الافتراضات والافتراضات الخاصة:

- يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي:
 - تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:
 - الحقائق المفترضة التي تتسم مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسلقة معها.
 - الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٤- تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى:

- لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حرم مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

معايير التقييم

٧- أنظمة وضوابط البناء:

- تم استقاء معلومات أنظمة وضوابط البناء من:
 - المستند الخاص بذلك من الأمانة/البلدية المحلية (مثلاً: المخطط المحلي لمحافظة جدة).
 - الكروري التنظيمي الخاص بالعقار قيد التقييم.
 - رخصة البناء الخاصة بالعقار قيد التقييم.
 - السؤال المباشر من الجهة المرخصة في منطقة العقار.
 - المقارنة بنظام البناء السائد في منطقة العقار.
- الغرض من توفير هذه المعلومة هو مساعدة المقيم في بناء رأي القيمة، ويجب ألا يتم الاعتماد على هذه المعلومة في أي غرض آخر دون الرجوع إلى الجهات المختصة للتأكد من:
 - تحديد موقع العقار بشكل صحيح.
 - عدم تأثر العقار بأي قرار قيد التنفيذ والذي من شأنه أن ينعكس مباشرة على العقار.
 - عدم وجود أي ملاحظات قانونية أو تنظيمية على العقار.
- تم إعداد هذا التقييم على افتراض أن العقار قيد التقييم وكل ما عليه من مباني متافق مع جميع الأنظمة واللوائح المحلية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: (أنظمة إطفاء الحرائق، المتطلبات الإلزامية لذوي الاحتياجات الخاصة... وغيرها).

٨- أعمال الفحص:

لا يقدم المقيم أي ضمانات على خلو العقار قيد التقييم من أي عيوب.

٩- حالة الموقع:

لا يقوم المقيم بأي أعمال للتأكد من ملائمة أرض العقار للتطوير أو التأكد من وجود الخدمات البلدية والبنية التحتية، ولا يقوم كذلك بأي مسوحات بيئية أو أثرية أو مسوحات متعلقة بالحياة الغطرية.

جميع أعمال التقييم خاصة للافتراض بأنه تم استيفاء جميع الجوانب المذكورة أعلاه وأن العقار قابل للتطوير دون تحمل أي تكاليف أو قيود أو تأخيرات غير اعتيادية.

١٠- التلوث البيئي:

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقدير الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١١- الالتزامات المعلقة:

لا يتم في التقييم الاعتيار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشتمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢- سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث:

- يعتبر تقرير التقييم هذا سوريا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.
- لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظى الذي سيظهر فيه.

١٣- الخرائط والرسومات التوضيحية:

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

بيانات أساسية		الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	الغرض من التقييم	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقارات
		العقارات محل التقييم	ملكية العقار	أساليب التقييم المعتمد في القيمة	طرق التقييم المتبعة
		أسس القيمة	تاريخ التقييم	تاريخ المعاينة	التقييم
(شركة دراية المالية)					
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج					
شركة دراية المالية					
مستودعات / مساحة الارض ٢٤٠٥٩٧.٧٨ / الموقع (حي السلي - مدينة الرياض)					
مطلقة					
الدخل					
الاستثمار					
القيمة السوقية					
٥٢٠٠/٠٦/١١					
٥٢٠٠/٠٦/١٠					
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيه)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.					
تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.					
مساعد المقيم		الاسم	الشركة	الاسم	المقيمون
شركة اسناد للتقييم وشريكه		رقم العضوية		رقم العضوية	
٥٤.....٥٠		الاسم		الاسم	
محمد أحمد العمودي		رقم العضوية		رقم العضوية	
٤٧٣....٤٢٢		مستوى العضوية		مستوى العضوية	
مؤقت		الاسم		الاسم	
٩٣٤....٩١٢		رقم العضوية		رقم العضوية	
محمود أول		مستوى العضوية		مستوى العضوية	
٣٠ محمد يسلم باحر		الاسم		الاسم	
٤٨٤....٤٢١		رقم العضوية		رقم العضوية	
محمود أول		مستوى العضوية		مستوى العضوية	
مدير التقييم					

١٠٣٣٢.

ريال سعودي

سردي تفصيلي

٥٢٠٢٠/٦/١٥

الرقم المرجعي

نوع العملة

نوع التقرير

تاريخ التقرير

التقرير

استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع

النسخة

أخلاص مسؤولية

مصادر المعلومات

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

النهاية

تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير":

- صك ملكية العقار
- رخصة البناء

تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعوايد التطوير المتوقعة.
تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسؤولين وموظفين ومستثمرين وجهات حكومية.

- صك ملكية العقار
- رخصة البناء

تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية

المستندات

تقرير تقييم (مستودعات)
المملوكة باسم: (شركة حفظ الدرية العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

/ أسلوب الدخل

التقييم

٢٠٢,٥٥٦,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئتان واثنان مليون وخمسين وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة دراية المالية ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٥/٦/٢٠٢٠.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٤٨١....٢٠١

رقم عضوية المنشأة : ٥٤....٥٤٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية

شركة حفظ الدرایة العقارية

١٤٠ / .٤ / ٢٠

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

تاريخ الصك

ملاحظات

شركة دراية المالية

٩١٠٢٢٤٠١٩

الجزء الجنوبي الغربي من البلك رقم ٣٨

اسم العميل

رقم الصك

رقم القطعة

معلومات العقار

غير مسمى

مستودعات

العقار عبارة عن مستودعات بحي السلي يقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي

٤٦.٨٥٠٧٩٨ ° شرق

اسم الشارع

نوع العقار

ملاحظات

الرياض

السلي

-

٢٤.٦٥٨٠٢ ° شمال

المدينة

الحي

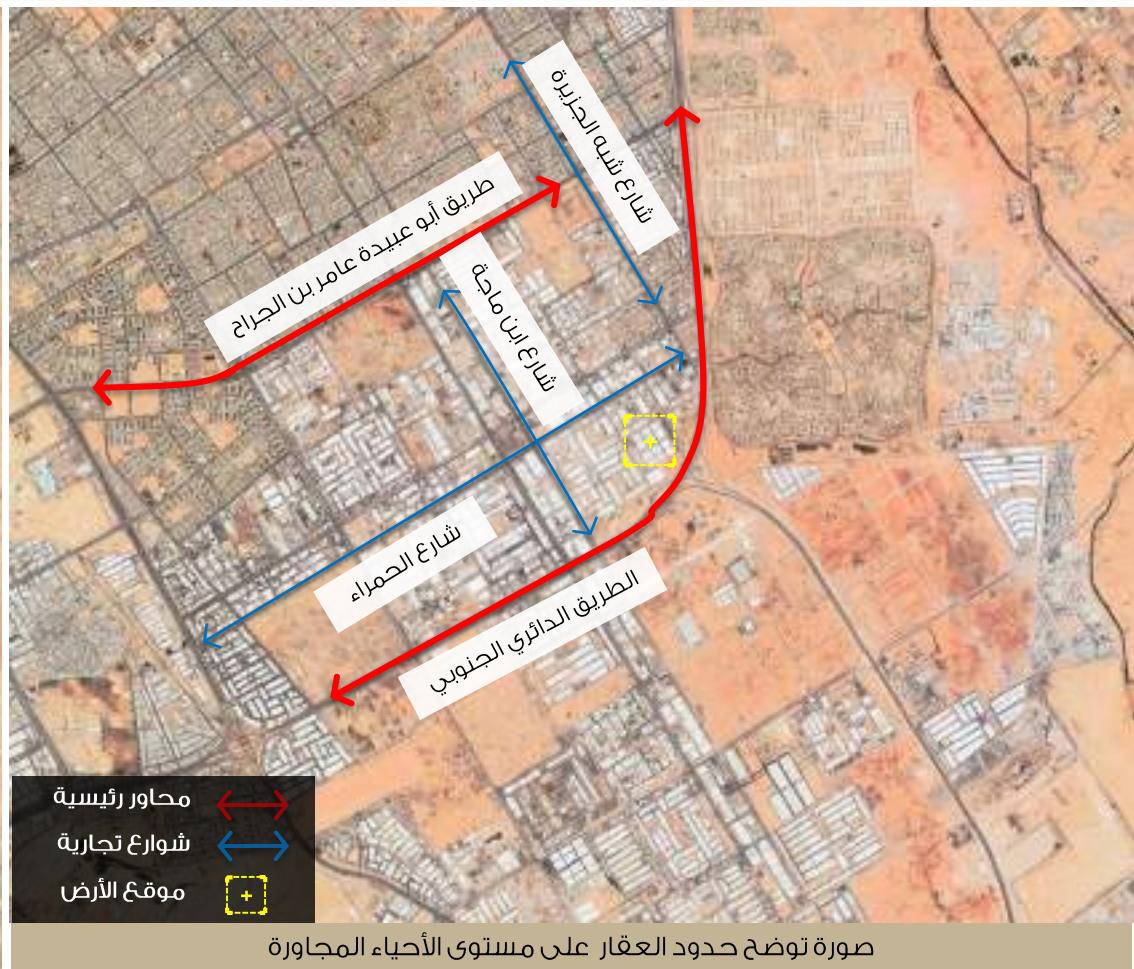
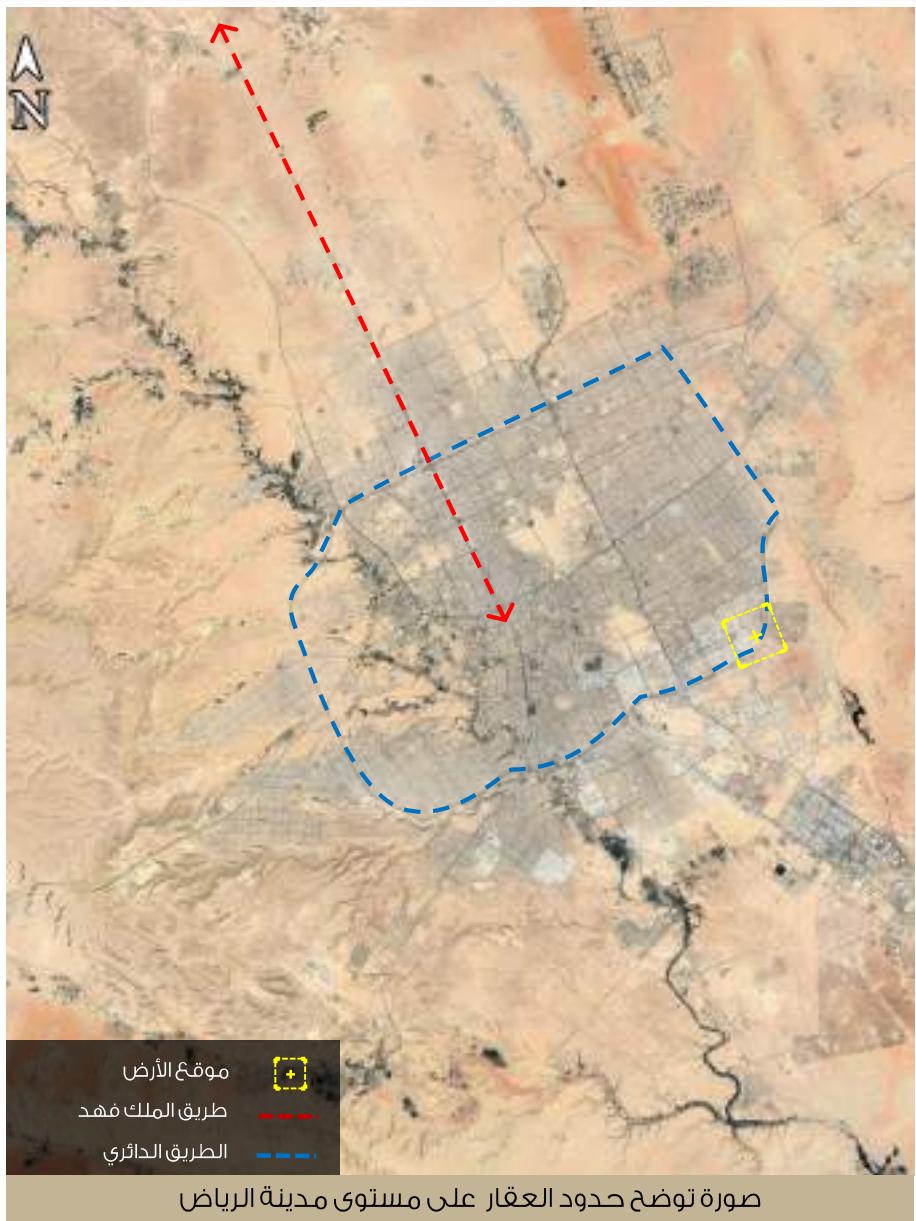
رقم المخطط

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك.

نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات الصناعية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي السلي، ومن الجهة الجنوبية فيحد العقار طريق الدائري الجنوبي يليه حي المشاعل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الدائري الجنوبي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع ابن ماجه.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الدائري الجنوبي الذي يبعد عن العقار ٥٠٠ م.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي السلي بمدينة الرياض ، وذلك شمال الطريق الدائري الجنوبي وجنوب طريق الحمراء .
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي .



مواصفات العقار				
غير مسمى	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١٤,٥٩٧.٧٨)	مساحة الأرض (٢٣٠)	الواجهة
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (-)		
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية-غربية-شمالية-شرقية		
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات
الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
–	–	✓	✓	✓

* المصدر: صورة الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٣٠	تجاري	غير مسمى	٥٦٥	شمالي
١	٣٦	تجاري	غير مسمى	٥٦٥	جنوبي
٤	٣٠	تجاري	غير مسمى	٤١٧	شرقي
٢	٣٦	تجاري	غير مسمى	٤١٧	غربي

بيانات العقار

مساحة المبني	عدد الأدوار	عمر المبني	عدد المبني
-	-	-	-
الخدمات المتوفرة	مصاعد	دور أرضي	دورات
-	-	-	-

- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة.
- العقار عبارة عن عدد ٢٠مستودع

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
-	-	✓
دفع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	-
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

هيكل خرساني للأعمدة والسلقوف والأرضيات ، تم تنفيذ أساسات المبني من الخرسانة المسلحة ، وتم بناء الجدران الخارجية من من الطوب والجدران الداخلية من الطوب أيضاً.

أبواب حديد عادية وأسقف شينيكو وأرضيات صبة .

صبة بالكامل .

تم إنشاء واجهة المبني من الطوب .

تم تنفيذ أعمال الأسقف للمستودع بالشينيكو بالكامل .

جدران تم تنفيذها من الطوب .

تم تركيب أبواب حديد عادية متوسطة الجودة .

لا يوجد شبابيك .

نظام البناء لمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
دور أرضي	% -	صناعي مختلط

العيوب

العيوب :

المميزات

المميزات :

- يتميز العقار بقربه من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
- وقوع العقار بحي السلي أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .
- تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومراقبتها .

صور توضح العقار



التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:
١/ أسلوب السوق

أولاً / حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات:

" يتم الوصول إلى قيمة العقار في أسلوب السوق بواسطة طريقة المقارنة، ويتم فيها مقارنة العقار بعقارات أخرى مشابهة معروفة قيمتها في سوق العقار قيد التقييم، ويتم عمل التسويات اللازمة بناء على المزايا والعيوب في العقار قيد التقييم والعقارات المقارن بها".

جدول بعناصر المقارنة في التقييم:

تم إستنتاج متوسط سعر المتر المربع بمقارنة العقارات المجاورة بالعقار قيد التقييم ، وذلك يوضح عناصر للمقارنة بنسب تأثير متغيرة للوصول إلى سعر المتر التقريري للعقار.

قائمة المقارنات						أسم العقار
قيمة المتر المربع (ريال)	المساحة (م²)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	ارض فضاء	الرقم	
٦٠٠	٦٠٠,...	٣٠٠,...	عرض		١	



تم إجراء عمليات الضبط للوصول إلى قيمة المتر المربع حسب الجدول التالي:

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
نسبة الضبط	البيان	نسبة الضبط	البيان		
%..		%٥..-	سهل	شبه سهل	سهولة الوصول
%..		%..١.-	ـ	ـ	عدد الواجهات على المحاور الرئيسية
%..		%١..	٦٠,...	٢٤,٥٩٧	المساحة
%..		%٥..	بعيد	قريب	القرب والبعد لمناطق الجذب
%..		%..			مستوى التشطيب
٢٣٥ / . رس		٦٠٠ رس / ٢٣٥		ـ	قيمة المتر المربع للعقار
%..	٢٣٥ / . رس	%..	٢٣٥ / . رس	ـ	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣٥ / . رس		٦٠٠ رس / ٢٣٥		ـ	قيمة المتر المربع بعد التسوية
%.		%١..		ـ	نسب الترجيح
٦٠٠ رس / ٢٣٥				ـ	قيمة المتوسط الموزون

بناء على عمليات الضبط أعلاه، تم تقدير سعر المتر المربع من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
٢٤,٥٩٧.٧٨	إجمالي مساحة الأرض (٢٣٥)
٦٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٣٥)
١٢٨,٧٥٨,٦٦٨	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :
تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر (٢٠٠ ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب الرخصة.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :
تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم ، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقدير قيمة م² للمبني بـ (٧٠٠ ريال/م²) ، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع ، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٥ سنوات ، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع ، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

حساب تكلفة الأحلال :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣٠ سنة تقريباً ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الأحلال	
٩٦,٧٦٨	إجمالي مساحة المبني (م ²)
٧٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٦٧,٧٣٧,٦٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٥	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣٠	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ١٦.٧	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٥٦,٤٢٥,٤٢١	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٥٦,٤٢٥,٤٢١	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
١٢٨,٧٥٨,٦٦٨	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٨٥,١٨٤,٨٩	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

فرضيات التقييم:

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على قائمة الدخل التي تم تزويدها بها من قبل العميل، وتم التحقق بمقارنتها بالسوق.

حساب رأس مال الدخل	
٢٣,٨٠٠ ريال	إجمالي الدخل
% ٩	نسبة الشواغر
٥٥٥,٥٥٦ ريال	نسبة الصيانة والتشغيل
٢٣,٨٠٠ ريال	صافي الدخل للعقارات
٥٥٥,٥٥٦ ريال	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٥٥٥,٥٥٦ ريال	تقدير قيمة العقار (ريال)
٥٥٥,٥٥٦ ريال	التقدير النهائي للعقارات بطريقة رأس مال الدخل

التقييم بطريقة رأس مال الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

- الدخل.
- مصاريف الصيانة والتشغيل.
- نسبة الشواغر.
- نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

✓ **الدخل الحالى :** هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.

✓ **الدخل الفعلى :** هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.

✓ **الدخل المتوقع :** هو الإيجار المتوقع والذى يستطيع العقار أن يغله فى حالة أنه كان حالياً.

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفقاً لظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة، وذلك وفقاً لما يلي:

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
قيمة الأرض	اسلوب التكلفة
قيمة المباني	اسلوب الدخل
إجمالي القيمة بطريقة تكلفة الاحلال	
إجمالي القيمة بطريقة الاستثمار	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الاحلال	١٨٥,١٨٤,٠٨٩ ريال	% ٠	٠ ريال
الاستثمار	٢٠٢,٥٥٥,٥٥٦ ريال	% ١٠٠	٢٠٢,٥٥٥,٥٥٦ ريال
المجموع			٢٠٢,٥٥٥,٥٥٦ ريال

تم ترجيح اسلوب الدخل وذلك للغرض المحدد في التقرير وهذا هو الاساس الذي يتم التداول به.

القيمة الإجمالية للعقار	٢٠٢,٥٥٥,٥٥٦ ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٢٠٢,٥٥٦,*** ريال

رأي المقيم

فقط مئتان واثنان مليون وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتلطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقدير العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم باهبر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٤٤٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٤٤٣٣٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٣٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقدير

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٤٤٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٤٣٣٣٣
عنوان البريد: ١٥٧٥ جدة ٢٤٥٤