

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Khalidiya District Warehouses (2)

تقرير تقييم مستودع حي الخالدية (٢)

بمدينة الدمام - حي الخالدية الشمالية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٢٧	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٤
٢٧	القيمة النهائية	٣.٥
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة .
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	العقار
حي الخالدية الشمالية، مدينة الدمام	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
١٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢١٠٠٧٩٠	الرقم المرجعي
سردى تفصيلي	نوع التقرير
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م	تاريخ التقرير
النسخة النهائية	نسخة التقرير
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير والنشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها ومصداقيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية
	إخلاء المسؤولية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
د. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
د. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
د. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
٣١,٢٩٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائتان وستة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤٠

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام على ساحل الخليج العربي، وهي عاصمة المنطقة الشرقية وأهم مدنها؛ فهي الميناء الرئيسي في المنطقة نظراً لأهمية موقعها على ثلاث جهات من الخليج العربي ومن الشمال والشرق والجنوب، وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٩ كلم	كورنيش الدمام	٤٣ كلم	مطار الملك فهد
١ كلم	المدينة الصناعية الأولى	١٣ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل يليه حي النسيم، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه المدينة الصناعية الأولى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز يليه حي الخالدية الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الناصرية.	نبذة عن المنطقة المجاورة
يقع حي الخالدية الشمالية في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فهد.	نبذة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يقع بالقرب من العقار.	سهولة الوصول



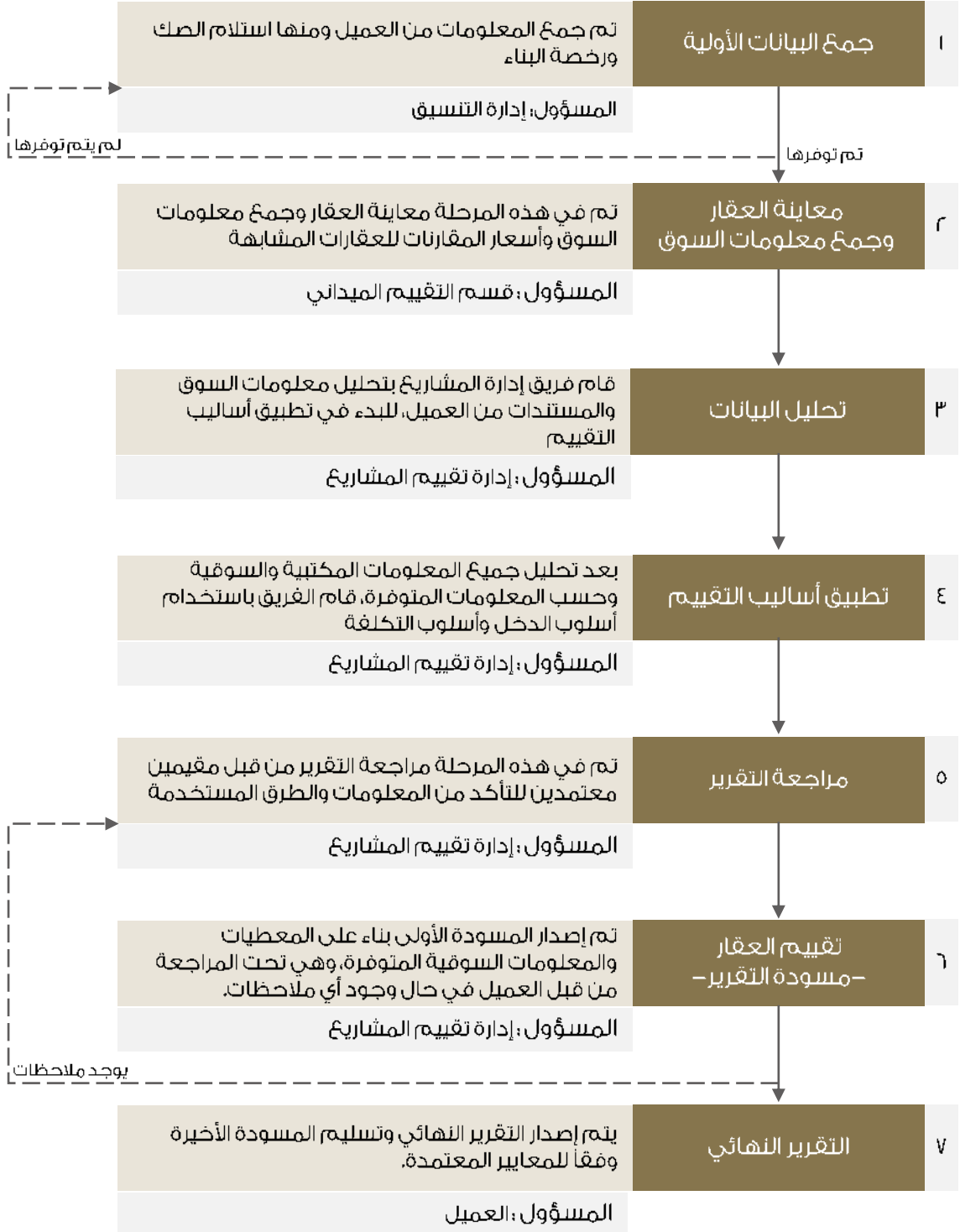
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> تميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها، كما يقع العقار بالقرب من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل بالسوق مما يؤثر على نسبة الشواغر بالعقار. التقدم المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع حي الخالدية رقم (٢) بحي الخالدية الشمالية - مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٣٠١١٢٠١٩٥٢١	تاريخ الصك	١٤٤٢/٦/٢٧ هـ
رقم الرخصة	-	تاريخ الرخصة	-

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الخالدية الشمالية	الشارع	شارع الوليد بن سلامة
رقم القطعة	١٢	رقم المخطط	١/٥٨
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤٠٧٨٣٣ شمال	٥٠.١٤١٣٩ شرق	
الموقع	https://goo.gl/maps/Mc1yPfKyMBwm8MuBA		
الموقع	Google Map		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٢٨,١٤	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٣٠	داخلي	شارع خلف بن هشام	٣١٥٠	شمالي
٢	٢٥	داخلي	شارع الوليد بن سلامة	٣١٥٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣١٨٧	شرقي
٣	٣٠	داخلي	شارع أكرم بن صيفى	٣١٨٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣١٩,١٤٤ م	مساحة المباني
١	عدد الأدوار
٢٦ سنة	عمر المبنى
٣	عدد المباني
-	نوع التكييف
-	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
صناعي	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
-	✓	✓	✓	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية		
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input type="checkbox"/> خارجي	<input type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input checked="" type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input checked="" type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس	الاسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية	مواصفات العقار الداخلية	
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> ابوكسي	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار الخارجية



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج أصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "نستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣٦,٤٦٥,٠٠٠ ريال	٢٣٨,٠٥٠ م ^٢	١,٣٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١,٦٥٠,٠٠٠ ريال	٧,١٠٠ م ^٢	١,٥٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢١	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٣,٥٣٩ م ^٢	١,٢٧٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٤٤٤		٢٥٢٠٢٢/٥٨٤		٢٥٢٠٢٢/٥٨٠		-	تاريخ الصفقة
٢٢٥ / رس / ٢٧٢		٢٢٥ / رس / ١٥٠		٢٢٥ / رس / ١٣٠		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	صفقة	%١٠٠-	عرض	%٠٠	صفقة	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات		استخدام الأرض
.		١٥٠-		.			قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ / رس / ٢٧٢		٢٢٥ / رس / ١٣٥٠		٢٢٥ / رس / ١٣٠			قيمة النسبية للمتر بعد الضبط النسبية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٢٠٥-	صعدا	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	حيد	الموقع
%٠٠	فرسة	%٠٠	فرسة	%٠٠	فرسة	فرسة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
.	٣	%٢٠٥	٢	%٢٠٥	١	٣	عدد الواجهات
%٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	٢٠	عرض الشارع
%١٥٠-	٣٠٥٣٩	%١٠٠-	٧٠٠	%٠٠	٢٨٠٠٥٠	٢٨٠٠٤٠٠	المساحة (م ^٢)
%١٧٠٥-	٢٢٣- / رس / ٢٥	%٧٠٥-	١٠١- / رس / ٢٥	%٢٠٥	٣٣ / رس / ٢٥	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٢٥ / رس / ١٠٤٩		٢٢٥ / رس / ١٠٤٩		٢٢٥ / رس / ١٠٣٣		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٧٠		%٥		%٥		-	نسب التوزيع
		١٠٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفقة منغدة واقرب للعقار محل التقييم).

٢٨٠٠١٤	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١٠٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣١,٣٧٥,٦٨٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافترض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٥	٢٨,٠١٤
المسطحات البنائية	٢٥	١٩,١٤٤

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٨٠٠	ريال / ٢٥	١٥,٣١٥,٢٠٠
تكلفة السور	٣٠٠	ريال / ٣٥	٢٠,٤٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٧٧٥,٧٨٠
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	١,٥٥١,٥٦٠
إجمالي التكاليف			١٧,٨٤٢,٩٤٠
عمر العقار		٢٦ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٣٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٨٦.٧ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢,٣٧٣,١١١

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣١,٣٧٥,٦٨٠
قيمة المباني	٢,٣٧٣,١١١
الإجمالي	٣٣,٧٤٨,٧٩١

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل^١.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٥٢,٩٠٠	٤٣٠	١٢٣
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٦٣٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	١٠٦
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٤٤٧,٤٠	٣,٥٢٠	١٢٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٢٢/٢٣		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٠		٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		-	تاريخ الصفحه
١٢٧ رس / رس		١٠٦ رس / رس		١٢٣ رس / رس		-	قيمه المتر للعقار
عرض	%٥٠٠-	عرض	%٥٠٠-	عرض	%٥٠٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
تجاري مستودعات	%٠٠	تجاري مستودعات	%٠٠	تجاري مستودعات	%٠٠	تجاري مستودعات	الاستخدام
٦٣٥-		٥٠٣-		٦١٥-			قيمه النسبويه للمتر بعد ضبط الظروف
١٢١ رس / رس		١٠١ رس / رس		١١٧ رس / رس			قيمه المتر بعد التسويه
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
حيد	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	الموقع
١	%١٠٠-	١	%٥٠٠-	١	%٥٠٠-	٢٦	عمر العقار
٢٠	%٥٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	عرض الشارع
١٠٦ رس / رس	%٥٠٠-	١٠٥ رس / رس	%٥٠٠-	١٠٦ رس / رس	%٥٠٠-	-	قيمه النسبويه / نسبه الضبط
١١٥ رس / رس		٩٦ رس / رس		١١١ رس / رس		-	قيمه المتر بعد التسويه
%٤٠		%٥٠		%٣٠		-	نسب الترجيح
		١٠٤ رس				-	قيمه المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها الاقرب للعقار محل التقييم.

٢٨,٠١٤	إجمالي مساحة المستودع (م ^٢)
١٠٤	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / م ^٢)
٢,٩١٣,٤٥٦	إجمالي القيمة الايجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

ووتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ٢,٨١٦,٦٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنتين.

حساب طريقة رسملة الدخل	
٢,٨١٦,٦٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٢,٨١٦,٦٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٢,٨١٦,٦٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٩	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣١,٢٩٥,٥٥٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٣٣,٧٤٨,٧٩١ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٣١,٢٩٥,٥٥٦ ريال	١٠٠ %	٣١,٢٩٥,٥٥٦ ريال
المجموع		١٠٠ %	٣١,٢٩٥,٥٥٦ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣١,٢٩٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائتان وستة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Riyadh Al-Azizia Warehouses (2)

تقرير تقييم (مستودعات حي العزيزية ٢)

بمدينة الرياض - حي العزيزية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	التقييم	٣.٢
٢١	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢١	القيمة النهائية	٣.٤
٢١	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

- يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:
- يتم استخدامه هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدد وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية- إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذه الحقائق الظاهرية كبدل 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 استخدامه تحيليات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحيليات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	العقار
حي العزيزية، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
١٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢٠٥٩٠٧٣٠	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م	تاريخ التقرير	
نسخة نهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
م. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
١٤,٣١٢,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وإثناعشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤٠

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣ كلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٨ كلم	مطار الملك خالد
٨,٥ كلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	٧,٥ كلم	ميناء الرياض الجاف

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي .</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الطريق الدائري الجنوبي يليه حي المنصورة، ومن الجهة الجنوبية يحد منطقة العقار طريق النصر، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج يليه حي المناخ، ومن الجهة الغربية يحد منطقة العقار طريق العزيزية يليه أجزاء من حي العزيزية .</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العزيزية في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري الجنوبي وطريق الخرج.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الخرج الذي يقع على بعد ٢٠٠ م.</p>	سهولة الوصول



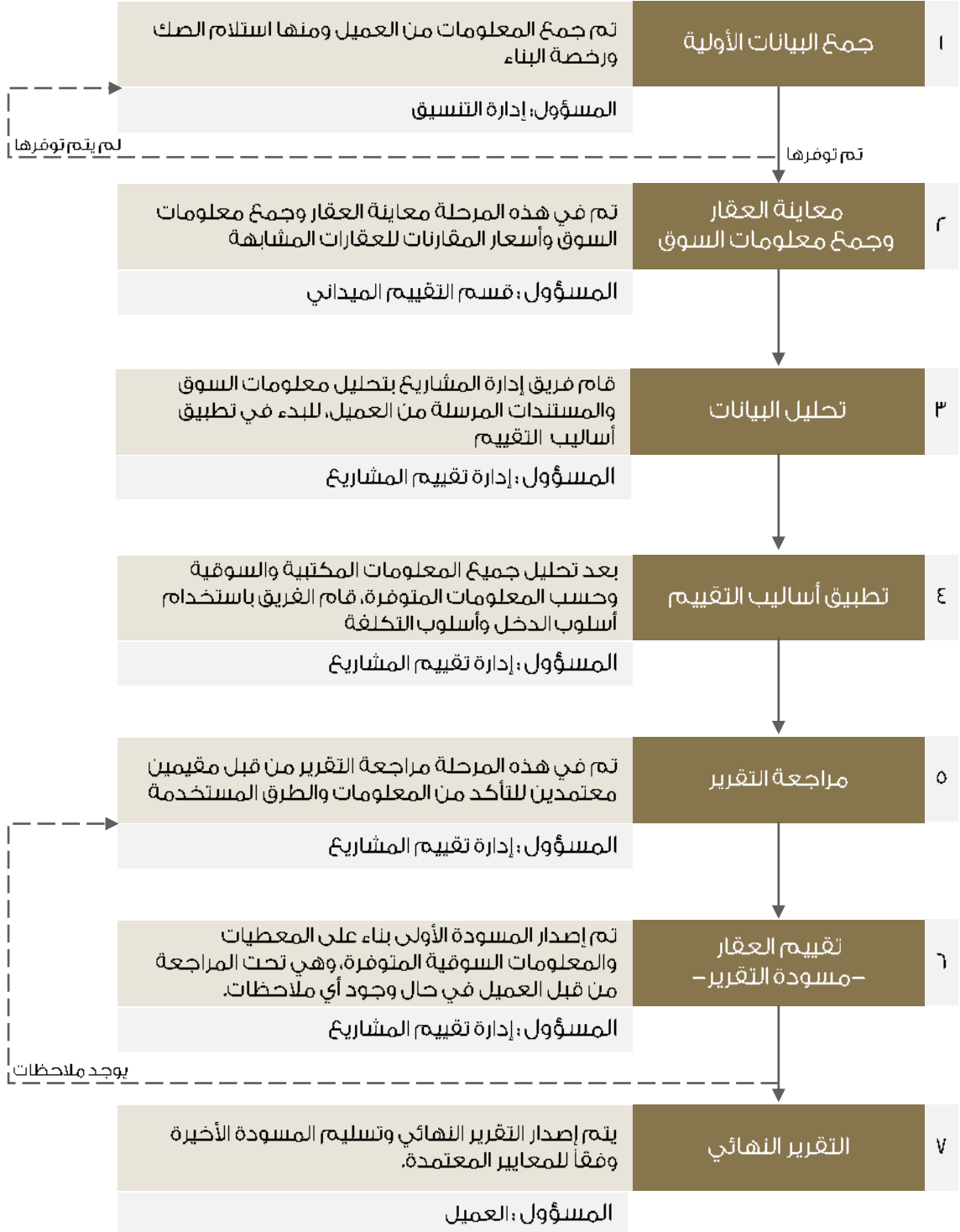
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بقربه من طريق الخرج أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل بالسوق مما يؤثر على نسبة الشواغر بالعقار. التقدم المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحى العزيزية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٧١٠٠٤٠٥١٩٦٤	تاريخ الصك	١٤٤٢/٦/٢٧هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العزيزية	الشارع	الإمام
رقم القطعة	١/١٤ ب	رقم المخطط	١٩٦
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٠٤٧٧٤ شمال ٤٦.٧٧٣٤٧٧ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/qVSFj5qYB5snbYTV7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١٠,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	شارع الإمام	١٠٠	شمالي
-	-	-	جار	١٠٠	جنوبي
-	-	-	جار	١٠٠	شرقي
٢	٢٠	داخلي	شارع حجر الطور	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٧,٧٤٤ م ^٢	مساحة المباني
دور أرضي	عدد الأدوار
٣٠ سنة	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة
لا يوجد	مصاعد
مستودعات	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
ملاحظات	
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء .	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	-	-	-
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	-	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧ / ١١ / ٢٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | صور العقار



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
أسلوب القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	النسبة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢,٧٠٠	١٩,٦٦٦ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٧,٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٤٠٠	٣٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٢	٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢,٧١٦	١٤,٥٥٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط		
٢٥٢٠٢٢/٣٣٠		٢٥٢٠٢٢/٣٣٠		٢٥٢٠٢٢/٣٣٠		-	تاريخ الصفحه
٢٣٠ / رس / ١٢٥٢		٢٣٠ / رس / ١٣٠٠		٢٣٠ / رس / ١٦٦٦		-	قيمة المتر للعقار
صفيقة	٢٠.٥%	عرض	٢٠.٥%	عرض	٢٠.٥%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
تجاري مستودعات	٠.٠%	تجاري مستودعات	٠.٠%	تجاري مستودعات	٠.٠%	تجاري مستودعات	استخدام الأرض
٠		٣٢.٥-		٤١.٦٥-		-	قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٠ / رس / ١٢٥٢		٢٣٠ / رس / ١٢٦٨		٢٣٠ / رس / ١٦٢٤		-	قيمة المتر بعد النسبية
سهل نسبا	٠.٠%	سهل نسبا	٠.٠%	سهل نسبا	٠.٠%	سهل نسبا	سهولة الوصول
صنحدا	٢٠.٥%	خيد	٠.٠%	خيد	٠.٠%	خيد	الموقع
فرسة	٠.٠%	فرسة	٠.٠%	فرسة	٠.٠%	فرسة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
١	٢٠.٥%	٤	٢٠.٥%	١	٢٠.٥%	٢	عدد الوجوهات
١٥	٠.٠%	٢٠	٠.٠%	٢٠	٠.٠%	٢٠	عرض الشارع
٢,٧١٦	٥٠.٠%	٥,٤٠٠	٢٠.٥%	٢,٧٠٠	٥٠.٠%	١٠,٠٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٣٠ / رس / ١٢٥٢	٥٠.٠%	٢٣٠ / رس / ١٢٦٨	٥٠.٠%	٢٣٠ / رس / ١٦٢٤	٥٠.٠%	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٣٠ / رس / ١,١٨٩		٢٣٠ / رس / ١,٢٠٤		٢٣٠ / رس / ١,٥٨٤		-	قيمة المتر بعد النسبية
٢٠%		٤٠%		٤٠%		-	نسب الترخيص
		١,٣٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها تحمل صفات أكثر مشابهة مع العقار قيد التقييم).

١,٠٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١٣,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

القيمة	الوحدة	مكونات العقار
١,٠٠٠	م ^٢	مساحة الأرض
٧,٧٤٤.٠٠	م ^٢	المسطحات البنائية

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودعات	٩٠٠	ريال/ م ^٢	٦,٩٦٩,٦٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣٤٨,٤٨٠
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	٦٩٦,٩٦٠
إجمالي التكاليف			٨,٠١٥,٠٤٠
العمر الافتراضي للعقار		٣٠ سنة	
العمر الحالي للعقار		٣٠ سنة	
العمر الفعال للعقار		٢٨ سنة	
نسبة الاهلاك		٩٦.٧%	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢٦٤,٤٩٦.٣٢

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
١٣,٥٠٠,٠٠٠	قيمة الأرض
٢٦٤,٤٩٦.٣٢	قيمة المباني
١٣,٧٦٤,٤٩٦	الإجمالي

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل^١.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١٢٠,٠٠٠	٨٠٠	١٥٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١١٥,٢٠٠	٩٦٠	١٢٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٤٠,٠٠٠	٨٠٦	١٧٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		-	تاريخ الصفحه
١٧٣ رس / رس		١٢٠ رس / رس		١٥٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	الاستخدام
٨.٦٥-		٦-		٧.٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٦٤ رس / رس		١١٤ رس / رس		١٤٣ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
ممنار	%٥٠.-	حيد	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	الموقع
٤٠	%٥٠.-	١٥	%٢٠.٥	٣٠	%٢٠.٥-	٢٠	عرض الشارع
١٦- رس / رس	%١٠.-	٣- رس / رس	%٢٠.٥	٤- رس / رس	%٢٠.٥-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١٤٨ رس / رس		١١٧ رس / رس		١٣٩ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٠		%٤٠		%٢٠		-	نسب التوزيع
		١٣٤ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ و ٣ كونهما أفضل حالة للمقارنة .

١,٠٠٠	إجمالي مساحة المستودع (م٢)
١٣٤	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م٢)
١,٣٤٠,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الإستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ١,٢١٦,٥٠٠ ريال
- المدة المثبقة في العقد هي سنة ونصف .

حساب طريقة رسملة الدخل	
١,٢١٦,٥٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
١,٢١٦,٥٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
١,٢١٦,٥٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٤,٣١١,٧٦٤	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	١٣,٧٦٤,٤٩٦ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	١٤,٣١١,٧٦٤ ريال	١٠٠ %	١٤,٣١١,٧٦٤ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٤,٣١١,٧٦٤ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٤,٣١٢,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وإثناعشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم

م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Riyadh Al-Azizia Warehouses (1)

تقرير تقييم (مستودعات حي العزيزية ١)

بمدينة الرياض - حي العزيزية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢١	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢١	القيمة النهائية	٣.٥
٢١	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذه الحقائق الظاهرية 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.
- قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الجهة الموجه لها التقرير	شركة دراية المالية	بيانات العميل
مستخدم التقرير	الجمهور	
الغرض من التقييم	تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	
نوع العقار	مستودع	العقار
موقع العقار	حي العزيزية، مدينة الرياض	
نوع الملكية	ملكية مطلقة	
أساس القيمة	القيمة السوقية	التقييم
تاريخ التقييم	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١	
أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة / الدخل	
الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	
معايير التقييم المتبعة	الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
الافتراضات	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	الافتراضات والافتراضات الخاصة
التعريف	تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	
التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	
التعريف	تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	
التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠٧٨٥	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمى بتداول هذا التقرير على موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
د. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
د. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
د. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
١٦,٦٨٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ستة عشر مليوناً وستمائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣ كلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٨ كلم	مطار الملك خالد
٨.٥ كلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	٧.٥ كلم	ميناء الرياض الجاف

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي .</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الطريق الدائري الجنوبي يليه حي المنصورة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق النصر، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج يليه حي المناخ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق العزيزية يليه أجزاء من حي العزيزية .</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العزيزية في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري الجنوبي وطريق الخرج.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الخرج الذي يقع على بعد ٢٠٠ م.</p>	سهولة الوصول



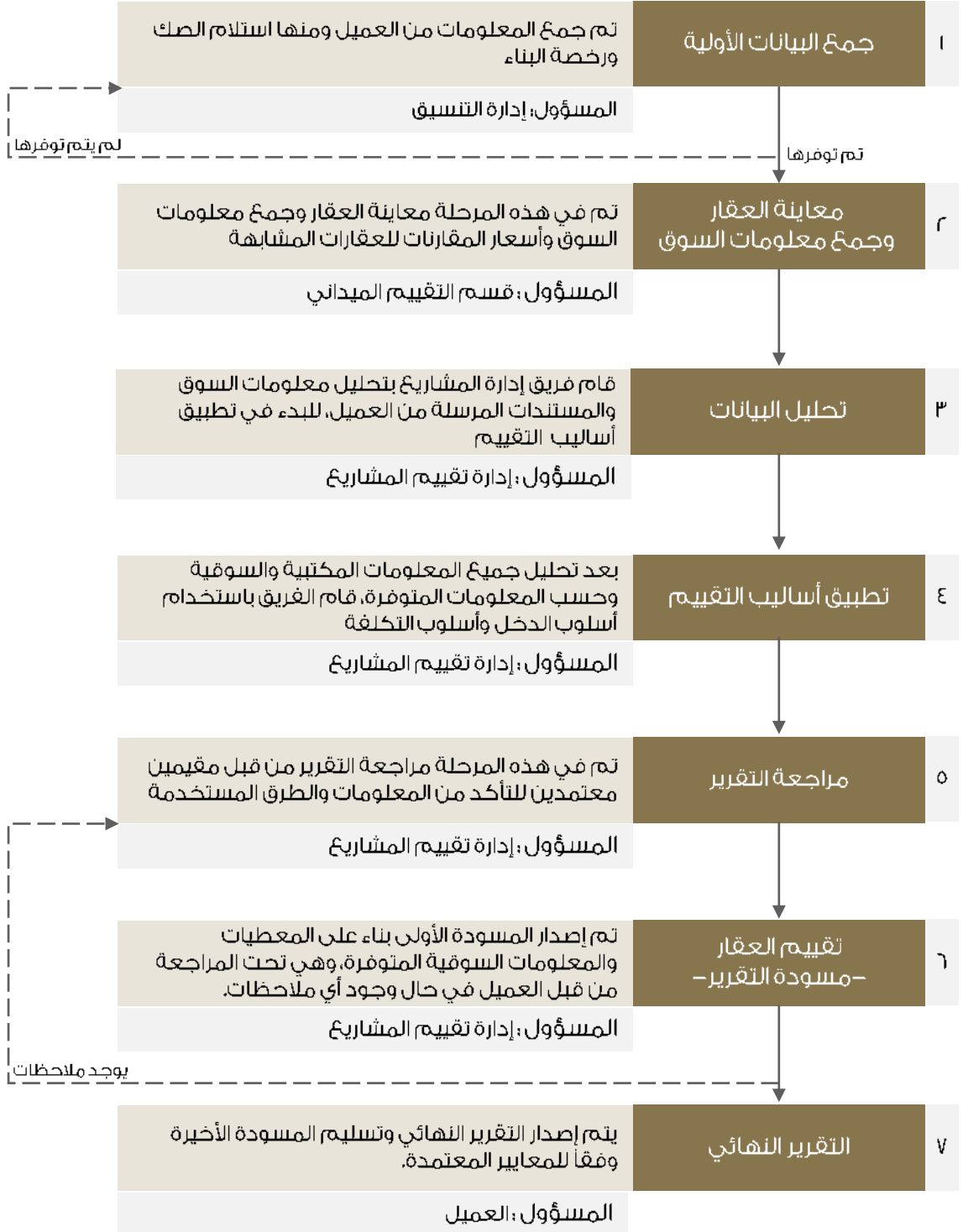
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بقربه من طريق الخرج أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطالبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل بالسوق مما يؤثر على نسبة الشواغر بالعقار. التقدم المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحى العزيزية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة حراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الحراية العقارية
رقم الصك	٢١٠٨٠٥٤٦٤٣	تاريخ الصك	١٤٤٢/١٠/٢٠هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العزيزية	الشارع	الإمام
رقم القطعة	أ/١١٤	رقم المخطط	١٩٦
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٠٤٠٦٤°شمال ٤٦.٧٧٤٠١°شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/mRod5cWnCQ4VBT5aA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	شارع الإمام	١٠٠	شمالي
-	-	-	جار	١٠٠	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع ابن سليمان	١٠٠	شرقي
-	-	-	جار	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٨ ٩,٢٣٨ م	مساحة المباني
١	عدد الأدوار
٢٩ سنة	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد	التشطيب
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة
لا يوجد	مصاعد
مستودعات	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	-	-	-
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	-	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | صور العقار الخارجية



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح



٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
أسلوب القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢,٧٠٠	١٩,٦٦٦ ريال/م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٤٠٠	١٢,٧٤٠ ريال/م ^٢
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٢	٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢,٧١٦	١٤,٦٠٢ ريال/م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٢٢٣٣٠		٢٥٢٢٢٣٣٠		٢٥٢٢٢٣٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٢٥ / رس / ١٢٥٢		٢٢٥ / رس / ١٣٠٠		٢٢٥ / رس / ١٦٦٦		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	صفقة	%٢٠٠	عرض	%٢٠٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	تجاري مستودعات	%٠٠	تجاري مستودعات	%٠٠	تجاري مستودعات	-	استخدام الأرض
		٣٢٠٠		٤١٦٥			قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ / رس / ١٢٥٢		٢٢٥ / رس / ١٢٦٨		٢٢٥ / رس / ١٦٢٤			قيمة المتر بعد النسوية
%٠٠	سهل نسبا	%٠٠	سهل نسبا	%٠٠	سهل نسبا	سهل نسبا	سهولة الوصول
%٢٠٠	حد جدا	%٠٠	حد	%٠٠	حد	حد	الموقع
%٠٠	فرسة	%٠٠	فرسة	%٠٠	فرسة	فرسة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%٢٠٠	١	%٢٠٠	٤	%٢٠٠	١	٢	عدد الواجهات
%٠٠	١٥	%٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	٢٠	عرض الشارع
%٠٠	٢,٧١٦	%٢٠٠	٥,٤٠٠	%٠٠	٢,٧٠٠	١,٠٠٠	المساحة (م ^٢)
%٠٠	٢٢٥ / رس / ١٣٠٠	%٠٠	٢٢٥ / رس / ١٣٠٠	%٢٠٠	٢٢٥ / رس / ١٦٢٤	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٢٥ / رس / ١,١٨٩		٢٢٥ / رس / ١,٢٠٤		٢٢٥ / رس / ١,٥٨٤		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٢٠		%٤٠		%٤٠		-	نسب الترخيص
		١,٣٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ & ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها نفس مساحة الأرض تقريبا و تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم).

١,٠٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١٣,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	١,٠٠٠
المباني الادارية	٢٣٥	١,٧٦٠
المستودعات	٢٣٥	٧,١٩٤
السيور	٢٣٥	٢٨٤

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني الادارية	١,٣٠٠	ريال / ٢٣٥	٢,٢٨٨,٠٠٠
تكلفة المستودعات	٩٠٠	ريال / ٢٣٥	٦,٤٧٤,٦٠٠
تكلفة الأسوار	٣٠٠	ريال / ٣٥	٨٥,٢٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٤٤٢,٣٩٠
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	٨٨٤,٧٨٠
إجمالي التكاليف			١٠,١٧٤,٩٧٠
عمر العقار		٢٩ سنة تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٣٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٩٦.٧ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٣٣٥,٧٧٤
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض			١٣,٥٠٠,٠٠٠
قيمة المباني			٣٣٥,٧٧٤
الإجمالي			١٣,٨٣٦,٠٠٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل^١.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١٢٠,٠٠٠	٨٠٠	١٥٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١١٥,٢٠٠	٩٦٠	١٢٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٤٠,٠٠٠	٨٠٦	١٧٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		-	تاريخ الصفحه
١٧٣ رس / ٢٥		١٢٠ رس / ٢٥		١٥٠ رس / ٢٥		-	قيمة المتر للعقار
%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	تجاري مسنودعات	الاستخدام
٨.٦٥-		٦-		٧.٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ رس / ١٦٤		٢٥ رس / ١١٤		٢٥ رس / ١٤٣			قيمة المتر بعد النسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠.-	ممنار	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	حيد	الموقع
%٥٠.-	٤٠	%٢٠.٥	١٥	%٢٠.٥-	٢٠	٢٠	عرض الشارع
%١٠.-	٢٥ رس / ١٦-	%٢٠.٥	٢٥ رس / ٠٣	%٢٠.٥-	٢٥ رس / ٠٤-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٥ رس / ١٤٨		٢٥ رس / ١١٧		٢٥ رس / ١٣٩		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٠		%٤٠		%٢٠		-	نسب التوزيع
		١٣٤ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ & ٢ كونهما أفضل حالة للمقارنة .

١٠,٠٠٠	إجمالي مساحة المستودع (م٢)
١٣٤	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م٢)
١,٣٤٠,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ١,٤١٨,٠٠٠ ريال
- المدة المثبقة في العقد هي سنة ونصف .

حساب طريقة رسملة الدخل	
١,٤١٨,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
١,٤١٨,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
١,٤١٨,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٦,٦٨٢,٣٥٣	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	١٣,٨٣٦,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	١٦,٦٨٢,٣٥٣ ريال	١٠٠ %	١٦,٦٨٢,٣٥٣ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٦,٦٨٢,٣٥٣ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٦,٦٨٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ستة عشر مليوناً وستمائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مستودع

بمدينة جدة - حي السروات

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢١	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢١	القيمة النهائية	٣.٣
٢١	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة حراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العمل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
مستودع	نوع العقار	العقار	
حي السروات، مدينة جدة	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث ينصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			
٢٠٢٢ / ١١ / ٢١ م	تاريخ المعاينة	التقييم	
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة		
أسلوب الدخل / طريقة رسمة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات	الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠٧٨٧	الرقم المرجعي	التقرير
سري تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
المشرف على التقييم	ه. محمد محروس الحامدي
رقم العضوية	١٢٢٠٠٠٢١٣٠
نوع العضوية	منتسب
التوقيع	
نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	ه. المهندس عبداللطيف الحسامي
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٩٣٤
نوع العضوية	زميل
التوقيع	
الرئيس التنفيذي	ه. محمد يسلم بابحر
رقم العضوية	١٢١٠٠٠١٨٤
نوع العضوية	زميل
التوقيع	
التقييم	
رأي المقيم	٤٧,٧٦٥,٠٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط سبعة وأربعون مليوناً وسبعمئة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لاغير



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤٠

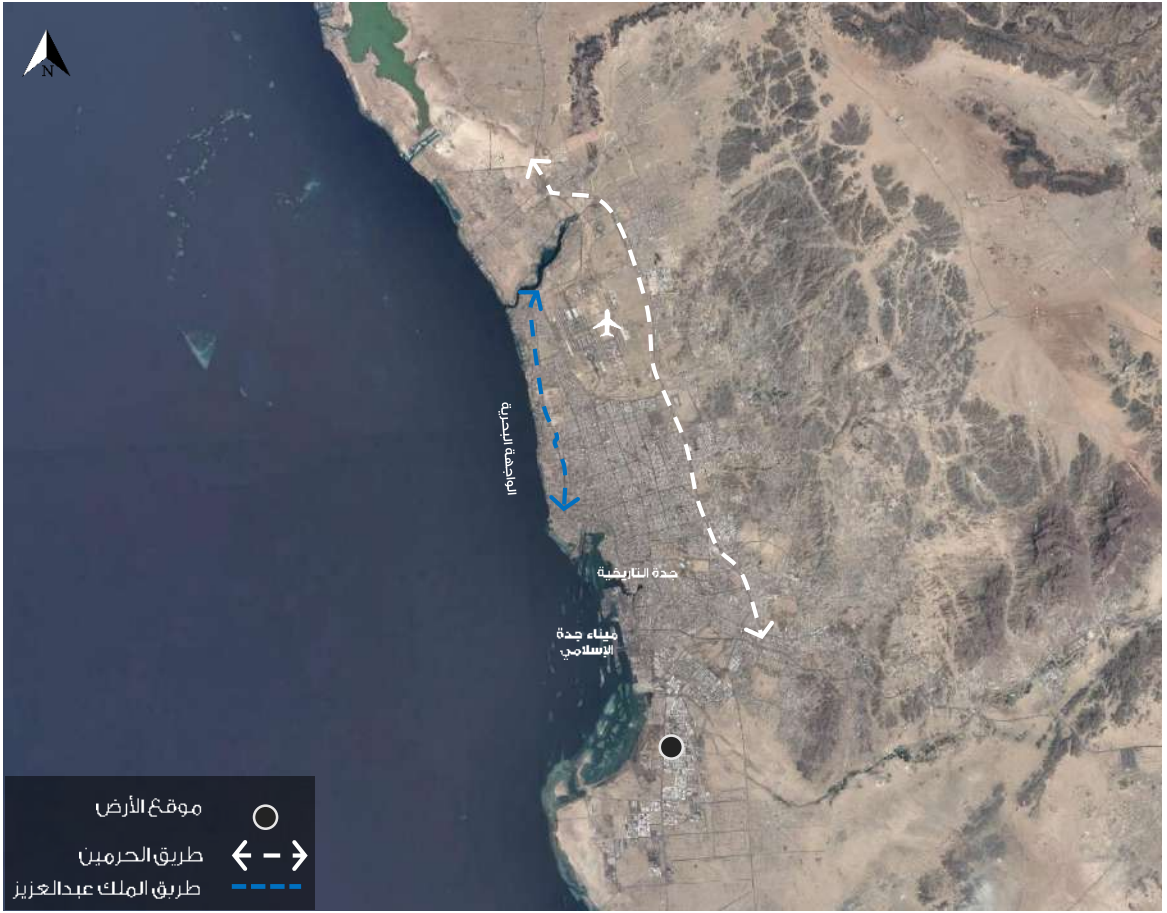
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ.

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر، حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية لل الحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣٥ كلم	الواجهة البحرية	٣٩ كلم	المطار
١٥ كلم	ميناء جدة الاسلامي	١٩.٥ كلم	جدة التاريخية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي السروية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الضاحية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي الخمرة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السروات في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع شرق طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار.</p>	سهولة الوصول



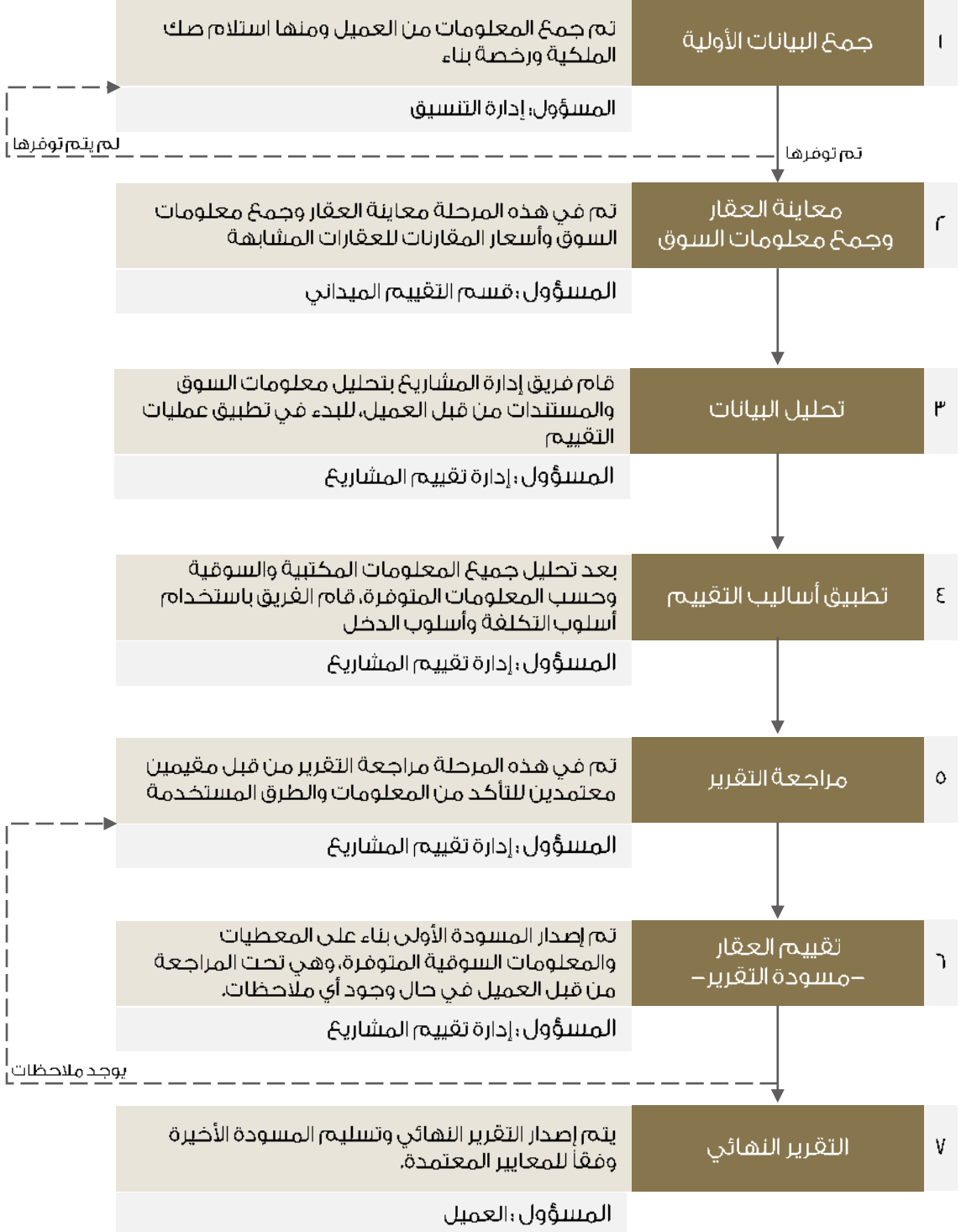
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٣) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الملك فيصل الذي يعتبر احد الشوارع الهامة بمدينة جدة. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> التقاعد المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار محل التقييم. وجود بدائل حديثة مما يؤثر على العرض والطلب. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

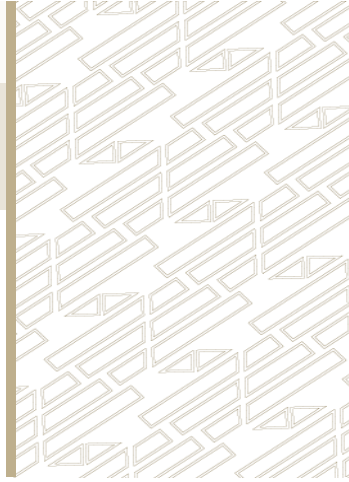
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع يقع بحي السروات، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٢٠٢٢٥٠٣٧٨٥٤	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٤/٣٠ هـ
معلومات العقار (حسب صك الملكية)			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	السروات	الشارع	الوليد بن عروة السعدي
رقم القطعة	٣	رقم المخطط	ب/٩٩
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٦٤٧٤٦ شمال ٣٩.١٩٨٥٢٢ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/1MmvCD5YDAYF3EPh7		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٣٩,٩٨١,٩٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات			



٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٥٥	تجاري	الوليد بن عروة السعدي	١١٩	شمالي
٢	٣٥	محلي	محمد صالح قرزاز	١١٩	جنوبي
٣	٢٠	محلي	الأعوام	٣١٤	شرقي
٤	٢٠	محلي	أبي داود الطيالسي	٣١٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٥٢٥,٨٢٨.٢٦	مساحة المباني	بيانات العقار
١	عدد الأدوار	
٢٠ سنة	عمر المبنى	
عدة مباني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
صناعات خفيفة ومستودعات	الاستخدام	
٥٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
١	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	-	-
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
-	✓	✓	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١١ / ٢١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ صور العقار الخارجية



- ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣١٩,٠٠٠	١,٢٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٤,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣١٢,٠٠٠	١,٩٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٥,٥٦٤,٠٠٠ ريال	٢,٣٢٣,٤٤٠	١,٢٠٠ ريال



٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/٢٢		٢٠٢٢/١١/٢١		٢٠٢٢/١١/١٦		-	تاريخ الصفقة
١,١٠٠ رس / ٢م		١,٢٠٠ رس / ٢م		١,١٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	-	نوع المقارن
ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	استخدام الأرض
١١-		١٢-		١١-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٩٩٠ رس / ٢م		١,٠٨٠ رس / ٢م		٩٩٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
خلد سببنا	%٢.٥	ممتاز	%٥.٠-	خلد سببنا	%٢.٥	جيد	الموقع
قريب	%٠.٠	قريب نسبيا	%٢.٥	قريب نسبيا	%٢.٥	قريب	القرب والبعد من طريق الملك فيصل
٤	%٠.٠	٣	%٢.٥	٣	%٢.٥	٤	عدد الواحبات
٥٠	%٠.٠	٥٠	%٠.٠	٢٥	%٣.٠	٥٥	عرض الشارع
٢٣,٢٤٠	%٤.٠-	١٢,٠٠٠	%٢.٠-	١٩,٠٠٠	%٦.٠-	٣٩,٩٨١,٩٨	المساحة (م ^٢)
١٥- رس / ٢م	%٥.٠-	١٣- رس / ٢م	%٢.٠-	٤٥ رس / ٢م	%٤.٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٩٧٥ رس / ٢م		٩٥٠ رس / ٢م		١,٠٣٥ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤.٠		%٣.٠		%٣.٠		-	نسب الترخيص
		٩٩٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفقة منفذة. تم ترجيح المقارنات او ٢.

٣٩,٩٨١,٩٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٩٩٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣٩,٥٨٢,١٦٠.٢	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٥	٣٩,٩٨١.٩٨
المسطحات البنائية	٢٥	٢٥,٨٢٨.٢٦
السيور	٢٥	٨٩٠

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٨٠٠	ريال/ ٢٥	٢٠,٦٦٢,٦٠٨
تكلفة السيور	٣٠٠	ريال/ ٢٥	٢٦٧,٠٠٠
الرسوم الفنية	% ٥	%	١,٠٤٦,٤٨٠.٤٠
أرباح المطور	% ١٠	%	٢,١٩٧,٦٠٨.٨٤
إجمالي التكاليف			٢٤,١٧٣,٦٩٧.٢٤

العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
العمر الحالي للعقار	٢٠ سنة تقريبا
العمر الفعال للعقار	٢٠ سنة تقريبا
نسبة الاهلاك	% ٦٦.٧
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٨,٠٤٩,٨٤١.١٨

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣٩,٥٨٢,٦٠.٢
قيمة المباني	٨,٠٤٩,٨٤١.١٨
الإجمالي	٤٧,٦٣٢,٠٠١

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (دخل المستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١,٤٠,٠٠٠	٨,٠٠٠	١٣٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٥٠٤,٠٠٠	٤,٢٠٠	١٢٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٢١,٦٦٠	٨٦٩	١٤٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١٠٢٤٨		٢٥٢٠٢٢/١١٢٢١		٢٥٢٠٢٢/١١٢٢٨		-	تاريخ الصفقة
١٤٠ رس / رس		١٢٠ رس / رس		١٣٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٧.٥-%	عرض	٧.٥-%	عرض	٧.٥-%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
١.٥-		٩-		٩.٧٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٣٠ رس / رس		١١٣ رس / رس		١٤٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	الموقع
جيد جدا	٥.٠-%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	مستوى التشطيب
٥ سنوات	٧.٥-%	١٠ سنوات	٥.٠-%	٥ سنوات	٧.٥-%	٢٠ سنة	عمر العقار
٢	٣.٠%	٢	٣.٠%	٢	٣.٠%	٤	عدد الواصفات
٣٠	٤.٥%	٣٠	٤.٥%	٣٠	٤.٥%	٥٥	عرض الشارع
قريب نسبيا	٠.٠%	قريب نسبيا	٠.٠%	قريب نسبيا	٠.٠%	قريب نسبيا	القرب من ميناء جدة الإسلامي
٩- رس / رس	٧.٥-%	١٠ رس / رس	٥.٠%	٢- رس / رس	٤.٠-%	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١٢٠ رس / رس		١١٢ رس / رس		١١٨ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
٣.٠%		٤.٠%		٣.٠%		-	نسب الترخيص
		١٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم. ثم ترجيح المقارنات ١ و ٣.

٣٩,٩٨١,٩٨	إجمالي المساحة التأجيرية (رس)
١٢٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / رس)
٤,٧٩٧,٨٣٧.٦	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل

وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر: ٤,٦٠,٠٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنة .

حساب طريقة رسملة الدخل	
٤,٦٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٤,٦٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٤,٦٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٧,٧٦٤,٧٠٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٤٧,٦٣٢,٠٠١ ريال	٠%	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال	١٠٠%	٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال
المجموع		١٠٠%	٤٧,٧٦٤,٧٠٦ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٧,٧٦٥,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة وأربعون مليوناً وسبعمئة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Dammam Labor Housing (2)

تقرير تقييم ٣ عمائر

(مباني سكن العمال في الدمام ٢)

بمدينة الدمام - حي الميناء

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
٢٠	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢١	أساليب التقييم	٣.١
٢٢	طرق التقييم	٣.٢
٣٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣٨	القيمة النهائية	٣.٣
٣٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
ثلاث عمائر	نوع العقار	العقار	
حي الميناء، مدينة الدمام	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١١ / ١٧			تاريخ المعاينة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	التقييم	
أسلوب الدخل / طريقة رسمة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠٠٧٩٨	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٣٠٢٣ / ٠٤ / ١٩	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
١,٦٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرة ملايين وستمائة ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٧٨٤/١٨/٣٢٣

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام على ساحل الخليج العربي، وهي عاصمة المنطقة الشرقية وأهم مدنها؛ فهي الميناء الرئيسي في المنطقة نظراً لأهمية موقعها على ثلاث جهات من الخليج العربي ومن الشمال والشرق والجنوب، وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٤.٨ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز	٥٧.١ كلم	المطار
١٠.٨ كلم	كورنيش الدمام	١٥.٨ كلم	مركز الملك عبدالعزيز الثقافي

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية ميناء الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية يحده طريق الملك فيصل يليه حي الخالدية الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي الميناء يليه حي النورس، ومن الجهة الغربية فيحده طريق الملك عبد العزيز.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الميناء في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار .</p>	سهولة الوصول



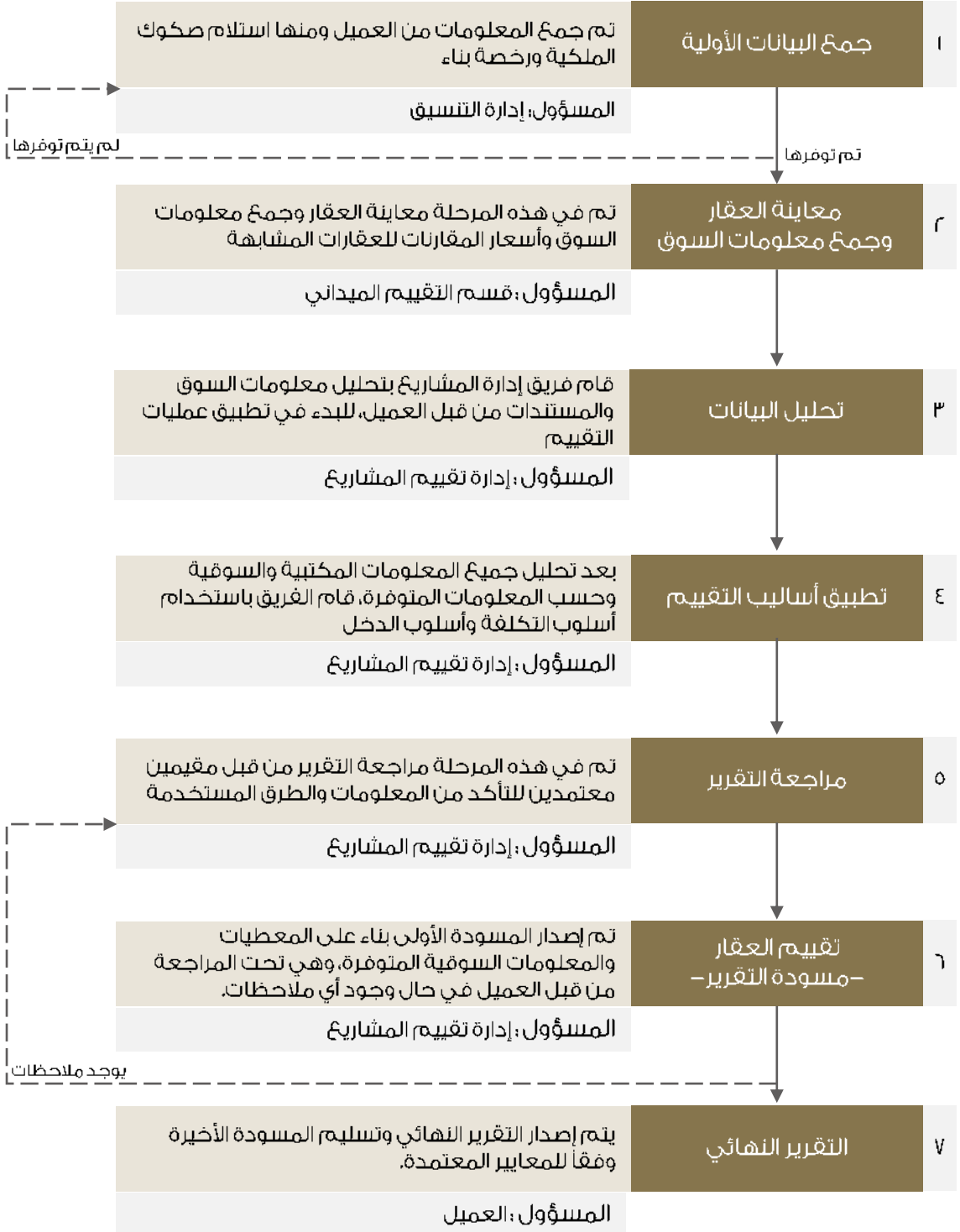
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتنوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> - توفر بدائل بمنطقة العقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٤٧ + ٤٥)
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار للقطع (٤٧ + ٤٥)
- ٢.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٤ حدود وأطوال العقار الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٥ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٦ صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)
- ٢.٧ صور العقارات (قطعة ٨٥)

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٤٥ + ٤٧)

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارتان بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣١٦٠٣٠٠٠١٩٧١ - ٣١٦٠٣٠٠٣١٩٣	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	١/٤٥ - ١/٤٧ من البلك ٣	رقم المخطط	١ / ٢٣٩
نوع العقار	عمارتان	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٦٥٨١ شمال ٥٠.١٧٣٥١١ شرق		
الموقع	https://goo.gl/maps/Uo37bv4sTzehR2bt8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١,٣٦٨.٨٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار للقطع (٤٧ + ٤٥)

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية) - قطعة رقم ٤٥					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٢٥	شمالي
-	-	-	جار	٢٦.٧٩	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٣٠.٥	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية) - قطعة رقم ٤٧					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٢٠	شمالي
-	-	-	جار	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣٠	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٣,٠٢,٩٨	مساحة المباني	بيانات العقار
٤ أدوار	عدد الأدوار	
٨ سنوات	عمر المبنى	
٢ مبنى	عدد المباني	
منفصل	نوع التكيف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكني تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٤	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

٢.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)

٢.٣.١ وصف العقار ومواصفاته
العقار عبارة عن عمارة بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفص الدراية العقارية
رقم الصك	٤١٦١١٠٠١١٠٢	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع عمرو بن العاص
رقم القطعة	٨٥/أ من البلك ٥	رقم المخطط	١/٢٣٩
نوع العقار	عمارة	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٤٧٩٧ شمال ٥٠.١٧٥٣٥٩ شرق		
الموقع	https://goo.gl/maps/fvwnyYQ61QEzoFWr7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٧٩٤.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٤ | حدود وأطوال العقار الملكية للقطع (٨٥)

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية والطبيعة)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٠	شمالي
١	٦٠	تجاري	شارع عمرو بن العاص	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٤٠	شرقي
-	-	-	جار	٤٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء			
٢,٢٦.٤	مساحة المباني	بيانات العقار	
٤ أدوار	عدد الأدوار		
٨ سنوات	عمر المبنى		
١	عدد المباني		
منفصل	نوع التكييف		
جيد	التشطيب		
-	الخدمات المتوفرة		
يوجد	مصاعد		
سكني تجاري	الاستخدام		نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء		
-	معامل البناء		
٤	عدد الادوار		
-	ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع محني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٢.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١١ / ٥ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صكوك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٦ صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)



- ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل.

٢.٧ صور العقارات (قطعة ٨٥)



- ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة) للقطع (٨٥ + ٤٧ + ٤٥)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١,٨٣٧,٥٠٠ ريال	٢٣٨٧٥	٢,١٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١,٤٣٢,٠٠٠ ريال	٢٣٧١٦	٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٦٥٠	١,٨٤٦ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي للقطعتين (٤٥ + ٤٧) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/١٥		٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٠٢٢/٩/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٣٠٠ رس / رس	١,٨٤٦	٢٣٠٠ رس / رس		٢,١٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٥٠- %	عرض	٥٠- %	عرض	٥٠- %	-	نوع المقارن
متشابهة	٠. %	متشابهة	٠. %	متشابهة	٠. %	-	ظروف السوق
سكني تجاري	٠. %	سكني تجاري	٠. %	سكني تجاري	٠. %	سكني تجاري	استخدام الأرض
١٣٨,٤٥-		١٥٠-		١٥٧,٥-			قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف
١,٧٠٨ رس / رس	٢٣٠٠	١,٨٥٠ رس / رس	٢٣٠٠	١,٩٤٣ رس / رس	٢٣٠٠		قيمة المتر بعد النسوية
سهل	٠. %	سهل	٠. %	سهل	٠. %	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠. %	جيد	٠. %	جيد	٠. %	جيد	الموقع
٢	٠. %	٢	٠. %	٢	٠. %	٢	عدد الواصفات
٢٥	٠. %	٣٠	٤٠- %	٢٠	٠. %	٢٠	عرض الشارع
٦٥٠	٥٠- %	٧١٦	٥٠- %	٨٧٥	٥٣- %	١,٣٨٦,٨٨٨	المساحة (م ^٢)
١٢٠- رس / رس	٥٠- %	١٣٩- رس / رس	٥٠- %	٥٨٠- رس / رس	٥٣- %	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١,٥٨٨ رس / رس	٢٣٠٠	١,٧١١ رس / رس	٢٣٠٠	١,٨٨٤ رس / رس	٢٣٠٠	-	قيمة المتر بعد النسوية
٤٠. %		٣٠. %		٣٠. %		-	نسب الترخيص
		١,٧١٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

١,٣٦٨,٨٨٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٧١٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٢,٣٤٠,٧٨٤,٨	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال للقطعتين (٤٥ + ٤٧) :

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	١,٣٦٨.٨٨
المسطحات البنائية	٢٣٥	٣,٠٠٢.٩٨
السيور	٣٥	١١٨.٥

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٤,٥٠٤,٤٧٠
تكلفة السيور	٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٥٩,٢٥٠
الرسوم الغنية	٥ %	%	٢٢٨,١٨٦
أرباح المطور	١٠ %	%	٤٧٩,١٩٠.٦٠
إجمالي التكاليف			٥,٢٧١,٠٩٦.٦٠

عمر العقار	٨ سنوات تقريبا
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٤,٢١٦,٨٧٧.٢٨

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢,٣٤٠,٧٨٤.٨
قيمة المباني	٤,٢١٦,٨٧٧.٢٨
الإجمالي	٦,٥٥٨,٤٤٢.٠٨

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي للقطعة (٨٥) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط		
٢٠٢٢/١١/١٥		٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٠٢٢/٩/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٠٠٠ / رس / ١,٨٤٦		٢٠٠٠ / رس / ٢,٠٠٠		٢٠٠٠ / رس / ٢,١٠٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني تجاري	%٠.٠	سكني تجاري	%٠.٠	سكني تجاري	%٠.٠	سكني تجاري	استخدام الأرض
٩٢.٣-		١٠٠-		١٠٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٠٠ / رس / ١,٧٥٤		٢٠٠٠ / رس / ١,٩٠٠		٢٠٠٠ / رس / ١,٩٩٥			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
٢	%٤.٥-	٢	%٤.٥-	٢	%٤.٥-	١	عدد الواحدات
٢٥	%٠.٠	٣٠	%٤.٥-	٢٠	%٠.٠	٢٠	عرض الشارع
٦٥٠	%١.٠-	٧١٦	%٠.٠	٨٧٥	%٠.٠	٧٩٤.٥٠	المساحة (٢م)
٢٠٠٠ / رس / ٦١-	%٣.٥-	٢٠٠٠ / رس / ٩٥-	%٥.٠-	٢٠٠٠ / رس / ٥٠-	%٤.٥-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠٠٠ / رس / ١,٦٩٢		٢٠٠٠ / رس / ١,٨٠٥		٢٠٠٠ / رس / ١,٩٤٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٥		%٣٥		%٢٠		-	نسب التوزيع
١,٧٨٠ رس						-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٧٩٤.٥	إجمالي مساحة الأرض (٢م)
١,٧٨٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢م)
١,٤١٤,٢١٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال للقطعة (٨٥) :

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٧٩٤.٥
المسطحات البنائية	م ^٢	٢,٠٢٦.٤
السيور	م	٨٦.٦

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٢٠٠	ريال / م ^٢	٢,٤٣١,٦٨٠
تكلفة السيور	٥٠٠	ريال / م ^٢	٤٣,٣٠٠
الرسوم الغنية	٥ %	%	١٢٣,٧٤٩
أرباح المطور	١٠ %	%	٢٥٩,٨٧٢.٩٠
إجمالي التكاليف			٢,٨٥٨,٦٠١.٩٠

عمر العقار	٨ سنة تقريبا
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٢,٢٨٦,٨٨١.٥٢

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١,٤١٤,٢١٠
قيمة المباني	٢,٢٨٦,٨٨١.٥٢
الإجمالي	٣,٧٠١,٠٩١.٥٢

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (دخل المعارض للقطع ٤٥ + ٤٧)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢٠,٠٠٠	٣٧	٥٤٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٥,٠٠٠	٣٢	٧٨١
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧٥,٠٠٠	١٥٠	٥٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة المعارض (للقطع ٤٥ + ٤٧) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١٧٢٣		٢٥٢٠٢٢/١١٧٢٨		٢٥٢٠٢٢/١١٧٢٥		-	تاريخ الصفقة
٢٥٠ رس / رس		٧٨١ رس / رس		٥٤٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
٥٠-		٧٨١-		٥٤-		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠ رس / رس		٧٠٣ رس / رس		٤٨٦ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠-	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠-	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد	%٠.٠	جيد جدا	%٧.٥-	جيد	%٠.٠	جيد	مستوى التشطيب
٥ اسنة	%٥٠.٠	٣ سنوات	%٢.٥-	٦ سنوات	%٠.٠	٨ سنوات	عمر العقار
٢٠	%٠.٠	٢٥	%٠.٠	١٨	%٠.٠	٢٠	عرض الشارع
٢٣ رس / رس	%٥٠.٠	١٤١ رس / رس	%٢٠.٠-	١٠ رس / رس	%٠.٠	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٤٧٣ رس / رس		٥٦٢ رس / رس		٤٨٦ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٥		%٥		%٤٠		-	نسب الترخيص
		٤٩٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٤٦٢.٥٤	إجمالي مساحة المعارض (٢٥)
٤٩٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٢٢٦,٦٤٤.٦	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٢.٣ بيانات دخل العقار (دخل السويتات للقطع ٤٥ + ٤٧)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات				
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية (ريال/ سنوي)	مكونات السويت
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٨,٠٠٠	غرفة+ دورة مياه
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٧,٨٠٠	غرفة+ دورة مياه
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧,٢٠٠	غرفة+ دورة مياه



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.٤ الضبط النسبي لمقارنة السويتات (للقطع ٤٥ + ٤٧) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط		
٢٥٢٢٢/١٢٢٩		٢٥٢٢٢/١٢٣٠		٢٥٢٢٢/١٢٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٥ / رس / ٧,٢٠٠		٢٥ / رس / ٧,٨٠٠	سنوي	٢٥ / رس / ٨,٠٠٠	سنوي	-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠- عرض		%٠.٠- عرض		%٠.٠- عرض		-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
٧٢-		٧٨-		٨٠-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ / رس / ٦,٤٨٠		٢٥ / رس / ٧,٢٠٠		٢٥ / رس / ٧,٢٠٠			قيمة المتر بعد النسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	مستوى التشطيب
%٥٠.٠	١٤ سنة	%٠.٠	٦ سنوات	%٠.٠	٩ سنوات	٨ سنوات	عمر العقار
%٠.٠	١٥	%٠.٠	٢٥	%٠.٠	١٨	٢٠	عرض الشارع
%٥٠.٠	٢٢٤ رس / رس / ٢٥	%٠.٠	٢٥ رس / رس / ٢٥	%٠.٠	٢٥ رس / رس / ٢٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٥ / رس / ٦,٨٠٤		٢٥ / رس / ٧,٢٠٠		٢٥ / رس / ٧,٢٠٠		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٣٠		%٣٥		%٣٥		-	نسب الترخيص
		٧,٢٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٧٦	إجمالي عدد السويتات للعمارتين (٢٥)
٧,٢٠٠	القيمة الإيجارية للسويت (ريال / ٢٥)
٥٣٣,٥٢٠	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

إجمالي الدخل للعمارتين

٥٣٣,٥٢٠	إجمالي إيرادات السويتات
٢٢٦,٦٤٤.٦	إجمالي إيرادات المعارض
٧٦٠,١٦٤.٦	إجمالي الدخل الفعلي
٣٨,٠٠٨	نسبة الشواغر ٥ %
٧٢٢,١٥٦	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٣٦,١٠٨	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٦٨٦,٠٤٨.٥٥	صافي الدخل التشغيلي للعقار

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل للقطع (٤٥ + ٤٧)

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر: ٦٧٠,٠٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنة.

حساب طريقة رسمة الدخل	
٦٧٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
١٠ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦,٧٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٢ التقييم

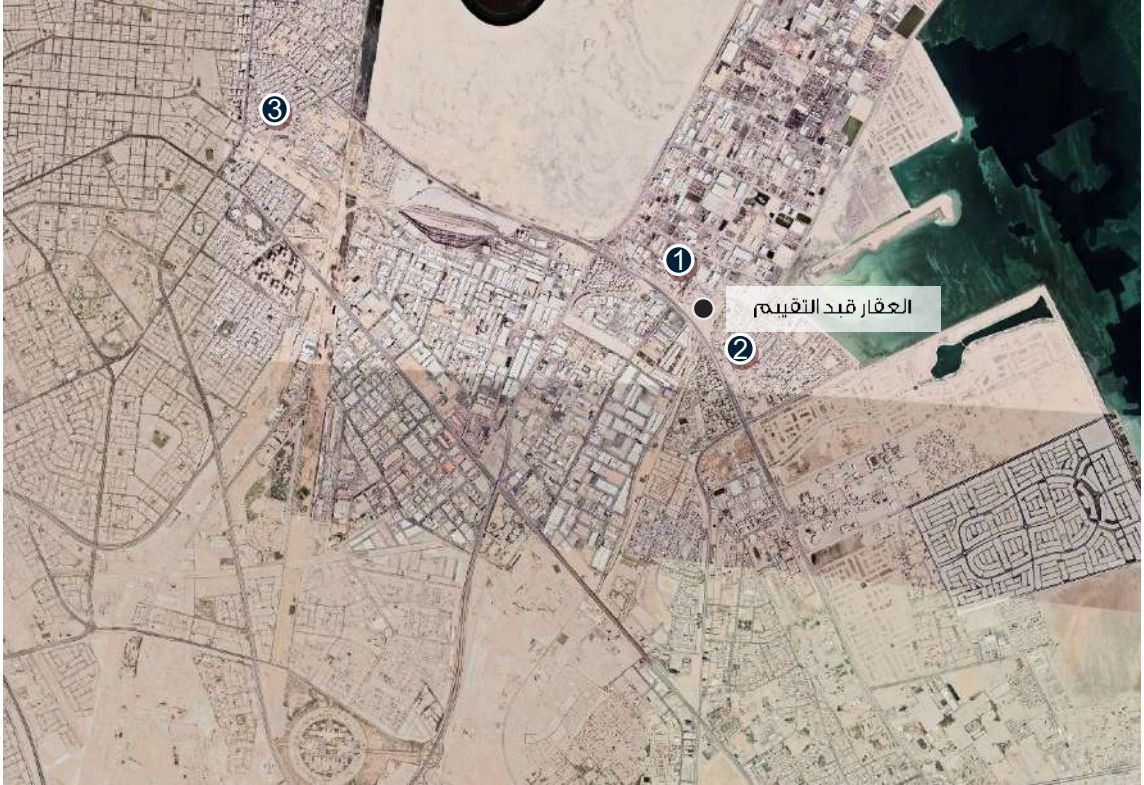
٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٢.٥ بيانات دخل العقار (دخل المعارض للقطعة ٨٥)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢٠,٠٠٠	٣٧	٥٤٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٥,٠٠٠	٣٢	٧٨١
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧٥,٠٠٠	١٥٠	٥٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.٦ الضبط النسبي لمقارنة المعارض (للقطعة ٨٥) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
	٢٥٢٠٢٢/١١/٢٣		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٨		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٥	-	تاريخ الصفقة
	٥٠٠ رس / ٢م		٧٨١ رس / ٢م		٥٤٠ رس / ٢م	-	قيمة المتر للعقار
	عرض %٠.٠-		عرض %٠.٠-		عرض %٠.٠-	-	نوع المقارن
	متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠	-	ظروف السوق
	٥٠-		٧٨١-		٥٤-		قيمه النسويه للمتر بعد ضبط الظاهف
	٤٥٠ رس / ٢م		٧٠٣ رس / ٢م		٤٨٦ رس / ٢م		قيمة المتر بعد النسويه
	سهل %٥٠.٠		سهل جدا %٠.٠		سهل %٥٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
	جيد %٥٠.٠		جيد جدا %٠.٠		جيد %٥٠.٠	جيد جدا	الموقع
	جيد %٠.٠		جيد جدا %٧.٥-		جيد %٠.٠	جيد	مستوى التشطيب
	٥ اسنة %٥٠.٠		٣ سنوات %٢.٥-		٦ سنوات %٠.٠	٨ سنوات	عمر العقار
	٢ %٠.٠		٢ %٠.٠		٢ %٠.٠	٤	عدد الواحات
	٢٠ %٠.٠		٢٥ %٠.٠		١٨ %٠.٠	٢٠	عرض الشارع
	٦٨ رس / ٢م %٥٠.٠		٧٠ رس / ٢م %٠.٠-		٤٩ رس / ٢م %٠.٠	-	قيمة النسويه / نسبة الضبط
	٥١٨ رس / ٢م		٦٣٣ رس / ٢م		٥٣٥ رس / ٢م	-	قيمة المتر بعد النسويه
	%٥٠.٠		%٥		%٣٥	-	نسب الترجيح
			٥٤٠ رس			-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

١٦٣	إجمالي مساحة المعارض (٢م)
٥٤٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢م)
٨٨,٠٢٠	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٢.٧ بيانات دخل العقار (دخل السويتات للقطعة ٨٥)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة/ م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٨,٠٠٠	غرفة+ دورة مياه	عقار ١
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٧,٨٠٠	غرفة+ دورة مياه	عقار ٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧,٢٠٠	غرفة+ دورة مياه	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.٨ الضبط النسبي لمقارنة السويتات (للقطعة ٨٥) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٥٢٠٢٢/١١/٣٠		٢٥٢٠٢٢/١١/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٧,٢٠٠ رس / رس		٧,٨٠٠ رس / سنوي		٨,٠٠٠ رس / سنوي		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٤٠٠%	عرض	٤٠٠%	عرض	٤٠٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠%	متشابهة	٠%	متشابهة	٠%	-	ظروف السوق
٧٢-		٧٨-		٨٠-		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٦,٤٨٠ رس / رس		٧,٢٠٠ رس / رس		٧,٢٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
سهل	٠%	سهل	٠%	سهل	٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠%	جيد	٠%	جيد	٠%	جيد	الموقع
جيد	٠%	جيد	٠%	جيد	٠%	جيد	مستوى التشطيب
٤ اسنة	٥٠%	٦ سنوات	٠%	٩ سنوات	٠%	٨ سنوات	عمر العقار
١٥	٠%	٢٥	٠%	١٨	٠%	٢٠	عرض الشارع
٣٢٤ رس / رس	٥٠%	٢٠٠ رس / رس	٠%	٢٠٠ رس / رس	٠%	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٦,٨٠٤ رس / رس		٧,٢٠٠ رس / رس		٧,٢٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
٣٠%		٣٥%		٣٥%		-	نسب الترخيص
		٧,٠٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٣٣	إجمالي عدد السويتات للعمارتين (٢٥)
٧,٠٢٠	القيمة الإيجارية للسويت (ريال / رس)
٢٣١,٦٦٠	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

إجمالي الدخل للعمارتين

٢٣١,٦٦٠	إجمالي إيرادات السويتات
٨٨,٠٢٠	إجمالي إيرادات المعارض
٣١٩,٦٨٠	إجمالي الدخل الفعلي
١٥,٩٨٤	نسبة الشواغر ٥ %
٣٠٣,٦٩٦	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
١٥,١٨٥	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٢٨٨,٥١١,٢٠	صافي الدخل التشغيلي للعقار

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل للقطعة (أ٥)

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر: ٣٩٠,٠٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنة.

حساب طريقة رسملة الدخل	
٣٩٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٣٩٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٣٩٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
١٠ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣,٩٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٢.٣ النتائج الأولية

٦,٥٨٨,٤٤٢.٠٨	القيمة الإجمالية للقطعتين (٤٧ + ٤٥) بطريقة التكلفة (ريال)
٦,٧٠٠,٠٠٠	القيمة الإجمالية للقطعتين (٤٧ + ٤٥) بطريقة رسملة الدخل (ريال)
٣,٧٠١,٩١٥.٥٢	القيمة الإجمالية للقطعتين (٤٧ + ٤٥) بطريقة التكلفة (ريال)
٣,٩٠٠,٠٠٠	القيمة الإجمالية للقطعتين (٤٧ + ٤٥) بطريقة رسملة الدخل (ريال)
١٠,٢٨٩,٥٣٣.٦	القيمة الإجمالية لل ٣ عمائر بطريقة التكلفة (ريال)
١٠,٦٠٠,٠٠٠	القيمة الإجمالية لل ٣ عمائر بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	١٠,٢٨٩,٥٣٢.٦ ريال	٠%	٠ ريال
رسملة الدخل	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال	١٠٠%	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال
المجموع		١٠٠%	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١,٦٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرة ملايين وستمئة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Khalidiya District Warehouses (1)

تقرير تقييم مستودعات حي الخالدية (1) بمدينة الدمام - حي الخالدية الشمالية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٩	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢٠	أساليب التقييم	٣.١
٢٢	طرق التقييم	٣.٢
٢٧	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٤
٢٧	القيمة النهائية	٣.٥
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الجهة الموجه لها التقرير	شركة دراية المالية	بيانات العميل
مستخدم التقرير	الجمهور	
الغرض من التقييم	تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	
نوع العقار	مستودع	العقار
موقع العقار	حي الخالدية الشمالية، مدينة الدمام	
نوع الملكية	ملكية مطلقة	
أساس القيمة	القيمة السوقية	التقييم
تاريخ التقييم	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م	
أساليب التقييم المتبعة	٢٠٢٢ / ١١ / ١٧ م	
الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب التكلفة / الدخل	
فرضية القيمة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	
معايير التقييم المتبعة	الاستخدام الحالي	
الافتراضات	الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
الافتراضات الخاصة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	
التعريف	تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	
التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
التعريف	تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	
التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠٧٩١	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
<p>يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.</p>	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
م. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
١٨,٥٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام على ساحل الخليج العربي، وهي عاصمة المنطقة الشرقية وأهم مدنها؛ فهي الميناء الرئيسي في المنطقة نظراً لأهمية موقعها على ثلاث جهات من الخليج العربي ومن الشمال والشرق والجنوب، وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



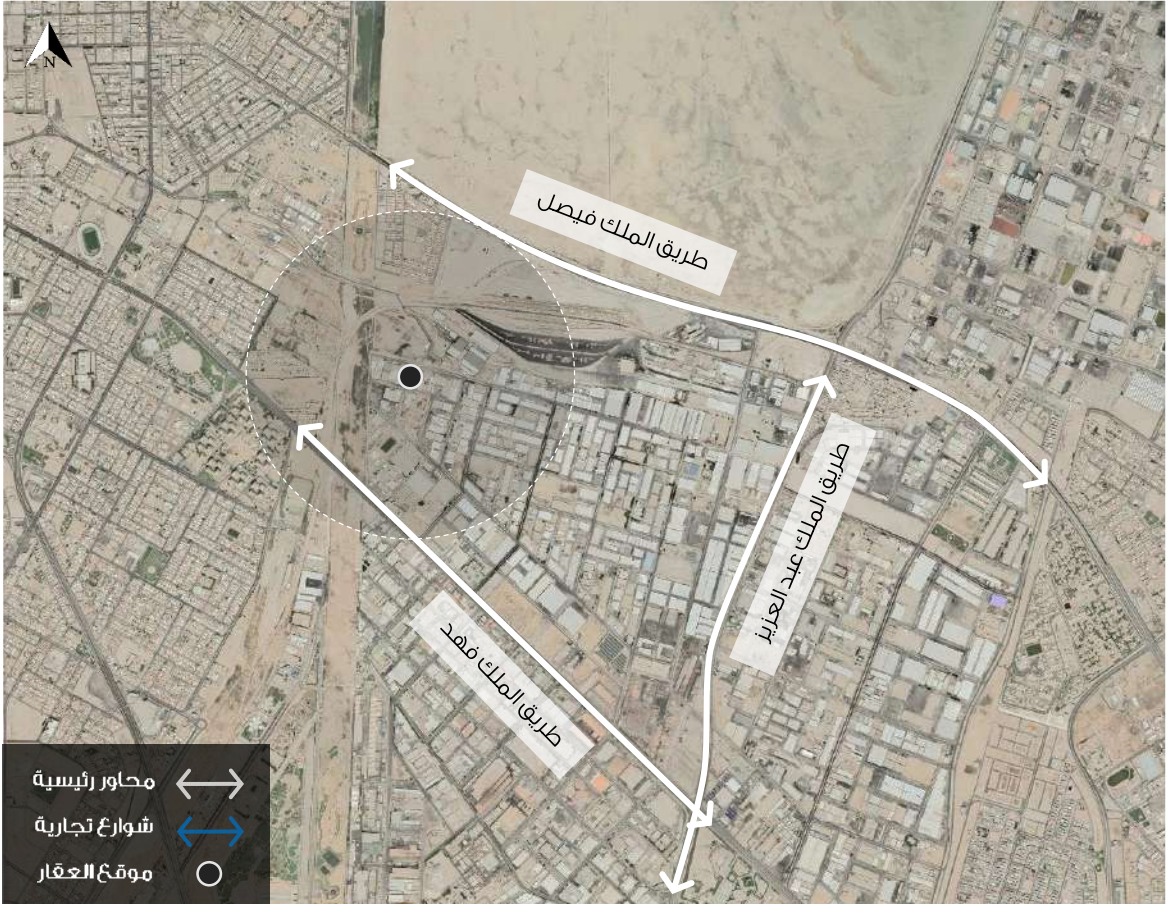
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠ كلم	كورنيش الدمام	٤٤ كلم	مطار الملك فهد
٢,٥ كلم	المدينة الصناعية الأولى	١٧ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

1.5 وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل يليه حي النسيم، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه المدينة الصناعية الأولى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز ويليه حي الخالدية الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الناصرية.	نبذة عن المنطقة المجاورة
يقع حي الخالدية الشمالية في شرق مدينة الدمام، وتحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فهد.	نبذة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يقع على مسافة ٩٠٠ م تقريباً من العقار .	سهولة الوصول



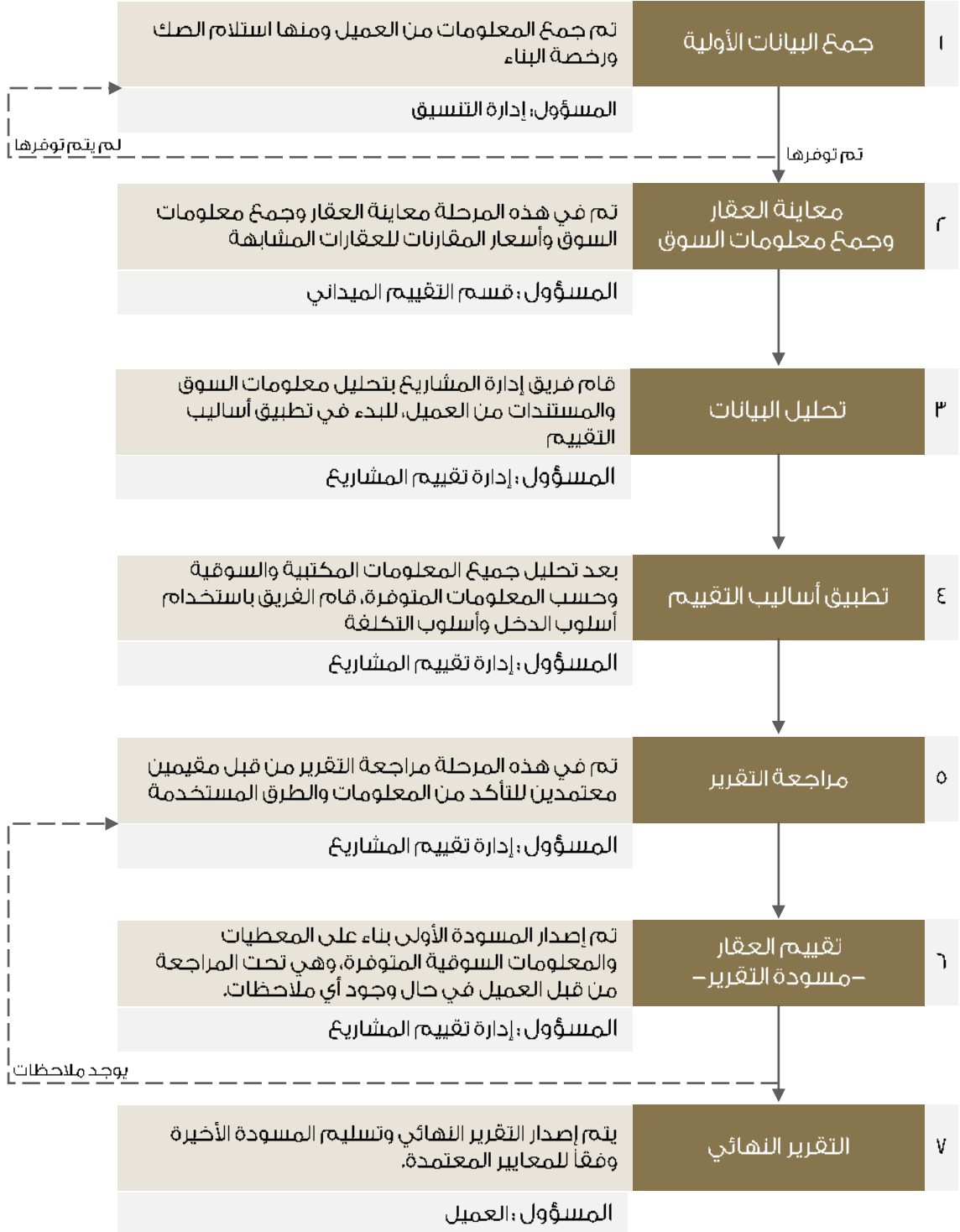
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> تميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها، كما يقع العقار بالقرب من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنفد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل بالسوق مما يؤثر على نسبة الشواغر بالعقار. التقدم المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات حي الخالدية بحي الخالدية الشمالية - مدينة الدمام

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)				
اسم العميل	شركة دراية المالية		اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٢١١٦١١٠٠١١١	٩١١٦١١٠٠١٩٤	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٨هـ
رقم الرخصة	-	-	تاريخ الرخصة	-
معلومات العقار				
المنطقة	الشرقية		المدينة	الدمام
الحي	الخالدية الشمالية		الشارع	شارع العزازية
رقم القطعة	ز/٣٦	ز/٣٧	رقم المخطط	١/٥٨
نوع العقار	مستودع		الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٩٠٠٠ شمال		٥٠.١٣٤٢٢٢ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/H7opYRYBprL7vxJq9			
مواصفات العقار				
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١٢,٠٠٠		طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -		شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-			



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٣٠	تجاري	شارع العزازية	٣٥١٠	شمالي
٢	٢٥	داخلي	شارع ادريس بن اليمان	٣٥١٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣٥١٢٠	شرقي
-	-	-	جار	٣٥١٢٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣ ٩,٦٧٢	مساحة المباني
١	عدد الأدوار
٢٩ سنة	عمر المبنى
١	عدد المباني
-	نوع التكييف
-	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
صناعي	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
١	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
-	✓	✓	✓	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى		
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية			مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة				
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف				
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي				
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى				
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك				
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية				
	<input type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج	مواصفات العقار الداخلية			
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية				
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input checked="" type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس	الاسقف الداخلية				
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية				
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> ابوكسي	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية				
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات				
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث				
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى				

٢.٥ | صور العقار



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	صعفة	٢٠٢٢	٣٦,٤٦٥,٠٠٠ ريال	٢٥٢,٨٠٥٠ م ^٢	٣٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٦,٦٥٠,٠٠٠ ريال	٢٥٧,١٠٠ م ^٢	٥٠٠ ريال
عقار ٣	صعفة	٢٠٢١	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٣,٥٣٩ م ^٢	٢٧٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٤٤		٢٥٢٠٢٢٨/٤٤		٢٥٢٠٢٢/٥/٨		-	تاريخ الصفقة
٢٢٥ / رس / ١,٢٧٢		٢٢٥ / رس / ١,٥٠٠		٢٢٥ / رس / ١,٣٠٠		-	قيمة المتر للعقار
صفاة	٠.٠%	عرض	٠.٠%	صفاة	٠.٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
تجاري مسنودعات	٠.٠%	تجاري مسنودعات	٠.٠%	تجاري مسنودعات	٠.٠%	-	استخدام الأرض
		٧٥-					قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ / رس / ١,٢٧٢		٢٢٥ / رس / ١,٤٢٥		٢٢٥ / رس / ١,٣٠٠			قيمة المتر بعد النسبية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
صدا	٢.٥%	حيد	٠.٠%	حيد	٠.٠%	حيد	الموقع
قرسة	٠.٠%	قرسة	٠.٠%	قرسة	٠.٠%	قرسة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
٣	٢.٥%	٢	٠.٠%	١	٢.٥%	٢	عدد الوجهات
٢٠	٠.٠%	٢٠	٠.٠%	٢٠	٠.٠%	٢٠	عرض الشارع
٣,٥٣٩	٥.٠%	٧,١٠٠	٣.٠%	٢٨,٠٥٠	٥.٠%	١٢,٠٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٢٥ / رس / ١,٢٧٢	١.٠%	٢٢٥ / رس / ١,٤٢٥	٣.٠%	٢٢٥ / رس / ١,٣٠٠	٧.٥%	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٢٥ / رس / ١,١٤٥		٢٢٥ / رس / ١,٣٨٢		٢٢٥ / رس / ١,٣٩٨		-	قيمة المتر بعد النسبية
٢٥		٢٥		٥٠		-	نسب الترخيص
		١,٣٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفاة منفذة و تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم).

١٢,٠٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١٥,٩٦٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافترض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	١٢,٠٠٠
المسطحات البنائية	٢٣٥	٩,٦٧٢

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٩٠٠	ريال/ ٢٣٥	٨,٧٠٤,٨٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٤٣٥,٢٤٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٨٧٠,٤٨٠
إجمالي التكاليف			١٠,٠١٠,٥٢٠

عمر العقار	٢٩ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٩٦,٧ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٣٣,٣٤٧

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٥,٩٦٠,٠٠٠
قيمة المباني	٣٣,٣٤٧
الإجمالي	١٦,٢٩٠,٣٤٧

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل^١.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٥٢,٩٠٠	٤٣٠	١٢٣
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٦٣٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	١٠٦
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٤٤٧,٤٠٠	٣,٥٢٠	١٢٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١٢/٣		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٠		٢٥٢٠٢٢/١١/١٨		-	تاريخ الصفقة
١٢٧ رس / ٢٢٥		١٠٦ رس / ٢٢٥		١٢٣ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر للعقار
عرض %٠٠		عرض %٠٠		عرض %٠٠		-	نوع المقارن
متشابهة %٠٠		متشابهة %٠٠		متشابهة %٠٠		-	ظروف السوق
تجاري مسنودعات %٠٠		تجاري مسنودعات %٠٠		تجاري مسنودعات %٠٠		تجاري مسنودعات	الاستخدام
							قيمة النسبوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٢٧ رس / ٢٢٥		١٠٦ رس / ٢٢٥		١٢٣ رس / ٢٢٥			قيمة المتر بعد النسبوية
سهل %٠٠		سهل %٠٠		سهل %٠٠		سهل	سهولة الوصول
حيد %٠٠		حيد %٠٠		حيد %٠٠		حيد	الموقع
١ %١٠٠		١٠ %٥٠٠		١٠ %٥٠٠		٢٩	عمر العقار
٢٠ %٥٠٠		٣٠ %٠٠		٣٠ %٠٠		٣٠	عرض الشارع
٢٥ رس / ٠٦- %٥٠٠		٢٥ رس / ٠٥- %٥٠٠		٢٥ رس / ٠٦- %٥٠٠		-	قيمة النسبوية / نسبة الضبط
١٢١ رس / ٢٢٥		١٠١ رس / ٢٢٥		١١٧ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر بعد النسبوية
%٦٥		%٥٥		%٢٠		-	نسب الترخيص
						-	قيمة المتوسط الموزون
							١١٧ رس

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأن تاريخ العرض هو الأقرب لتاريخ التقييم.

١٢,٠٠٠	إجمالي مساحة المستودع (م٢)
١١٧	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / م٢)
١,٤٠٤,٠٠٠	إجمالي القيمة الايجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

ووتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ١,٦٧٠,٠٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنتين.

حساب طريقة رسملة الدخل	
١,٦٧٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
١,٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
١,٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٩ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٨,٥٥٥,٥٥٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	١٦,٢٩٠,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	١٠٠ %	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٨,٥٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Sulay Warehouses Complex

تقرير تقييم

(مجمع مستودعات السلي)

بمدينة الرياض - حي السلي

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	التقييم	٣.٢
٢١	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢١	القيمة النهائية	٣.٥
٢١	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذه الحقائق الظاهرية كبدل 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.
- قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	العقار
حي السلي، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٢٥ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١٠٠٧٩٦	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
المشرف على التقييم	ه. محمد محروس الحامدي	المقيمون
رقم العضوية	١٢٢٠٠٠٢١٣٠	
نوع العضوية	منتسب	
التوقيع		
نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	ه. المهندس عبداللطيف الحسامي	
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٩٣٤	
نوع العضوية	زميل	
التوقيع		
الرئيس التنفيذي	ه. محمد يسلم بابحر	
رقم العضوية	١٢١٠٠٠١٨٤	
نوع العضوية	زميل	
التوقيع		

التقييم	
رأي المقيم	٢١٤,٤٧١,٠٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائتان وأربعة عشر مليوناً وأربعمئة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



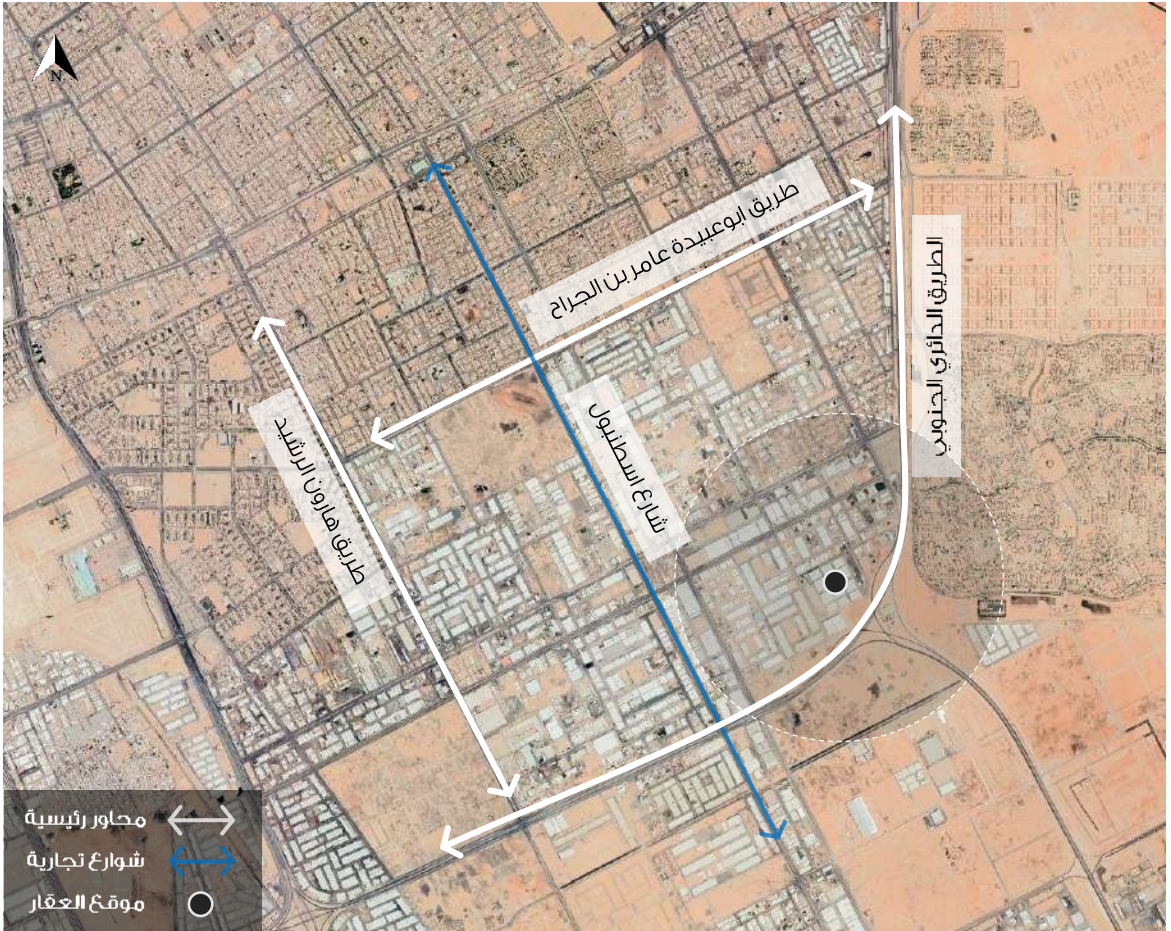
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١ كلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٧ كلم	مطار الملك خالد
١٧ كلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	١٦ كلم	ميناء الرياض الجاف

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تقع منطقة العقار بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي، كما يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات الصناعية.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق ابو عبيدة عامر بن الجراح يليه حي السعادة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الدائري الجنوبي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الجنوبي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق هارون الرشيد يليه حي النور.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السلي في جنوب غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري الجنوبي.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري وطريق هارون الرشيد وشارع اسطنبول.</p>	سهولة الوصول



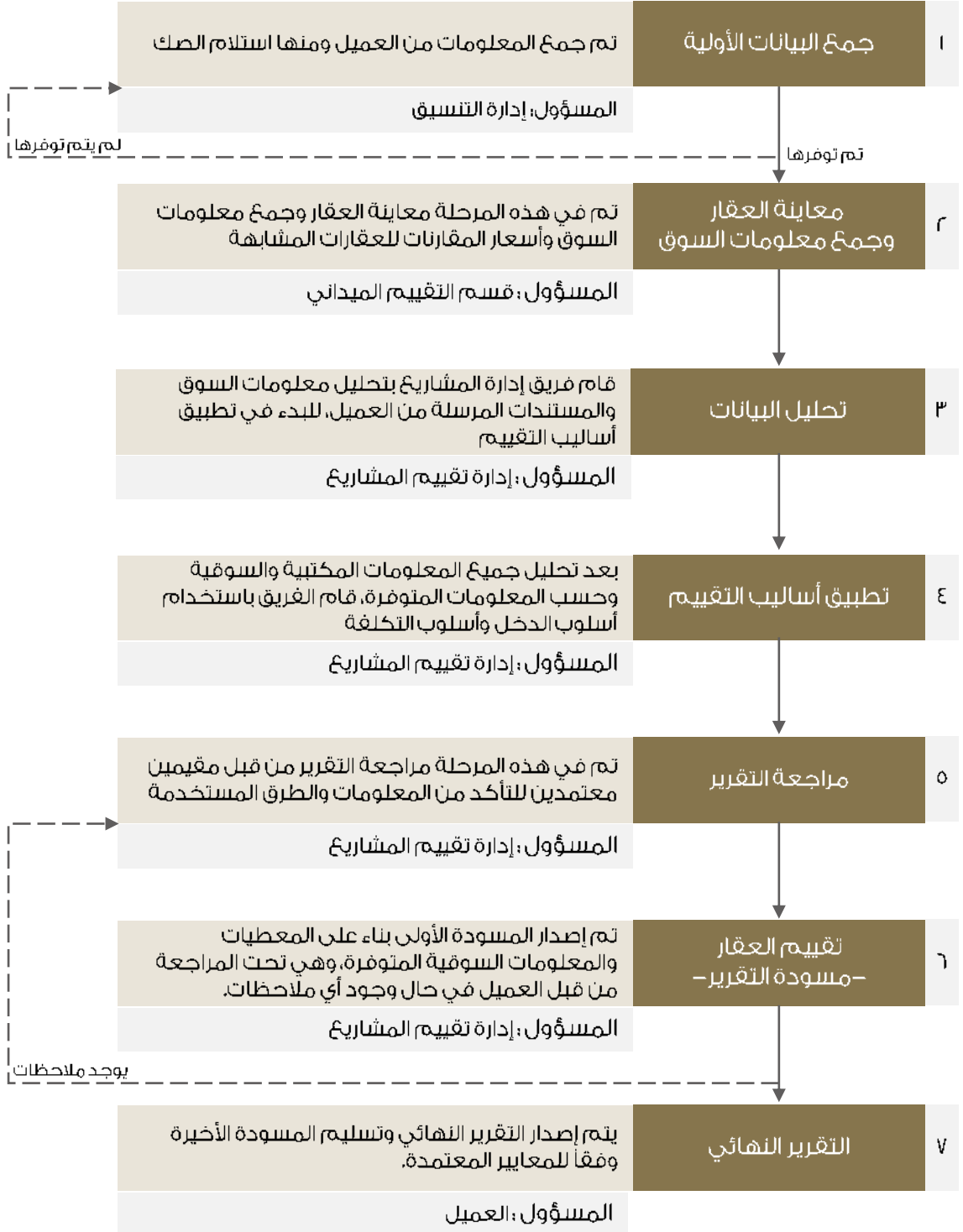
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بالقرب من عدد من المحاور الرئيسية الهامة كطريق الدائري الجنوبي، مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بحي السلي وهو أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض والذي يتركز به شريحة كبيرة من شركات القطاع الخاص والمستودعات. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات
<p>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</p>	المخاطر
<p>– توفر بدائل بمنطقة العقار قيد التقييم.</p>	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

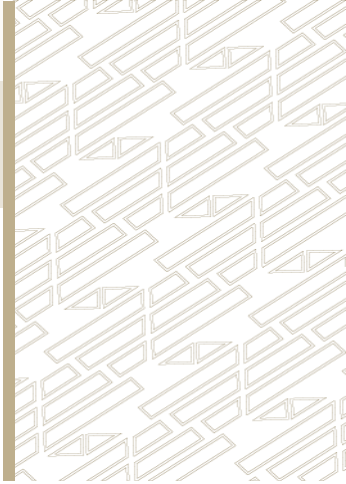
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع مستودعات بحي السلي، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب مك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٩١٠٢٢٠٤١٠٩	تاريخ الصك	١٤٤٠ / ٠٤ / ٢٠ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السلي	الشارع	سليمان آل عييب
رقم القطعة	الجزء الجنوبي الغربي من البلك رقم ٣٨	رقم المخطط	١٣٩١
نوع العقار	مجمع مستودعات	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٥٨٠١ ° شمال | ٤٦.٨٥١٠٤١ ° شرق		
الموقع	https://goo.gl/maps/8tqpJL8cHfhsrEfb6		Google Map

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٢١٤,٥٩٧,٧٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٣٠	داخلي	شارع محمد بن المهدي	٥٢٥	شمالي
١	٣٦	داخلي	شارع ابي نجم العجلي	٥٢٥	جنوبي
٤	٣٠	داخلي	شارع سليمان ال عيغب	٤١٧	شرقي
٢	٣٦	داخلي	شارع الشعبانية	٤١٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٩٦٧٦٨	مساحة المباني
دور أرضي	عدد الأدوار
٧ سنوات	عمر المبنى
١٢ مبني	عدد المباني
-	نوع التكييف
جيد	التشطيب
هاتف - كهرباء - مياه	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
صناعي مختلط	الاستخدام
% -	نسبة البناء
-	معامل البناء
احور	عدد الادوار
ملاحظات	
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء . - العقار يتكون من ١٧ وحدة حسب رخصة البناء .	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	-	-
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٥ / ١١ / ٢٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | صور العقار الخارجية



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح



٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
أسلوب القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٧٦,٥٧٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥ ١٠٢,١٠٠	٧٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٨١,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥ ٩٠,٠٠٠	٩٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٤,٢١٨,١٠٠ ريال	٢٣٥ ١,٩٣٧	١,٣٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢٧٢٢		٢٥٢٠٢٢٧٢٣		٢٥٢٠٢٢٧٢٤		-	تاريخ العرض
١٣٠٠ رس / رس		٩٠ رس / رس		٧٥٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	تجاري مسنودعات	%٠٠	-	استخدام الأرض
٦٥-		٤٥-		٣٧,٥-		-	قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ رس / رس		٨٥٥ رس / رس		٧١٣ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
حيد	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	الموقع
قريبة جدا	%٠٠	قريبة جدا	%٠٠	قريبة	%٥٠	قريبة جدا	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
٣	%٢,٥	٤	%٠٠	٣	%٢,٥	٤	عدد الجهات
٢٠	%٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	%٠٠	٢٠	عرض الشارع
١,٠١٣٧	%١٥,٠-	٩٠,٠٠٠	%٥٠,٠-	١٢,١٠	%٣,٠-	٢٤,٥١٧,٠٠	المساحة (م ^٢)
١٥٤- رس / رس	%٢,٥-	٤٣- رس / رس	%٥٠,٠-	٣٢ رس / رس	%٤٥	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
١,٠٨١ رس / رس		٨١٢ رس / رس		٧٤٥ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٠		%٤٠		%٥٠		-	نسب الترخيص
		٨١٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ و ٢ والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة .

٢٤,٥٩٧,٧٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٨١٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١٧٣,٨٢٤,٢٠٢	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٢١٤,٥٩٧.٧٨
المسطحات البنائية	م ^٢	٩٦,٧٦٨

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٧٠٠	ريال/ م ^٢	٦٧,٧٣٧,٦٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣,٣٨٦,٨٨٠
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	٦,٧٧٣,٧٦٠
إجمالي التكاليف			٧٧,٨٩٨,٢٤٠
عمر العقار	٨ سنوات تقريباً		
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة		
الإهلاك الفعلي	٢٦.٧ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٥٧,٠٩٩,٤٠٩		

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٧٣,٨٢٤,٢٠٢
قيمة المباني	٥٧,٠٩٩,٤٠٩
الإجمالي	٢٣٠,٩٢٤,٠٠٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل^١.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢٨٨,٠٠٠	٣,٢٠٠	٩٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٤٢٠,٥٠٠	٤,٢٠٥	١٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٥٩٠,٠٠٠	٤,٣٧٨	١٣٥



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢٢٢٢٣		٢٥٢٠٢٢٢٢٢٣		٢٥٢٠٢٢٢٢٢٣		-	تاريخ العرض
١٣٥ رس / رس		١٠٠ رس / رس		٩٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٢٠- %	عرض	٢٠- %	عرض	٢٠- %	-	نوع المقارن
متشابهة	٠٠- %	متشابهة	٠٠- %	متشابهة	٠٠- %	-	ظروف السوق
تجاري مسنودعات	٠٠- %	تجاري مسنودعات	٠٠- %	تجاري مسنودعات	٠٠- %	تجاري مسنودعات	الاستخدام
٣,٣٧٥-		٢,٥-		٢,٢٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٣٢ رس / رس		٩٨ رس / رس		٨٨ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	٥٠- %	سهل	٥٠- %	سهل نسبي	٠٠- %	سهل نسبي	سهولة الوصول
ممتاز	٥٠- %	حيد	٠٠- %	حيد	٠٠- %	حيد	الموقع
٢٨	٠٠- %	٤١	٥٠- %	٣٠	٠٠- %	٣٠	عرض الشارع
١٣- رس / رس	١٠- %	٧- رس / رس	٥٠- %	١٠ رس / رس	٠٠- %	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١١٨ رس / رس		٩٠ رس / رس		٨٨ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
٢٠- %		٣٠- %		٥٠- %		-	نسب الترخيص
		٩٥ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأن تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم.

٢١٤,٥٩٧,٧٨	إجمالي مساحة المستودع (م٢)
٩٥	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م٢)
٢٠,٣٨٦,٧٨٩	إجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقد التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ١٨,٢٣٠,٠٠٠ ريال
- المدة المثبقة في العقد هي سنة ونصف .

حساب طريقة رسمة الدخل	
١٨,٢٣٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
١٨,٢٣٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
١٨,٢٣٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨,٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٢١٤,٤٧٠,٥٨٨	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترخيص

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

ترخيص الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترخيص	قيمة الترخيص
تكلفة الإهلاك	٢٣٠,٩٢٤,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٢١٤,٤٧٠,٥٨٨ ريال	١٠٠ %	٢١٤,٤٧٠,٥٨٨ ريال
المجموع		١٠٠ %	٢١٤,٤٧٠,٥٨٨ ريال

تم ترخيص أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢١٤,٤٧١,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وأربعة عشر مليوناً وأربعمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Jeddah Office Tower

تقرير تقييم برج مكتبي

برج جدة المكتبي

بمدينة جدة - حي الزهراء

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نبرة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٢٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٨	القيمة النهائية	٣.٤
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٢٩	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٠	جداول التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
برج مكتبي	نوع العقار	العقار
حي الزهراء، مدينة جدة	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٠٢ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١٠٠٧٩٩	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
م. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
٥٨,٠٣٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثمانية وخمسون مليون وثلاثون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



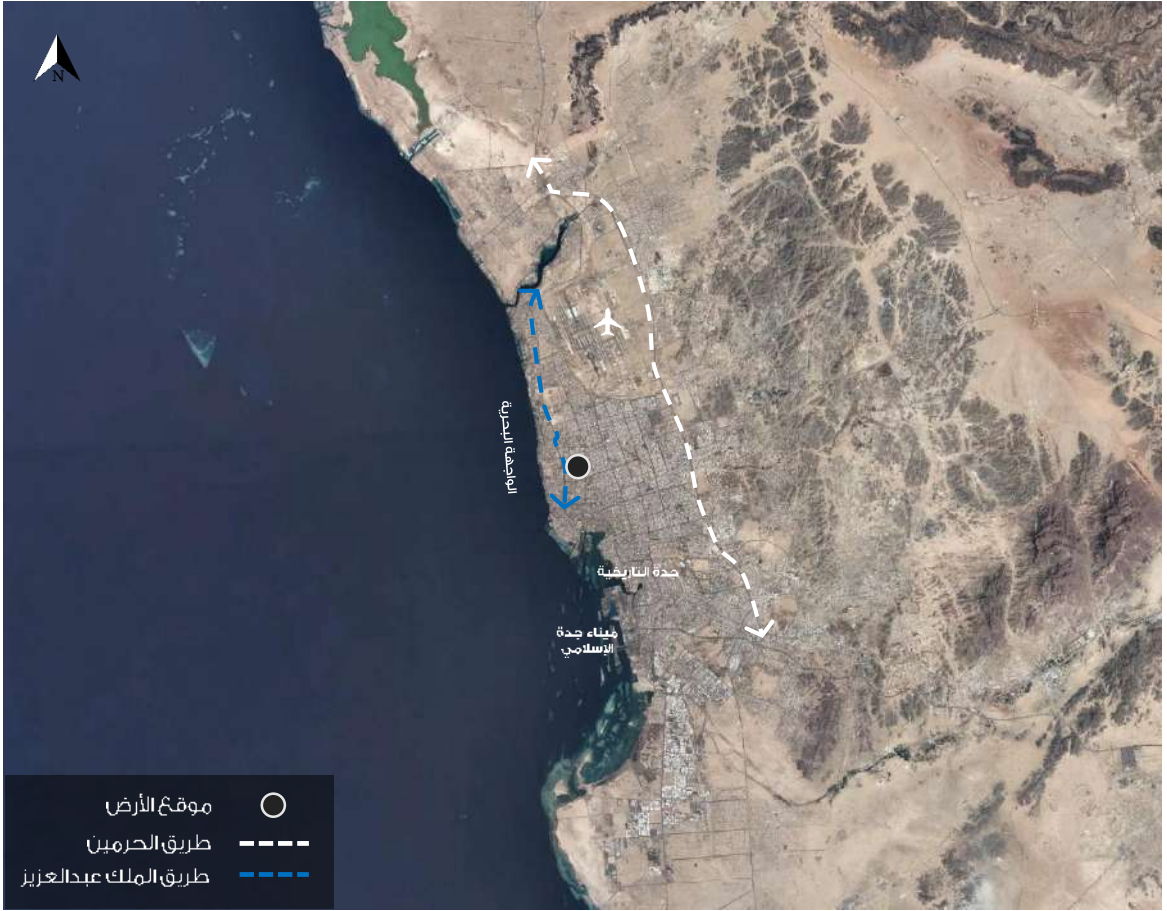
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤
 شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ.

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونهما البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة مكة، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



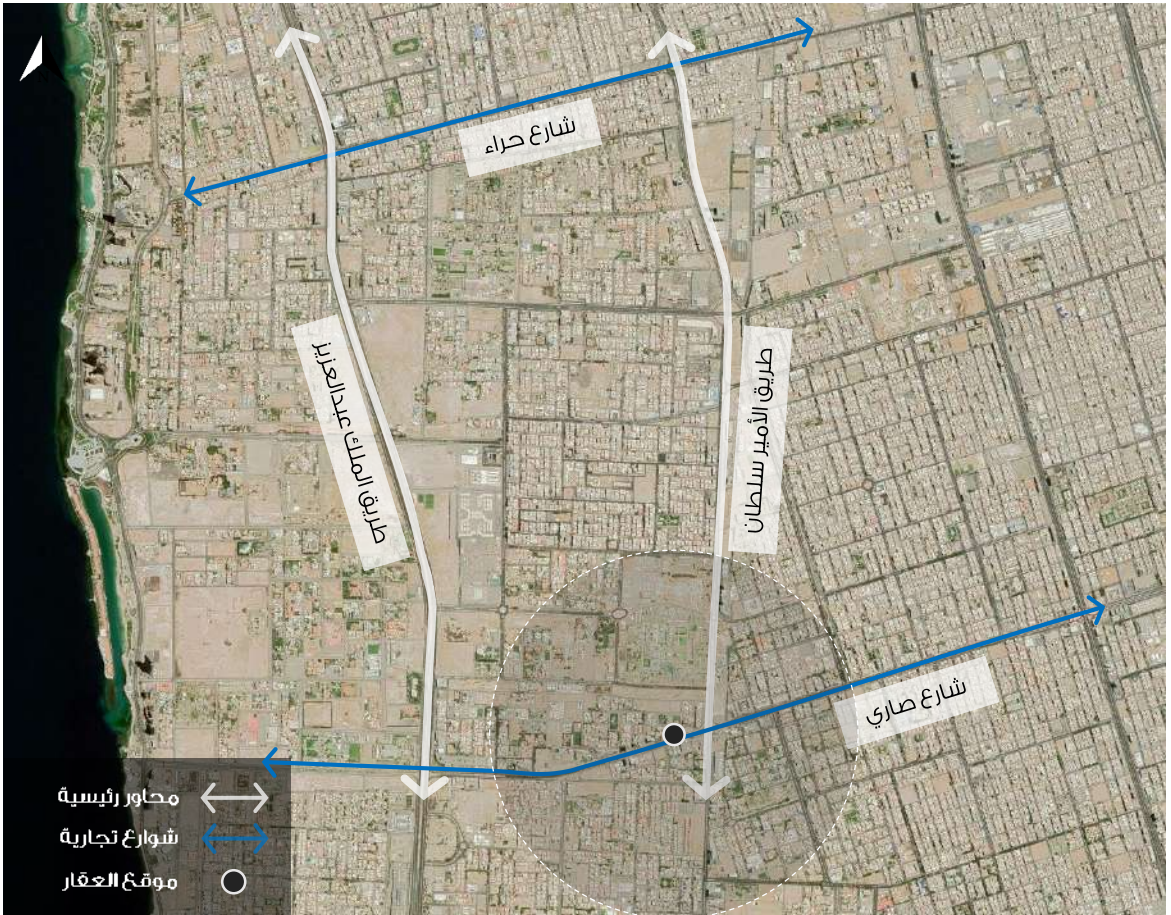
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠ كلم	الواجهة البحرية	١٨.٦ كلم	المطار
١٦.٨ كلم	ميناء جدة الاسلامي	١٣.٥ كلم	جدة التاريخية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع بين طريقي الأمير سلطان والملك عبدالعزيز.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع حراء يليه حي النهضة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع صاري يليه حي الروضة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الأمير سلطان يليه حي السلامة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز يليه حي الشاطئ.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الزهراء في شمال مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي، حيث يقع على طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سلطان.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق وشوارع رئيسية، أهمها شارع صاري الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



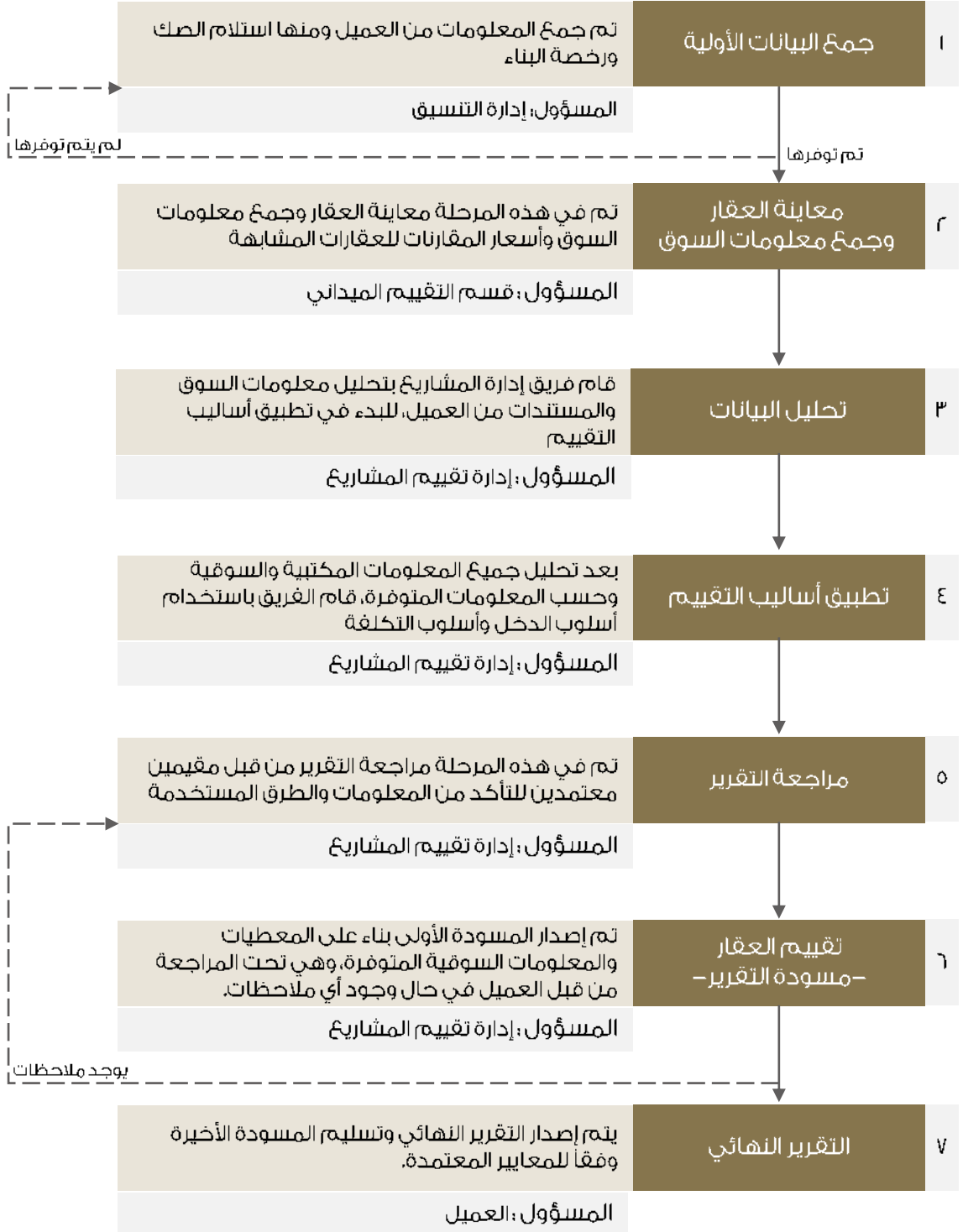
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (r) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على شارع صاري، أحد الشوارع التجارية الهامة بمدينة جدة. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل حديثة بمنطقة العقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

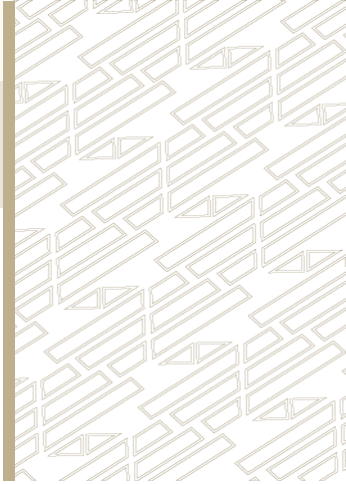
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن برج مكتبي مطل على شارع صاري بحي الزهراء، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣١١٦١١٠١١٠٣	تاريخ الصك	١٤٤١ / ١٢ / ٢٩ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الزهراء	الشارع	شارع صاري
رقم القطعة	(٥٠٣ + ٥٠٤ + ٥٠٥ + ٥٠٦)	رقم المخطط	٩١/ب
نوع العقار	برج مكتبي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	١٠٥٧٤٦٠٠ شمال	٣٩٠١٤١٢٨١ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/2iifkYrRDdDFfGsm6		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٢,٦٩١.٨٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	شبه منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	١٥	داخلي	شارع محمد المراكش	٥٣.٥	شمالي
١	٥٢	تجاري	شارع صاري	٥٢.٢٨	جنوبي
-	-	-	جار	٤١.٧	شرقي
٢	١٥	داخلي	شارع صالح بن بكرى	٦٠.٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
١٠,٧٢٤ م٢	مساحة المباني	بيانات العقار
٧ أدوار	عدد الأدوار	
٩ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
تجاري مكتبي	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٧	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

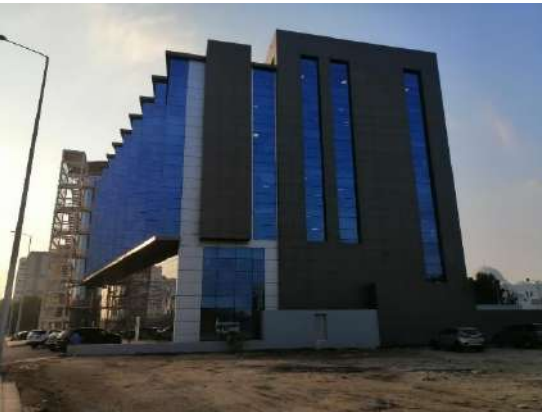
٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠٢ / ١٢ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية		
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفایل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> ألواح معدنية	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية	مواصفات العقار الداخلية	
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار الخارجية



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	النسبة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	صعفة	٢٠٢٠	٣٢,٠١,٦٣٢ ريال	٢٣٥٤,٤٧٢	١٣٥,٧١٥٦ ريال
عقار ٢	صعفة	٢٠٢٠	٥٣,٨١١,٢٦٦ ريال	٢٣٥٩,٧٥٩	٥,٥١٤ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٣٢,٣٥٢,٠٠٠ ريال	٢٣٥٢,٦٩٦	١٢,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٨,١٨٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط		
٢٠٢٢/١١٣٠		٢٠٢٠/١١٢/٢٩		٢٠٢٠/٢٠/١١٧٢		-	تاريخ الصفقة
١٢,٠٠٠ ر/س / ر		٥,٥٤٤ ر/س / ر		٧,١٥٦ ر/س / ر			قيمة المتر للعقار
٠.٥%	عرض	٠%	صفقة	٠%	صفقة		نوع المقارن
٠%	متشابهة	٥٠%	منخفضة	٥٠%	منخفضة	-	ظروف السوق
٠%	سكني تجاري	٠%	سكني تجاري	٠%	سكني تجاري		استخدام الأرض
٠%		٠%		٠%			شروط التمويل
١٠٠٠-		٨٢٧١		١٠٧٣٠٤			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٠,٢٠٠ ر/س / ر		٦,٣٤١ ر/س / ر		٨,٢٢٩ ر/س / ر			قيمة المتر بعد النسوية
٠%	سهل	٠%	سهل	٠%	سهل		سهولة الوصول
٥٠%	ممتاز	٠%	جيد جدا	٠%	جيد جدا		الموقع
٠%	قريب	٢٠%	قريب جداً	٠%	قريب		القرب والبعد عن الواجهة البحرية
٥٠%	٣	٠%	٣	٥٠%	٢		عدد الواجهات
٠%	٤.٥	٠%	٤.٥	٠%	٤.٥		معامل البناء
٥٠%	٥٠	٥٠%	٥٢	٥٠%	٥٢		عرض الشارع
٠%	قريب	٠%	قريب	٠%	قريب		القرب و البعد من مناطق الجذب
٠%	خوبيري	٥٠%	طريق	٥٠%	طريق		الاطلالة
٠%	٢,٦٩٦,٠٠٠	٥٠%	٩,٧٥٩,٠٠٠	٣٠%	٤,٤٧٢,٠٠٠	٢,٦٩١,٨٣٣	المساحة (ر ^٢)
٥٠%	-	٥٠%	٦٩٨ ر/س / ر	٥٠%	٦٥٨ ر/س / ر		قيمة النسوية / نسبة الضبط
٩,٢٧٧ ر/س / ر		٧,٠٣٩ ر/س / ر		٨,٨٨٨ ر/س / ر			قيمة المتر بعد النسوية
٢٠%		٤٠%		٤٠%			نسب الترجيح
			٨,١٨٠ ر/س				قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم او ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفقة منفذة).

٢,٦٩١,٨٣٣	إجمالي مساحة الأرض (ر ^٢)
٨,١٨٠	قيمة المتر المربع (ريال / ر ^٢)
٢٢,٠١٩,١٦٩	إجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافترض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٥	٢,٦٩١
المسطحات البنائية	٢٥	١٠,٧٢٤

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٢٠٠	ريال / ٢٥	١,٩٨٠,٠٠٠
تكلفة المباني	٣,٠٠٠	ريال / ٢٥	٢٩,٤٧٢,٠٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	١,٥٧٢,٦٠٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٣,١٤٥,٢٠٠
إجمالي التكاليف			٣٦,١٦٩,٨٠٠
عمر العقار		٩ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٢٢,٥ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢٨,٠٣٢,٠٠٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢٢,١٩,٦٦٩
قيمة المباني	٢٨,٠٣٢,٠٠٠
الإجمالي	٥٠,٠٥١,٠٠٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المكاتب)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٧٢,٠٠٠ ريال	١٢٠	٦٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٨١,٩٥٠ ريال	١٤٩	٥٥٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٠٥,٠٠٠ ريال	١٥٠	٧٠٠



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٥٢/١٩		٢٥٢٠٢٢/٥٢/١١		٢٥٢٠٢٢/٥٢/١٤		-	تاريخ الصفقة
٧٠٠ رس / ٢٢٥		٥٥٠ رس / ٢٢٥		٦٠٠ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	عرض	%٠٠	عرض	%٠٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	نحاري مختلج	%٠٠	نحاري مختلج	%٠٠	نحاري مختلج	نحاري مختلج	الاستخدام
%٠٠		%٠٠		%٠٠			شروط التمويل
							قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٧٠٠ رس / ٢٢٥		٥٥٠ رس / ٢٢٥		٦٠٠ رس / ٢٢٥			قيمة المتر بعد النسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	%٠٠	حيد	حيد جدا	الموقع
%٢٠٠-	٥	%٢٠٠-	٤	%٢٠٠-	٤	٩	عمر العقار
%٠٠	حيد جدا	%١٠٠	حيد	%١٠٠	حيد	حيد جدا	مستوى النشاط
%٢٠٠-	٦	%٠٠	٥٢	%٠٠	٥٢	٥٢	عرض الشارع
%٠٠	مكتمل	%٠٠	مكتمل	%٠٠	مكتمل	مكتمل	اكتمال الخدمات
%٠٠	٢٥ رس / ١٠٠	%٧٠٠	٢٥ رس / ٩٦	%٧٠٠	٢٥ رس / ١٠٥	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٧٠٠ رس / ٢٢٥		٦٤ رس / ٢٢٥		٧٠٥ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٢٠		%٢٠		%٦٠		-	نسب الترخيص
		٦٩٢ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه أقرب للعقار ويحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٧,٣٦٨	صافي المساحة القابلة للتأجير (المكاتب) (٢٢٥)
٦٩٢	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢٢٥)
٥,٠٩٨,٦٥٦	إجمالي القيمة الايجارية للمكاتب (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاسترداد عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

• تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٤ و ص ٢٥) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة

تم التحقق من عقد الاستثمار الذي تم تزويدنا به من العميل ولوحظ :

- حسب عقد الاستثمار فإن قيمة التأجير السنوي الحالي: ٣,٨٢٥,٠٠٠ ريال، وبعد سنتين: ٤,٠٥٠,٠٠٠ ريال
 - يوجد فرق بين القيمة الإيجارية الحالية حسب العقد و القيمة الإيجارية حسب السوق.
- وبناءً على ذلك، تم الاعتماد في حسابات الدخل على السوق وتجنب دخل العقد لأنه أقل من القيمة التأجيرية السوقية.

الافتراضات :

- تم الاعتماد على بيانات الدخل كالتالي:

القيمة	دخل المشروع لأول سنة
٧,٣٦٨	صافي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب (٢٣٥)
٦٩٢	سعر المتر المربع (ريال)
٥,٠٩٨,٦٥٦	إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

السنة	الدخل	الشواغر - ١٠٠%	الصيانة والتشغيل - ١٠٠%	صافي التدفقات النقدية
١	٥,٠٩٨,٦٥٦	(٥٠٩,٨٦٦)	(٤٥٨,٨٧٩)	٤,١٢٩,٩١١
٢	٥,٠٩٨,٦٥٦	(٥٠٩,٨٦٦)	(٤٥٨,٨٧٩)	٤,١٢٩,٩١١
٣	٥,٦٠٨,٥٢٢	(٥٦٠,٨٥٢)	(٥٠٤,٧٦٧)	٤,٥٤٢,٩٠٢
٤	٥,٦٠٨,٥٢٢	(٥٦٠,٨٥٢)	(٥٠٤,٧٦٧)	٤,٥٤٢,٩٠٢
٥	٥,٦٠٨,٥٢٢	(٥٦٠,٨٥٢)	(٥٠٤,٧٦٧)	٤,٥٤٢,٩٠٢
٦	٦,١٦٩,٣٧٤	(٦١٦,٩٣٧)	(٥٥٥,٢٤٤)	٤,٩٩٧,١٩٣
٧	٦,١٦٩,٣٧٤	(٦١٦,٩٣٧)	(٥٥٥,٢٤٤)	٤,٩٩٧,١٩٣
٨	٦,١٦٩,٣٧٤	(٦١٦,٩٣٧)	(٥٥٥,٢٤٤)	٤,٩٩٧,١٩٣
٩	٦,٧٨٦,٣١١	(٦٧٨,٦٣١)	(٦١٠,٧٦٨)	٥,٤٩٦,٩١٢
١٠	٦,٧٨٦,٣١١	(٦٧٨,٦٣١)	(٦١٠,٧٦٨)	٥,٤٩٦,٩١٢
الاجمالي	٥٩,١٠٣,٦٢٠	(٥,٩١٠,٣٦٢)	(٥,٣١٩,٣٦٦)	٤٧,٨٧٣,٩٣٣

افتراضات المشروع

١٠ سنوات	مدة المشروع
% A	معدل العائد

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.١٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٩٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم -١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٥٨,٠٢٩,٦٥٠ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	٥٠,٠٥١,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٥٨,٠٢٩,٦٥٠ ريال	١٠٠ %	٥٨,٠٢٩,٦٥٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	٥٨,٠٢٩,٦٥٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥٨,٠٣٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثمانية وخمسون مليون وثلاثون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ | جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

اول خمس سنوات	دخل المشروع
SAR ٥,٠٩٨,٦٥٦	إجمالي الإيرادات
(SAR ٥٠٩,٨٦٦)	الشواغر - ١٠.٠%
(SAR ٤٥٨,٨٧٩)	الصيانة والتشغيل - ١٠.٠%
SAR ٤,١٢٩,٩١١	صافي الدخل التشغيلي

إفتراضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد

تحليل التدفقات النقدية	الأجمالي	السنة ١	السنة ٢	السنة ٣	السنة ٤	السنة ٥	السنة ٦	السنة ٧	السنة ٨	السنة ٩	السنة ١٠	آخر سنة
صافي الإيرادات	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩	٥٥٠,٨٧٩
نسبة العائد %	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%	٨.٠%
نسبة الصيانة والتشغيل %	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%	١٠.٠%
صافي التدفقات النقدية	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩	٤٥٨,٨٧٩

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Education & Skills School

تقرير تقييم مبنى تعليمي

(مدارس التربية والمهارات التعليمية)

بمدينة الدرعية - حي السلمانية

٢٦ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نُبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٥	القيمة النهائية	٣.٤
٢٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مبنى تعليمي	نوع العقار	العقار
حي السلمانية، مدينة الدرعية	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٢٢ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
ينتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠٧٩٥	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ٢٦ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
<p>يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.</p>	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
م. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
٤٦,٦٦٧,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ستة وأربعون مليوناً وستمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

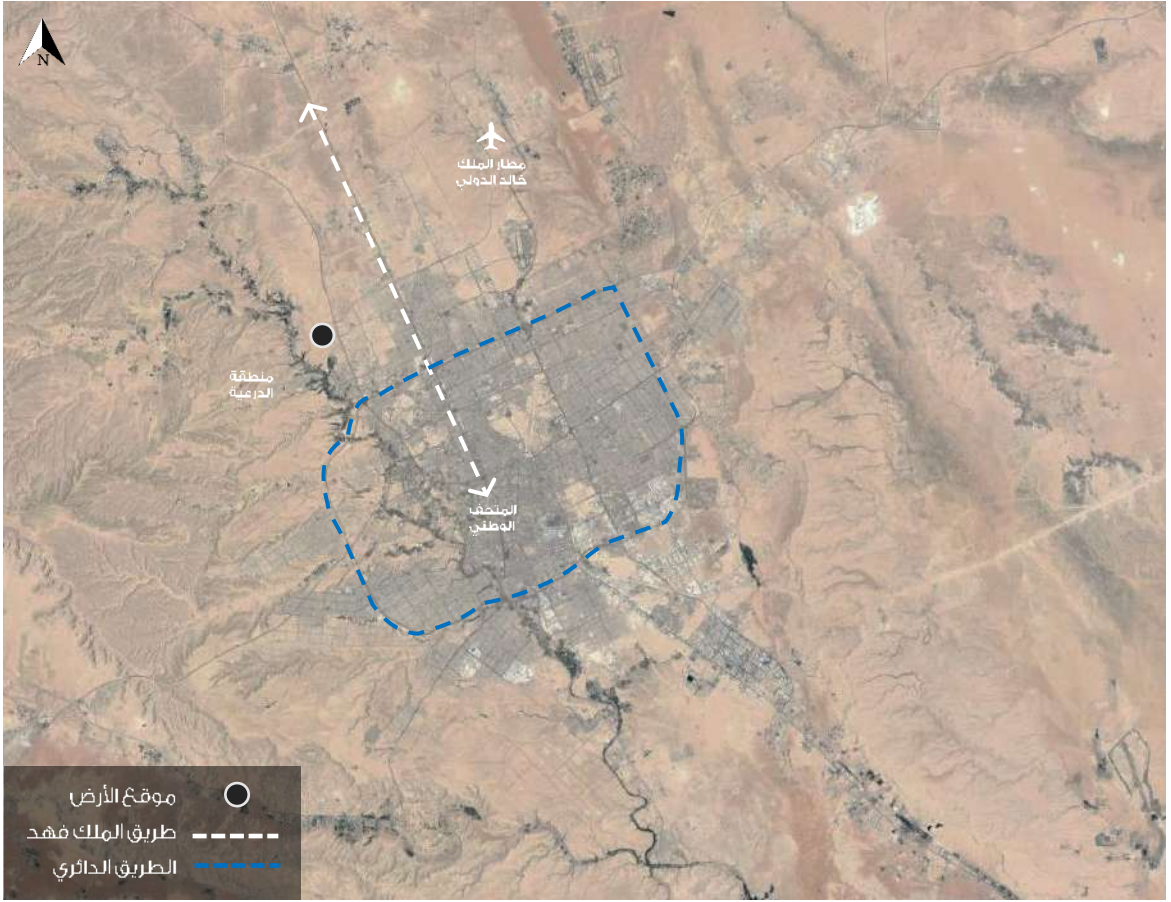
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ.

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تتبع إدارياً منطقة الرياض وعاصمة لمحافظة الدرعية المحافظة الأولى في المملكة، فيما تبعد عن العاصمة السعودية الرياض حوالي ٢٠ كلم، يحدها من الشمال محافظة حريملاء، ومن الجنوب محافظة ضرماء، تمثل الدرعية رمزا وطنيا بارزا في تاريخ المملكة العربية السعودية، فقد ارتبط ذكرها بالدولة السعودية الأولى وكانت عاصمة لها

نبذة عن مدينة الدرعية



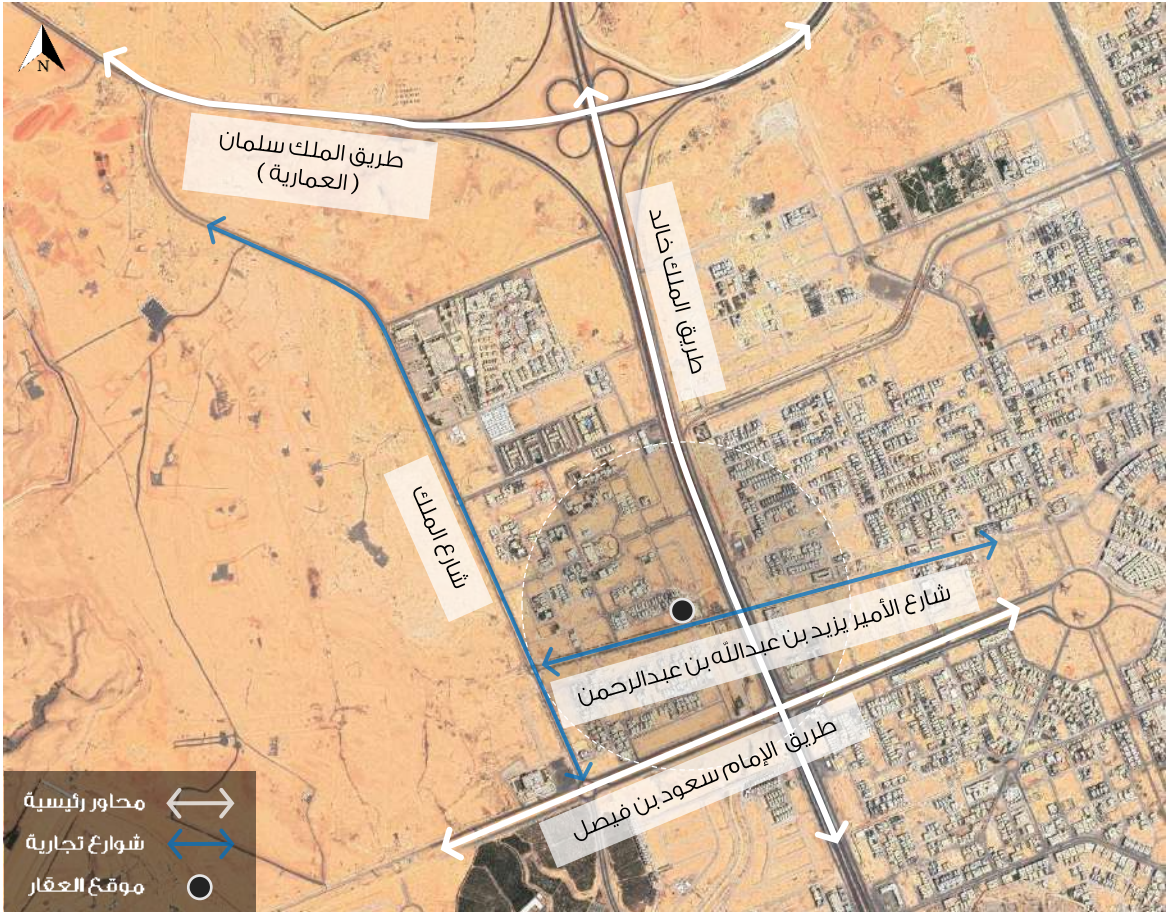
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠ كلم	الطريق الدائري	٣٠ كلم	المطار
٨ كلم	منطقة الدرعية التاريخية	٢٦ كلم	المتحف الوطني

1.0 وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدرعية حيث تقع بالقرب من طريق الملك خالد.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان يليه حي الملقا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الإمام سعود يليه حي العاصمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك خالد يليه حي الملقا، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الملك.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السلمانية في شمال غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك خالد.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد الذي يقع بالقرب من العقار وشارع الأمير يزيد بن عبدالله الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



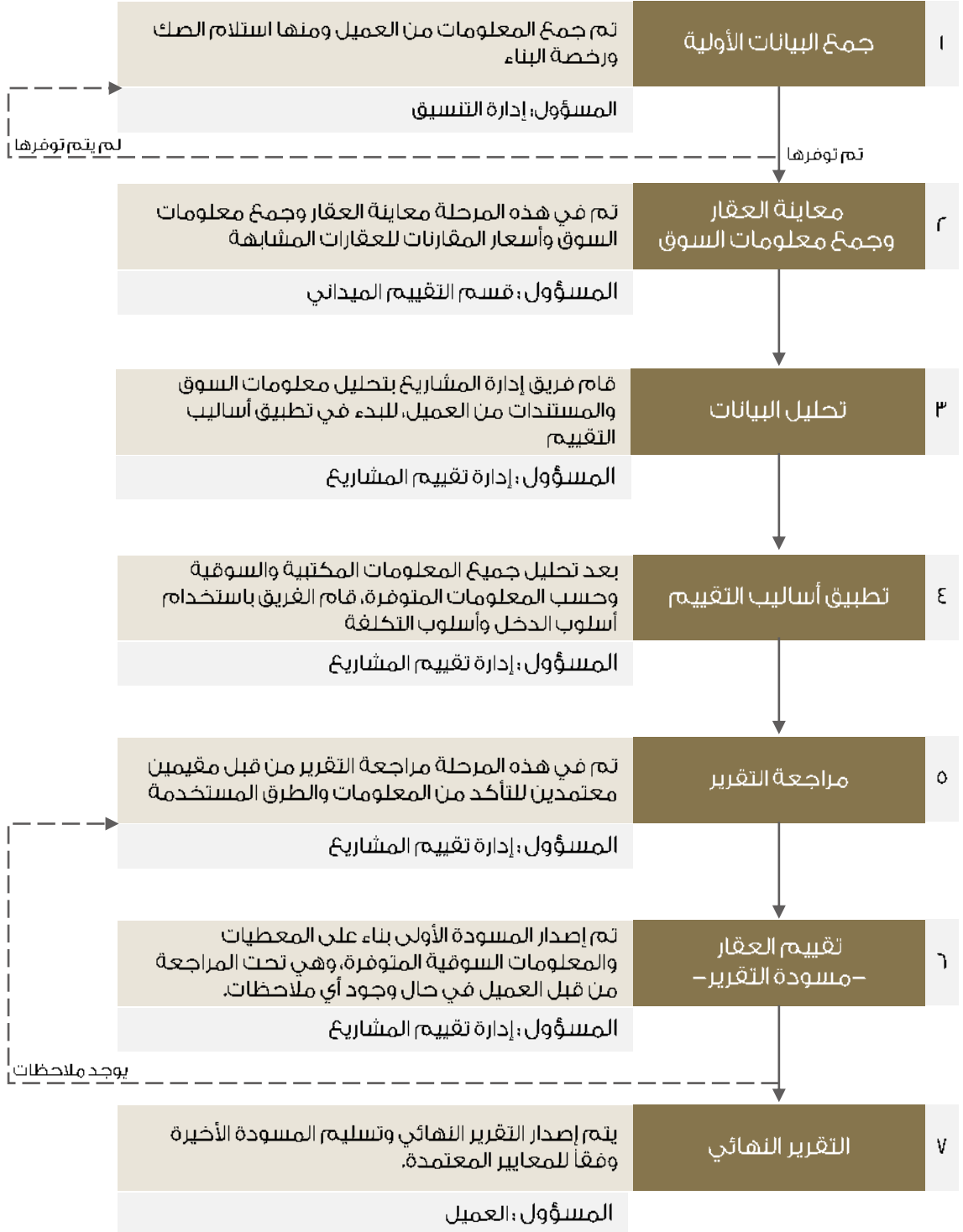
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لخصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بقرنه من طريق الملك خالد أحد المحاور الرئيسية الهامة وإطلالته على شارع الأمير يزيد بن عبدالله بن عبدالرحمن وهو أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بالقرب من منطقة الدرعية التاريخية. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> توفر بدائل بمنطقة العقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

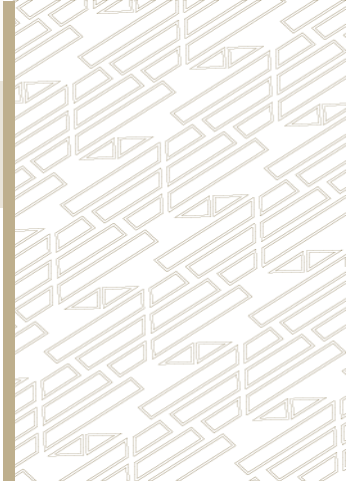
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى تعليمي (مدارس التربية والمهارات العلمية) بحي السليمانية، مدينة الدرعية.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣١٦١٠٠٠١٩٧٢	تاريخ الصك	١٤٤١/٢/٢٩ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الدرعية
الحي	السليمانية	الشارع	شارع الأمير يزيد بن عبدالله بن عبدالرحمن
رقم القطعة	١٧٣٥	رقم المخطط	٣٥/١٤
نوع العقار	مبنى تعليمي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٧٨٣١٨ شمال | ٤٦.٥٦٨٨٨١ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/wahwjCAuoBNd8aAS9		
مواصفات العقار			
مساحة الارض حسب الصك	٢٣٥ ٥,٥٩٣.٥٩	طبيعة الارض	مستوية
مساحة الارض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الارض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٩٢.٩١	شمالي
١	٤٠	تجاري	شارع الأمير يزيد بن عبد الله بن عبد الرحمن	٩٣.٦٢	جنوبي
٤	١٨	ممر مشاه	قطعة ١٨٣٥ يليها ممر مشاه	٦٦.١٦	شرقي
٣	١٠	ممر مشاه	ممر مشاه	٥٤.٦٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٣١١,٦٤٥ م ^٢	مساحة المباني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق	عدد الأدوار	
٦ سنوات	عمر المبنى	
١ مبني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
نظام إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
خدمات تعليمية	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء		نظام البناء لمنطقة العقار
-	معامل البناء	
-	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١١/١٤ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١١/٢٢ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات العقار الداخلية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية			
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة			
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف			
<input checked="" type="checkbox"/> دهان بروفائل <input checked="" type="checkbox"/> مشغول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي			
<input checked="" type="checkbox"/> دهان بروفائل	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى			
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك			
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية			
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج			
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية			
<input checked="" type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية			
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية			
<input checked="" type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية			
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات			
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث			
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى			

٢.٥ صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مفرانة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج أصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	النسبة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	صعقة	٢٠٢١	٣,٣١٨,٣٠٥ ريال	٢٣٥ ٦٥٧	١٤,٠٥٠ ريال/م ^٢
عقار ٢	صعقة	٢٠٢١	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥ ٦٦٠	١٢,٧٠٠ ريال/م ^٢
عقار ٣	صعقة	٢٠٢١	٤,٥٤٦,٦٦١ ريال	٢٣٥ ٩٢٧	١٩,٢٩٠ ريال/م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٧٢٢٥		٢٥٢٠٢٧٢٢٥		٢٥٢٠٢٧٢٢٣		-	تاريخ الصفقة
٤,٩٠٠ رس / رس		٥,٠٠٠ رس / رس		٥,٠٥٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة		ظروف السوق
%٤٠.٠	تجاري	%٤٠.٠	تجاري	%٤٠.٠	تجاري		استخدام الأرض
١٢٦-		٢٠٠-		٢٠٢-			قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ رس / رس		٣,٠٠٠ رس / رس		٣,٣٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسبية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل		سهولة الوصول
%٠.٠	حيد	%٠.٠	حيد	%٠.٠	حيد		الموقع
%٠.٠	فرصة نسبا	%٠.٠	فرصة نسبا	%٠.٠	فرصة نسبا		العرب والبعد من مناطق الحد
%٢.٥	٢	%٢.٥	١	%٢.٥	١	٣	عدد الواضحات
%٠.٠	٤٠	%٠.٠	٤٠	%٠.٠	٤٠	٤٠	عرض الشارع
%١٠.٠	٩٢٧	%١٥.٠	٦٦	%١٥.٠	٦٥٧	٥,٥١٣.٥٩	المساحة (م ^٢)
%٧.٥	٢٢١- رس / رس	%١٢.٥	٣٧٥- رس / رس	%١٢.٥	٣٧٩- رس / رس	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢,٧٢٠ رس / رس		٢,٦٢٥ رس / رس		٢,٦٥١ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٥		%٤٠		%٤٥		-	نسب الترخيص
		٢,٦٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة، تم ترجيح المقارنات ٣&٢.

٥,٥٩٣.٥٩	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٢,٦٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١٤,٨٢٣.١٤	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة	
مساحة الأرض	م ^٢	٥,٥٩٣,٥٩	
المسطحات البنائية	م ^٢	١١,٦٤٥	
طول السور	م	٣٠٧,٣٧	
العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٢,٥٠٠	ريال / م ^٢	١٧,٧٤٧,٥٠٠
تكلفة القبو	٣,٠٠٠	ريال / م ^٢	١٣,٦٣٨,٠٠٠
تكلفة السور	٥٠٠	ريال / م	١٥٣,٦٨٥
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	١,٥٧٦,٩٥٩
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٣,١٥٣,٩١٨
إجمالي التكاليف			٣٦,٢٧٠,٠٦٢
عمر العقار		٦ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		١٥ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٣٠,٨٢٩,٥٥٣
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض		١٤,٨٢٣,٠١٤	
قيمة المباني		٣٠,٨٢٩,٥٥٣	
الإجمالي		٤٥,٦٥٣,٠٠٠	

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقد الايجار) ويمكن الاستناد عليه في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .
وتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي ١٧ سنة ونصف.

حساب طريقة رسملة الدخل	
٣,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٣,٥٠٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٣,٥٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٧.٥ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٦,٦٦٦,٦٦٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	٤٥,٦٥٣,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	٤٦,٦٦٧,٠٠٠ ريال	١٠٠ %	٤٦,٦٦٧,٠٠٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	٤٦,٦٦٧,٠٠٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٦,٦٦٧,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ستة وأربعون مليوناً وستمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Raseel Medical Center

تقرير تقييم مرفق طبي (مركز رسيل الطبي)

بمدينة الرياض - حي خنشلية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
١٩	طرق التقييم	٣.٢
٢٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٥	القيمة النهائية	٣.٤
٢٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٢٦	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٢٧	جداول التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مرفق طبي (مركز رسيل الطبي)	نوع العقار	العقار
حي خنشيلية، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
١٨ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١٠٠٧٩٤	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٢٣,٦٦٥,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة وعشرون مليوناً وستمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٧٨٤/١٨/٣٢٣

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



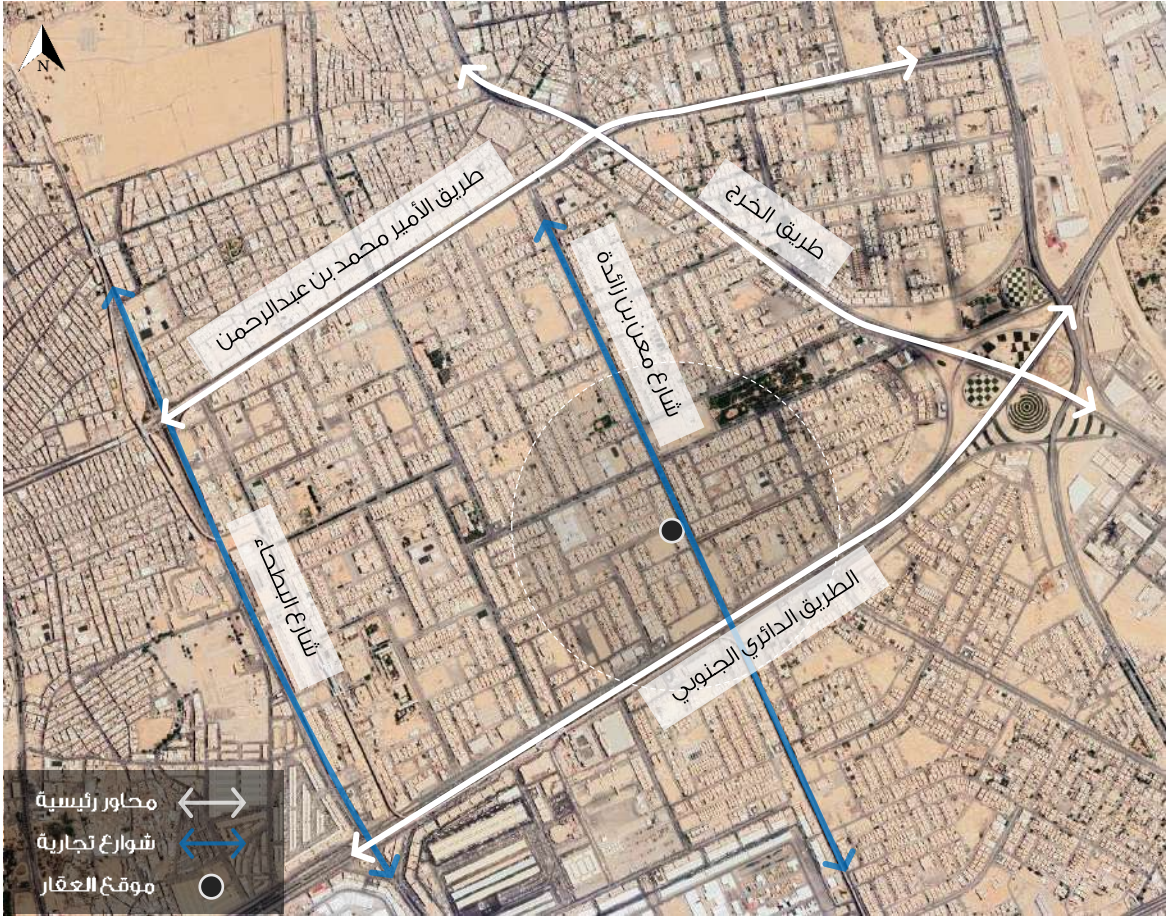
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١ كلم	الطريق الدائري	٤٨ كلم	المطار
٣٨ كلم	منطقة الدرعية التاريخية	٩ كلم	المتحف الوطني

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير محمد بن عبد الرحمن يليه حي غيبرا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي يليه حي العزيزية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج يليه حي الخالدية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق البطحاء يليه حي منقوحة.</p>	<p>نيذة عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع حي خنسليلة في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الخرج.</p>	<p>نيذة عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي، وشارع معن بن زائدة الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



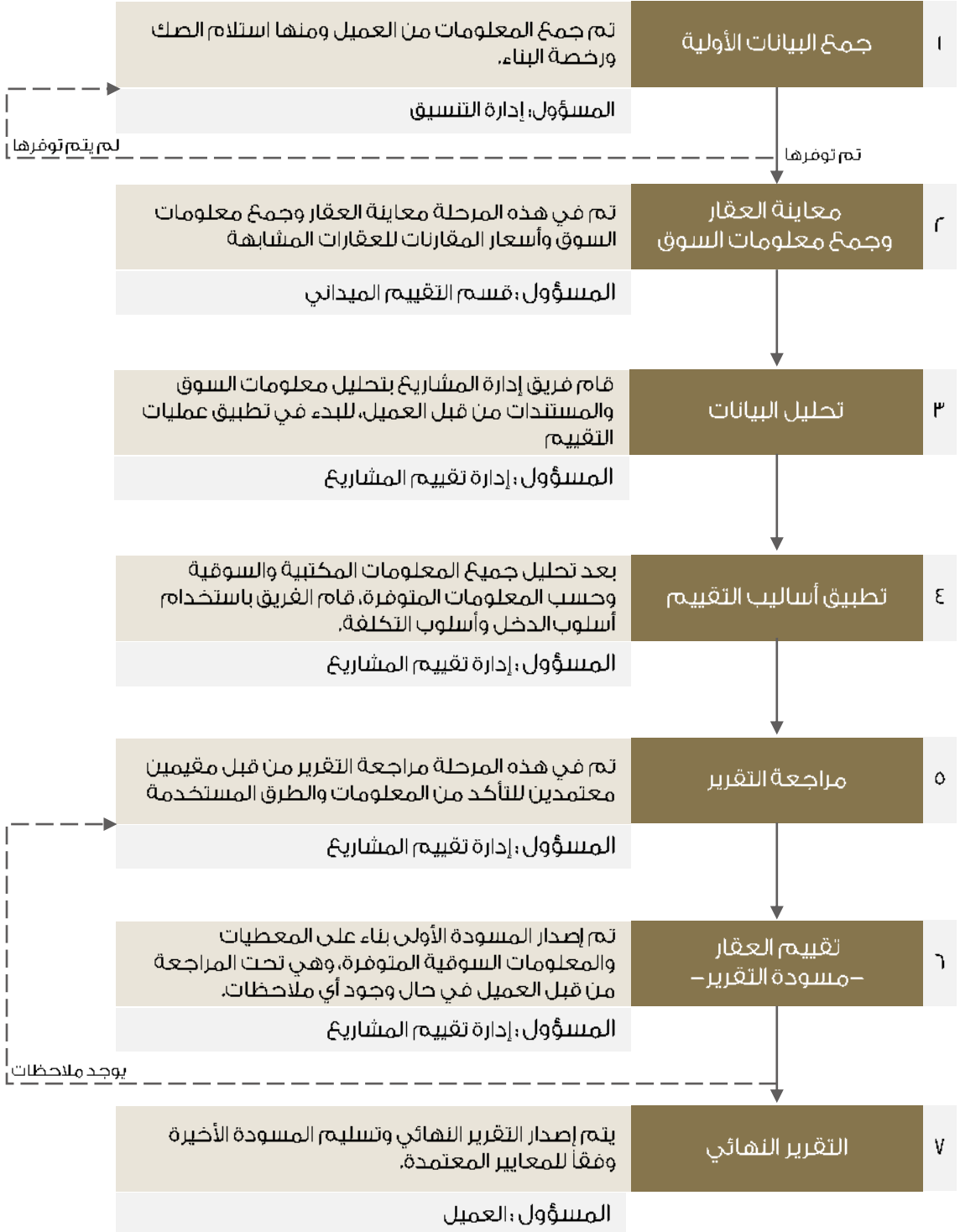
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٣) كلم حول العقار قيد التقييم لخصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج حسب طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بقربه من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة وإطلالته على شارع معن ين زائدة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم . وقوع العقار بحي خنشيلية، وهو أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات
<ul style="list-style-type: none"> التقادم الوظيفي للعقار قيد التقييم. توفر بدائل بمنطقة العقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

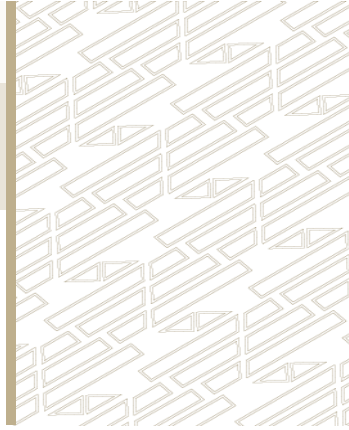
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مرفق طبي (مركز رسيل الطبي) بحي خنشيلية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٩١٠١١٨٠٤٢٨٤٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٦/٢٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	خنشيلية	الشارع	شارع معن بن زائدة
رقم القطعة	١/١/٥١٨	رقم المخطط	٢٣٠٣
نوع العقار	مرفق طبي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٠٦٤١٧° شمال ٤٦.٧٥٠٧٧٧° شرق		
الموقع	Google Map https://goo.gl/maps/Cckw4K84q2upoGFJ8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٢,٥٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	٣٠	داخلي	شارع الوطن	٥٠	شمالي
-	-	-	جار	٥٠	جنوبي
١	٤٠	تجاري	شارع معين بن زائدة	٥٠	شرقي
٣	١٠	ممر	ممر مشاه	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٤,٥٠٢	مساحة المباني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق	عدد الأدوار	
١٣ سنة	عمر المبنى	
امبني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
نظام إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
مرفق طبي (خدمات عامة)	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الادوار	ملاحظات
-		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٨ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ صور العقار الخارجية



- ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل.

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

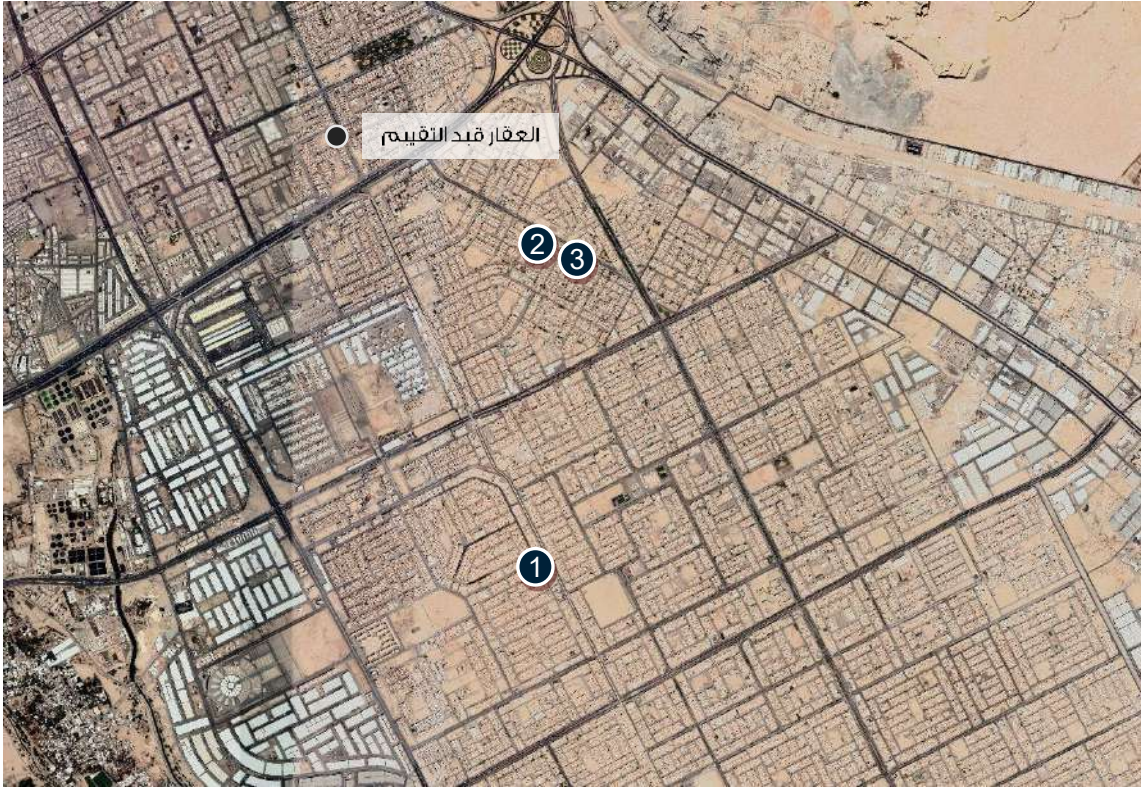
٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٥,٦٧٣,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٨٦٠	٢٣,٠٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢,٥٢٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٨٤٠	٣,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢١	٢,٢٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٧٥٠	٣,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/١٦		٢٠٢٢/١١/٢٣		٢٠٢٢/١١/١٥		-	تاريخ الصفقة
٢٣,٠٠٠ ر/س / ٢٣٠		٢٣,٠٠٠ ر/س / ٢٣٠		٢٣,٠٥٠ ر/س / ٢٣٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
تجاري	%٠.٠-	تجاري	%٠.٠-	تجاري	%٠.٠-	موافق عامة	استخدام الأرض
٣٠٠-		٣٠٠-		٣٠٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٧,٠٠٠ ر/س / ٢٣٠		٢٧,٠٠٠ ر/س / ٢٣٠		٢٧,٤٥٥ ر/س / ٢٣٠			قيمة المتر بعد النسوية
سهل نسبيا	%٢.٥	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٥.٠	جيد	%٥.٠	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	الموقع
٣	%٣.٠-	١	%٣.٠	١	%٣.٠	٢	عدد الواححات
٤٠	%٠.٠	٤٠	%٠.٠	٣٦	%٠.٠	٣٦	عرض الشارع
٧٥٠	%٤.٠-	٨٤٠	%٤.٠-	١,٨٦٠	%٥.٠-	٢,٥٠٠	المساحة (م ^٢)
١٤ ر/س / ٢٣٠	%٠.٥	١٠٨ ر/س / ٢٣٠	%٤.٠	٦٩ ر/س / ٢٣٠	%٢.٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢,٧١٤ ر/س / ٢٣٠		٢,٨٠٨ ر/س / ٢٣٠		٢,٨١٤ ر/س / ٢٣٠		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٢.٠		%٣.٠		%٥.٠		-	نسب الترجيح
		٢,٨٠٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تقع على نفس الشارع المطل عليه العقار قيد التقييم.

٢,٥٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٢,٨٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٧,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	٢,٥٠٠
المسطحات البنائية للدور الأرضي و الأول	٢٣٥	٣,١٥٢
المسطحات البنائية لدور القبو	٢٣٥	١,٣٥٠
طول السور	٣٥	١٥٠

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة الدور الأرضي و الأول	٢,٧٠٠	ريال / ٢٣٥	٨,٥١٠,٤٠٠,٠٠٠
تكلفة دور القبو	٢,٢٠٠	ريال / ٢٣٥	٢,٩٧٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة السور	٨٠٠	ريال / ٣٥	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	% ٥,٠٠	%	٥٨٠,٢٠٠,٠٠٠
أرباح المطور	% ١٠,٠٠	%	١,٢١٨,٠٤٢,٠٠٠
إجمالي التكاليف			١٣,٣٩٨,٤٦٢,٠٠٠

عمر العقار	١٣ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي	% ٣٢,٥
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٩,٠٤٣,٩٦٢

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٧,٠٠٠,٠٠٠
قيمة المباني	٩,٠٤٣,٩٦٢
الإجمالي	١٦,٠٤٣,٩٦٢

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢ بيانات العقد :

- تم تزويدنا من قبل العميل جدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- عدد السنوات المتبقية في العقد ١١ سنة .
- قيمة التأجير السنوي الحالي: ١,٨٥٩,٠٠٠ ريال .

دخل المشروع	أول سنة	ثاني ٥ سنوات	ثالث ٥ سنوات
إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	١,٨٥٩,٠٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
الشواغر ٠ % (ريال سعودي)	٠	٠	٠
نسبة الصيانة والتشغيل ٠ % (ريال سعودي)	٠	٠	٠
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	١,٨٥٩,٠٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٢٤٩,٣٩٠

السنة	الدخل	(٠%) الشواغر	(٠%) الصيانة والتشغيل	صافي التدفقات النقدية
١	١,٨٥٩,٠٠٠	٠	٠	١,٨٥٩,٠٠٠
٢	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٣	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٤	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٥	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٦	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٧	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
٨	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
٩	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
١٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
١١	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
الإجمالي	٢٣,٣٣٠,٤٥٠	٠	٠	٢٣,٣٣٠,٤٥٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢.٤ افتراضات المشروع:

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١١ سنوات
معدل العائد	٩.٠٠%

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٣,٦٦٥,٣٢١.٧٣ ريال
--	--------------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	١٦,٠٤٣,٩٦٢ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	٢٣,٦٦٥,٣٢١.٧٣ ريال	١٠٠%	٢٣,٦٦٥,٣٢١.٧٣ ريال
المجموع		١٠٠%	٢٣,٦٦٥,٣٢١.٧٣ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٣,٦٦٥,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة وعشرون مليوناً وستمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ | جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

الرقم	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	الإجمالي	تجزيل التدفقات النقدية
١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	٢٥٠,٠٠٠	٢٢,٢٢٠,٢٧٢	إجمالي الإيرادات
٢	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	إجمالي المصارف - %
٣	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	إجمالي المصارف والتسهيلات - %
٤	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	١٠,٢٩٠,٢٩١	٢٥٠,٠٠٠	٢٢,٢٢٠,٢٧٢	صافي التدفقات النقدية
													KPIs
												٢٢,٢٢٠,٢٧٢	مؤشر كفاءة التدفقات النقدية (معدل نمو) - %
												٢٢,٢٢٠,٢٧٢	إجمالي التدفقات

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

AlKhaleejiah Business Center

تقرير تقييم مبنى إداري تجاري (مبنى الخليجية للأعمال)

بمدينة الخبر - حي الروابي

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٣٠	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٣
٣٠	القيمة النهائية	٣.٤
٣٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣١	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٢	جداول التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مبنى إداري تجاري	نوع العقار	العقار
حي الروابي، مدينة الخبر	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٢٠ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠٧٩٧	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت. 	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
<ul style="list-style-type: none"> يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة. 	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
م. محمد محروس الحامدي	المشرف على التقييم	المقيمون
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم	
٣٩,٩٣٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٠٥٤

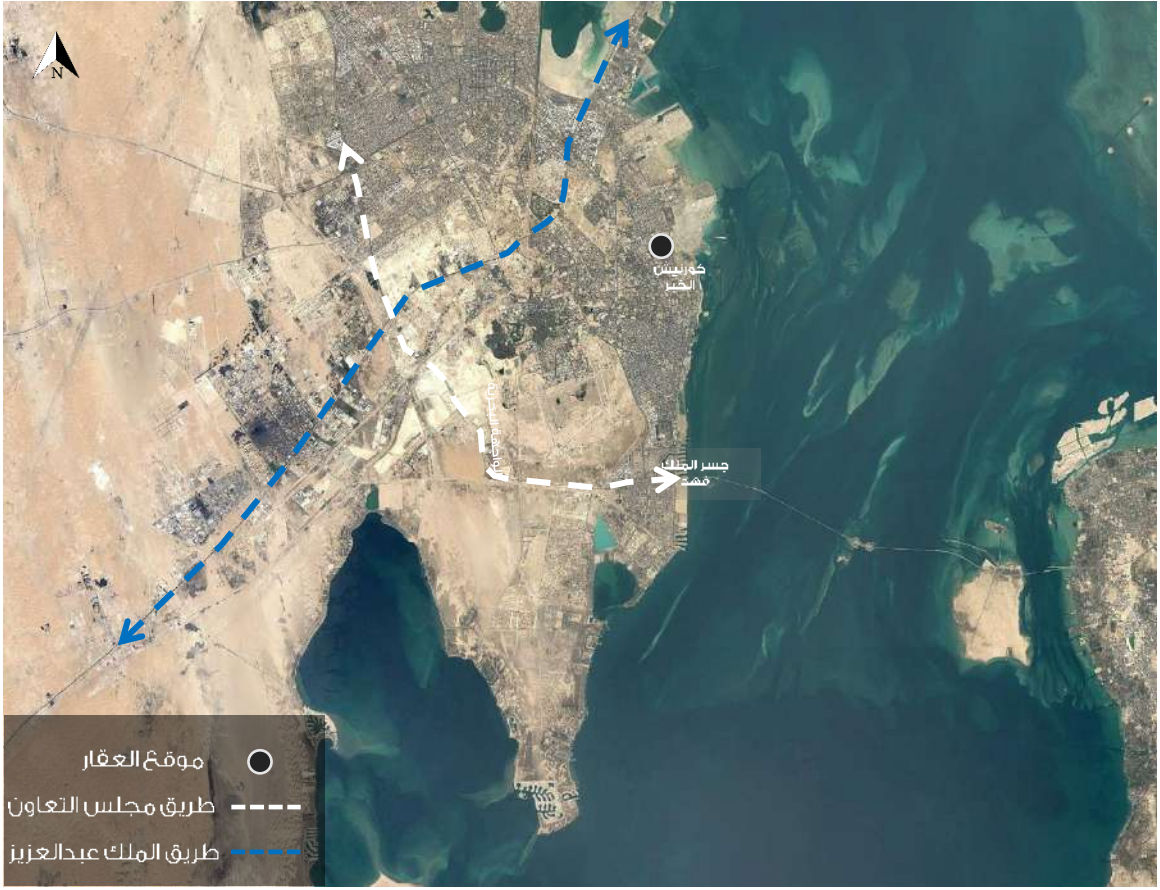
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على مساحة ٧٥٠ كم^٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذة عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٤,٥ كلم	جسر الملك فهد	٦ كلم	كورنيش الخبر
٢٣ كلم	ميناء الملك عبد العزيز	٥٥ كلم	مطار الملك فهد

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق صلاح الدين الایوبي يليه حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع بن سنان الخفاجي يليه البنديرية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل يليه حي الكورنيش، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد بن عبدالعزيز يليه حي الحزام الذهبي.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الروابي في شمال مدينة الخبر ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل وطريق الملك فهد.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل وشارع صلاح الدين الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



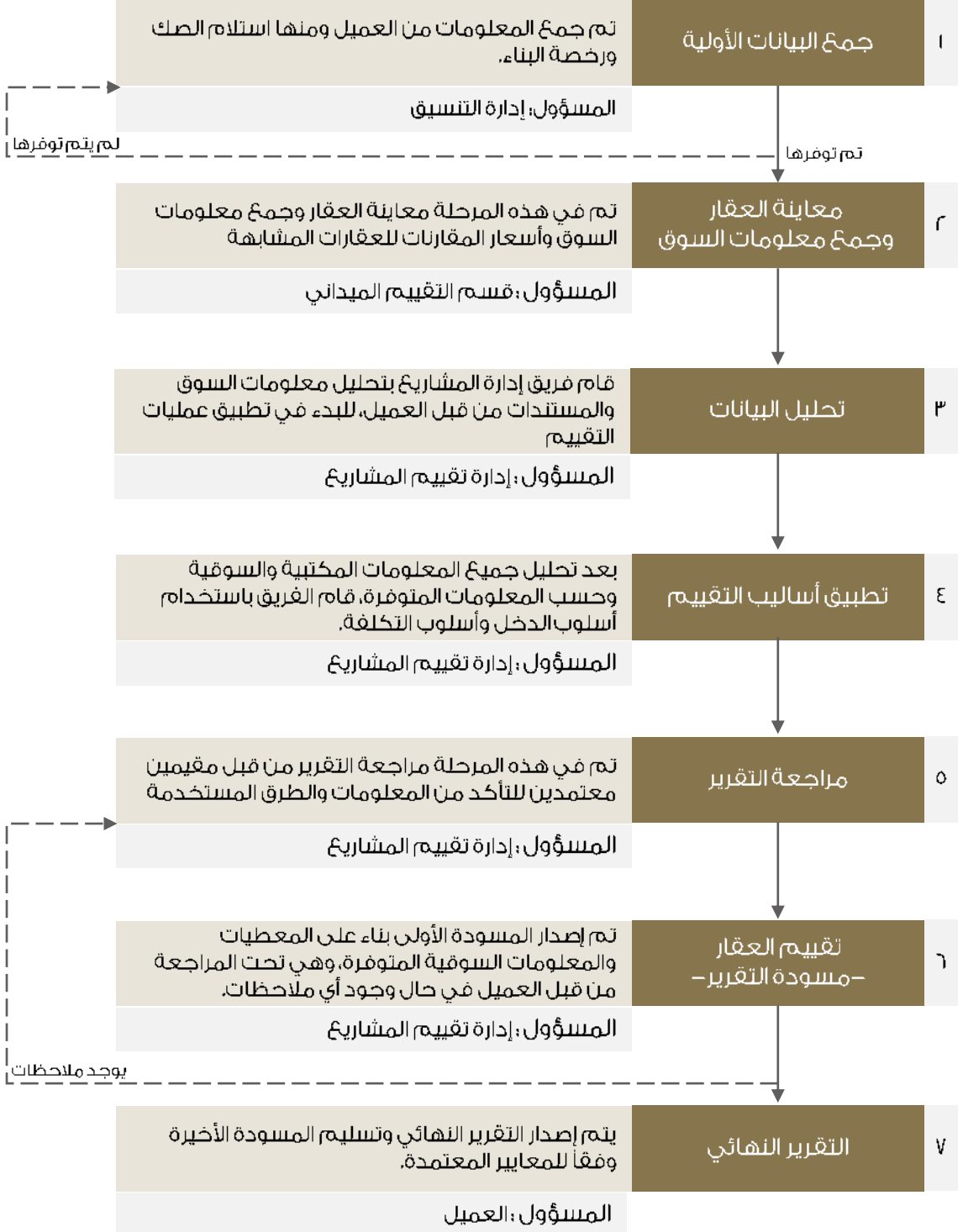
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج حسب طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> تميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> - وجود بدائل حديثة بالسوق مما يؤثر على العرض والطلب. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

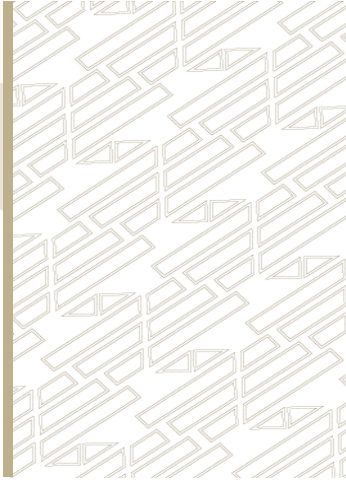
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى إداري تجاري (مبنى الخليجية للأعمال) بحي الروابي، مدينة الخبر.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٨٣٠٢٠٥٠١٨٦٤٩	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٧/٢٦ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	الروابي	الشارع	شارع صلاح الدين الايوبي
رقم القطعة	٣ من البلاك ٢	رقم المخطط	ش خ ٧٥٨
نوع العقار	مبنى إداري تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٢٦١١ ° شمال	٥٠.٢١٣٣٥٩ ° شرق	
الموقع	https://goo.gl/maps/dN5UnjLMCvHou6oo9		
الموقع	Google Map		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٢,١٨٧.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٥	تجاري	شارع صلاح الدين	٤٠	شمالي
-	-	-	جار	٤٠	جنوبي
٢	١٥	داخلي	شارع غير مسمى	٥٥	شرقي
-	-	-	جار	٥٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢م ١,٥٦٩,٣٢	مساحة المباني	بيانات العقار
٦ أدوار	عدد الأدوار	
٦ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكيف	
ممتاز	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
تجاري	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
٣	معامل البناء	
٥ أدوار	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

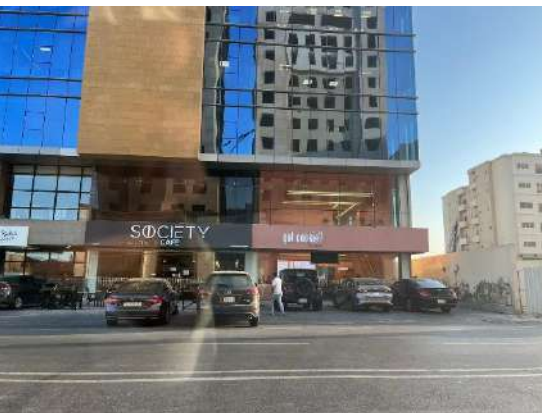
٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان او موزايكو	الممرات والدرج		مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيت		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار الخارجية



- ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل.

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

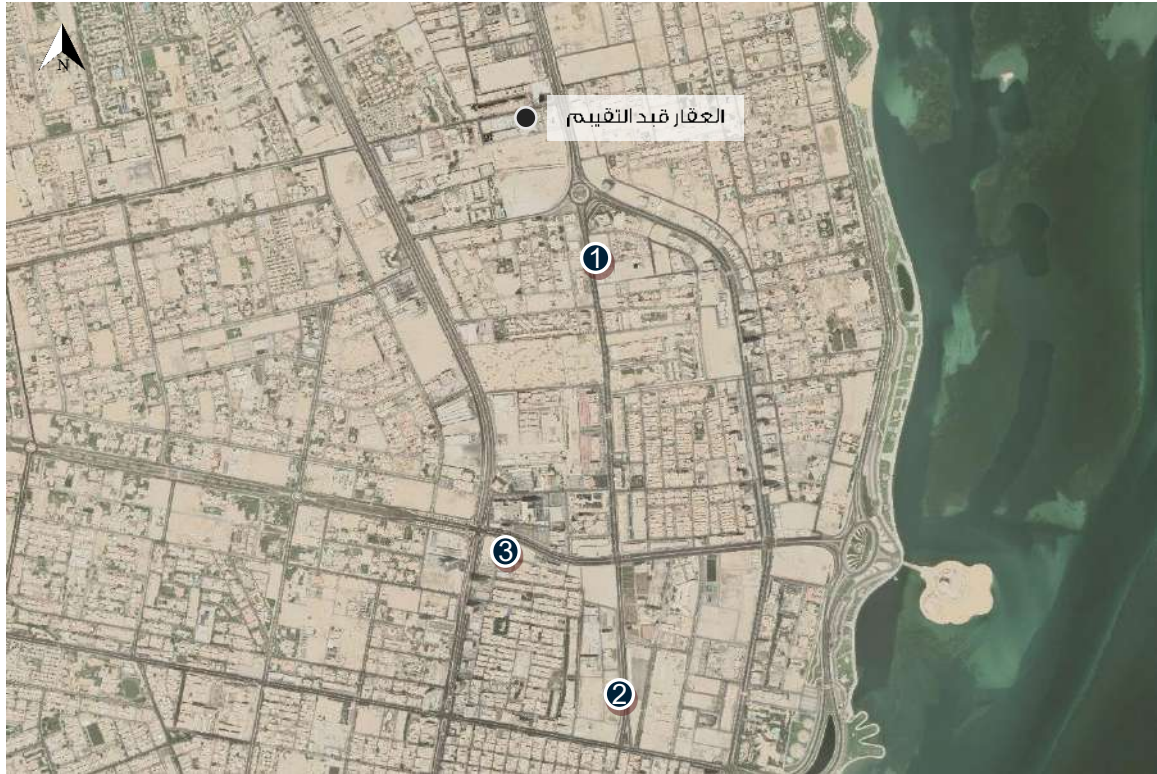
٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "نستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٩,٦٢٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٧٥٠	٥,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٢,٢٠٠	٦,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢,٨٠٤,٨١٤ ريال	٤٦٧.٤٧	٦,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٣٢٠٢٢/٣/٣١		٣٢٠٢٢/١١/١٢		٣٢٠٢٢/١١/١٥		-	تاريخ الصفقة
٢٣٠٠ رس / ٢٣٠		٢٣٠٠ رس / ٢٣٠		٢٣٠٠ رس / ٥٠٥٠		-	قيمة المتر للعقار
صفقة منفذة	٠.٠%	عرض	٠.٠%	عرض	٠.٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
تجاري	٠.٠%	تجاري	٠.٠%	سكني تجاري	٥٠.٠%	تجاري	استخدام الأرض
٠		٤٥٠-		٥٥٠			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٠٠ رس / ٢٣٠		٥٠٥٠ رس / ٢٣٠		٦٠٥٠ رس / ٢٣٠			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٣٠.٠%	ممتاز	٣٠.٠%	ممتاز	٣٠.٠%	جيد جدا	الموقع
٢	٠.٠%	٢	٠.٠%	٢	٠.٠%	٢	عدد الواحدات
٣٠	٠.٠%	٣٠	٠.٠%	٣٠	٠.٠%	٢٥	عرض الشارع
٨ أدوار	٩٠.٠%	٨ أدوار	٩٠.٠%	٨ أدوار	٩٠.٠%	٥ أدوار	عدد الأدوار المصرح به
٤٦٧.٤٧	١٠٠.٠%	٢٢٠٠	٠.٠%	١٧٥٠	٧٥.٠%	٢١٨٧.٥٠	المساحة (م ^٢)
١٠٢ رس / ٢٣٠	٧٠.٠%	٦٦٦ رس / ٢٣٠	٢٠.٠%	٧٧١ رس / ٢٣٠	٢٠.٨%	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٤٩٨٠ رس / ٢٣٠		٤٨٨٤ رس / ٢٣٠		٥٢٧٩ رس / ٢٣٠		-	قيمة المتر بعد النسوية
٣٠%		٣٥%		٣٥%		-	نسب الترخيص
		٥٠٥١ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١٥١ لأنفسهم يعتبروا أفضل المقارنات لأنفسهم يحملو مواصفات أكثر للعقار قيد التقييم.

٢,١٨٧.٥	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٥,٠٥١	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١١,٠٤٩,٠٦٥.٥	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٢,١٨٧,٥٠
مساحة القبو	م ^٢	٢,١٨٧,٠٠
مساحة الدور الأرضي	م ^٢	٦٣٢,٠٠
مساحة الأدوار المتكررة	م ^٢	٧,٣٧٠,٣٢
مساحة المواقف	م ^٢	٣٩٠,٠٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٢٠٠	ريال / م ^٢	٤,٨١١,٤٠٠
تكلفة الدور الارضي	١,٨٠٠	ريال / م ^٢	١,١٣٧,٦٠٠
تكلفة الأدوار المتكررة	٢,٨٠٠	ريال / م ^٢	٢٠,٦٣٦,٨٩٦
تكلفة المواقف	١,٦٠٠	ريال / م ^٢	٦٢٤,٠٠٠
الرسوم الفنية	% ٥,٠٠	%	١,٣٦٠,٤٩٤,٨٠
أرباح المطور	% ١٠,٠٠	%	٢,٧٢٠,٩٨٩,٦٠
إجمالي التكاليف			٣١,٢٩١,٣٨٠,٤٠
عمر العقار		٦ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		% ١٥,٠٠	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢٦,٥٩٧,٦٧٣,٣٤

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١١,٠٤٩,٠٦٣
قيمة المباني	٢٦,٥٩٧,٦٧٣,٣٤
الإجمالي	٣٧,٦٤٦,٧٣٥,٨٤

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المكاتب)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – المكاتب

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٨٢,٢٠٠ ريال	٢٣٧ م ^٢	٦٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٩١,٠٠٠ ريال	١٤٠ م ^٢	٦٥٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧٥٠,٠٠٠ ريال	١,٠٠٠ م ^٢	٧٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - الضبط النسبي لتقييم المكاتب

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/٨		٢٥٢٠٢٢/١١/٨٦		٢٥٢٠٢٢/١١/١٥		-	تاريخ الصفقة
٧٥٠ رس / ٢٢٥		٦٥٠ رس / ٢٢٥		٦٠٠ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر التاجيري للعقار
عرض	%٥٠-	عرض	%٥٠-	عرض	%٢٠٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	-	ظروف السوق
تجاري	%٠٠	تجاري	%٠٠	تجاري	%٠٠	تجاري	الاستخدام
٣٧,٥-		٣٢,٥-		١٥-		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١١٣ رس / ٢٢٥		٦٨ رس / ٢٢٥		٥٨٥ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	%٠٠	سهل	%٣٠٠	سهل جدا	سهولة الوصول
ممتاز	%٣٠٠-	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	الموقع
جديد	%٦٠-	٧ سنوات	%٠٠	٨ سنوات	%٠٠	٦ سنوات	عمر العقار
جيد جدا	%٥٠٠	ممتاز	%٠٠	جيد جدا	%٥٠٠	ممتاز	مستوى التشطيب
٤٠	%٢,٥-	٤٠	%٢,٥-	٣٠	%٠٠	٣٠	عرض الشارع
٤٦ رس / ٢٢٥	%٦٠-	١٥ رس / ٢٢٥	%٢,٥-	٤٧ رس / ٢٢٥	%٨٠٠	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٦٦ رس / ٢٢٥		٦٠٢ رس / ٢٢٥		٦٣٢ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٣٠		%٥٠		%٢٠		-	نسب التوزيع
		٦٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٦,١٧٦.٣٢	اجمالي مساحة (المكاتب) (٢٢٥)
٥,٢٤٩.٨٧	صافي المساحة القابلة للتأجير (٨٥% من إجمالي مساحة المكاتب) (٢٢٥)
٦٣٠	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢٢٥)
٣,٣٠٧,٤١٨.١	إجمالي القيمة الايجارية للمكاتب (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – المعارض التجارية					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١٥٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥٩٢	٦,٦٨٤ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٣٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٣٠.٥	١,٤٧٧ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٨٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥١٥٥	١,٦١٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية - الضبط النسبي لتقييم المعارض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٥/٢٢		٢٥٢٠٢٢/٥/١٩		٢٥٢٠٢٢/٥/١٩		-	تاريخ الصفحة
٢٢٥ / رس / ١,١٦١		٢٢٥ / رس / ١,١٤٧		٢٢٥ / رس / ١,٦٨٤		-	قيمة المتر التجاري للعقار
عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	١٠.٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
تجاري	٠.٠%	تجاري	٠.٠%	تجاري	٠.٠%	تجاري	الاستخدام
٥٨.٠٥-		٥٧.٣٥-		١٦٨.٤-		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ / رس / ١,١٢٣		٢٢٥ / رس / ١,٠٩٠		٢٢٥ / رس / ١,٥١٦		-	قيمة المتر بعد النسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل جدا	٣.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	ممتاز	٣.٠%	جيد جدا	الموقع
جديد	٦٠.٠%	٩ سنوات	٣.٠%	٨ سنوات	٢.٠%	٦ سنوات	عمر العقار
ممتاز	٢.٥%	جيد جدا	٠.٠%	ممتاز	٢.٥%	جيد جدا	مستوى التشطيب
٦٠	٥.٠%	٣٠	٠.٠%	٦٠	٥.٠%	٢٠	عرض الشارع
١٤٩- رس / ٢٢٥	١٣.٥%	٢٣ رس / ٢٢٥	٣.٠%	١٧٤- رس / ٢٢٥	١١.٥%	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٢٥ / رس / ٩٥٤		٢٢٥ / رس / ١,١٢٢		٢٢٥ / رس / ١,٣٤١		-	قيمة المتر بعد النسوية
٣.٠%		٦.٠%		١.٠%		-	نسب الترخيص
		١,٠٩٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه أقرب للعقار ويحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٥٣٧.٢	صافي المساحة القابلة للتأجير (المعارض) (٢٢٥)
١,٠٩٠	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢٢٥)
٥٨٥,٥٤٨	إجمالي القيمة الايجارية للمعارض (ريال)

إجمالي الدخل حسب السوق

٥٨٥,٥٤٨.٠٠	إجمالي إيرادات المعارض
٣,٣٠٧,٤١٨.١٠	إجمالي إيرادات المكاتب
٣,٨٩٢,٩٦٦.١٠	إجمالي الإيرادات للعقار (ريال سعودي)
٣٨٩,٢٩٦.٦١	الشنواغ ١٠ % (ريال سعودي)
٣٥٠,٣٦٦.٩٥	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠ % (ريال سعودي)
٣,١٥٣,٣٠٢.٥٤	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ | التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاستردادية عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٥ و ص ٢٧) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والخمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل ومطابقتها بمقارنات السوق ولوحظ اختلاف طفيف عن السوق وبنائاً عليه تم اعتماد الدخل المرسل من العميل في تقييم العقار حسب البيانات التالية :

٣.٢.٢.٣ بيانات العقد :

- تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- عدد السنوات المتبقية في العقد ٩.٥ سنة.
- قيمة التأجير السنوي الحالي: ٣,٤٥٤,٥٠٠ ريال

دخل المشروع	أول ٦ شهور	أول ٤ سنوات	اله سنوات المتبقية
إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	١,٧٢٧,٠٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥
الشواغر . % (ريال سعودي)	٠	٠	٠
نسبة الصيانة والتشغيل . % (ريال سعودي)	٠	٠	٠
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	١,٧٢٧,٠٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

السنة	الدخل	الشواغر – %	الصيانة والتشغيل – %	صافي التدفقات النقدية
١	١,٧٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	١,٧٢٧,٠٠٠,٠٠٠
٢	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٣	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٤	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٥	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٤٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٦	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠
٧	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠
٨	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠
٩	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠
١٠	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥,٠٠٠
الاجمالي	٣٣,٦٧٩,١٢٥,٠٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٣٣,٦٨١,١٢٥,٠٠٠

٣.٢.٢.٤ الافتراضات:

إفتراضات المشروع	١٠ سنوات
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٩%

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٠٠%	معامل الخصم

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٩% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣٩,٩٣٦,١٢٠ ريال
--	-----------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتم 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 الإهلاك	٣٧,٦٤٦,٧٣٥.٨٤ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	٣٩,٩٣٦,١٢٠ ريال	١٠٠%	٣٩,٩٣٦,١٢٠ ريال
المجموع		١٠٠%	٣٩,٩٣٦,١٢٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٩,٩٣٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ | جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

الفترة	سنة ٢٠	سنة ١٩	سنة ١٨	سنة ١٧	سنة ١٦	سنة ١٥	سنة ١٤	سنة ١٣	سنة ١٢	سنة ١١	الأجمالي	تفاصيل التدفقات النقدية
٠	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٥٤,٠٠٠	٢,٦٥٤,٠٠٠	٢,٦٥٤,٠٠٠	٢,٦٥٤,٠٠٠	١,٧٣٧,٠٠٠	٢٢,٦٧٦,١٢٥	إجمالي الإيرادات
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	التشواهر - %
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الخصم والتسعين - %
٤,٢٠٠,٥٠٠	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٢٧,٢٢٥	٢,٦٥٤,٠٠٠	٢,٦٥٤,٠٠٠	٢,٦٥٤,٠٠٠	٢,٦٥٤,٠٠٠	١,٧٣٧,٠٠٠	٢٢,٦٧٦,١٢٥	صافي التدفقات النقدية

الاجمالي	KPIs
٢٩,٩٣٦,١٢٠	القيمة الحالية بعد خصم المدة (معامل الخصم) - %٩,٠٠٠
٢٩,٩٣٦,١٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Khobar LH

تقرير تقييم عمارة سكنية (مبنى سكن العمال في الخبر)

بمدينة الخبر - حي صناعية نتاج

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
٢٠	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢١	أساليب التقييم	٣.١
٢٢	طرق التقييم	٣.٢
٣٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣٨	القيمة النهائية	٣.٣
٣٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
عمارة سكنية	نوع العقار	العقار
حي صناعية نتاج، مدينة الخير	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	التقييم
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدامه.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً للنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون منسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١٢٠٠١٧	الرقم المرجعي	التقرير
سري تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعفارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
التقييم	
٣,٤٢٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة ملايين واربعمئة وعشرون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



شركة إسناد للتقييم العقاري
 شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة
 سبت ٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمد

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٧٨٤/١٨/٣٢٣

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ.

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على مساحة ٧٥٠ كم^٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذة عن مدينة الخبر



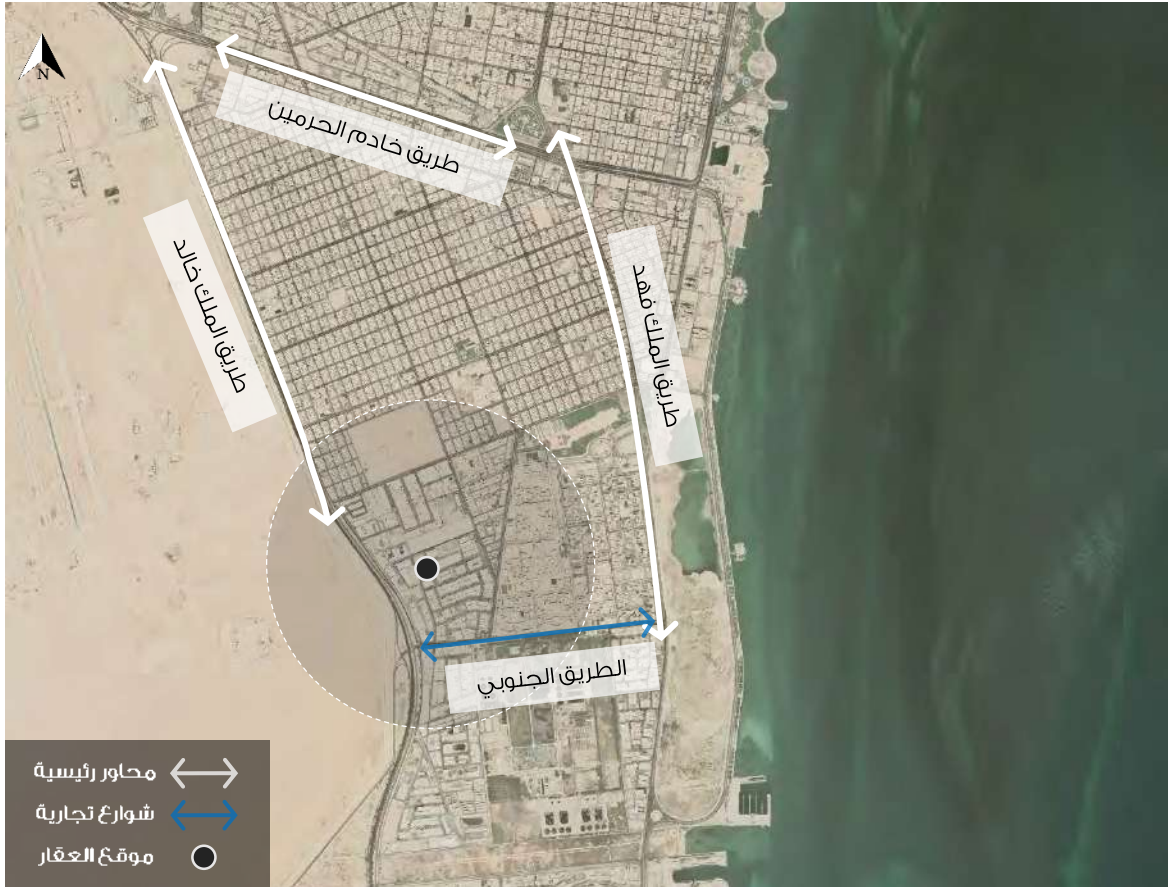
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٧ كلم	جسر الملك فهد	٧ كلم	كورنيش الخبر
٢٥ كلم	ميناء الملك عبد العزيز	٥٩ كلم	مطار الملك فهد

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر حيث تقع بالقرب من طريق الملك خالد.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق خادم الحرمين يليه حي العقيرية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الطريق الجنوبي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه الكورنيش، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك خالد.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي صناعية نتاج في شمال مدينة الخبر ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك خالد وطريق الملك فهد.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد.</p>	سهولة الوصول



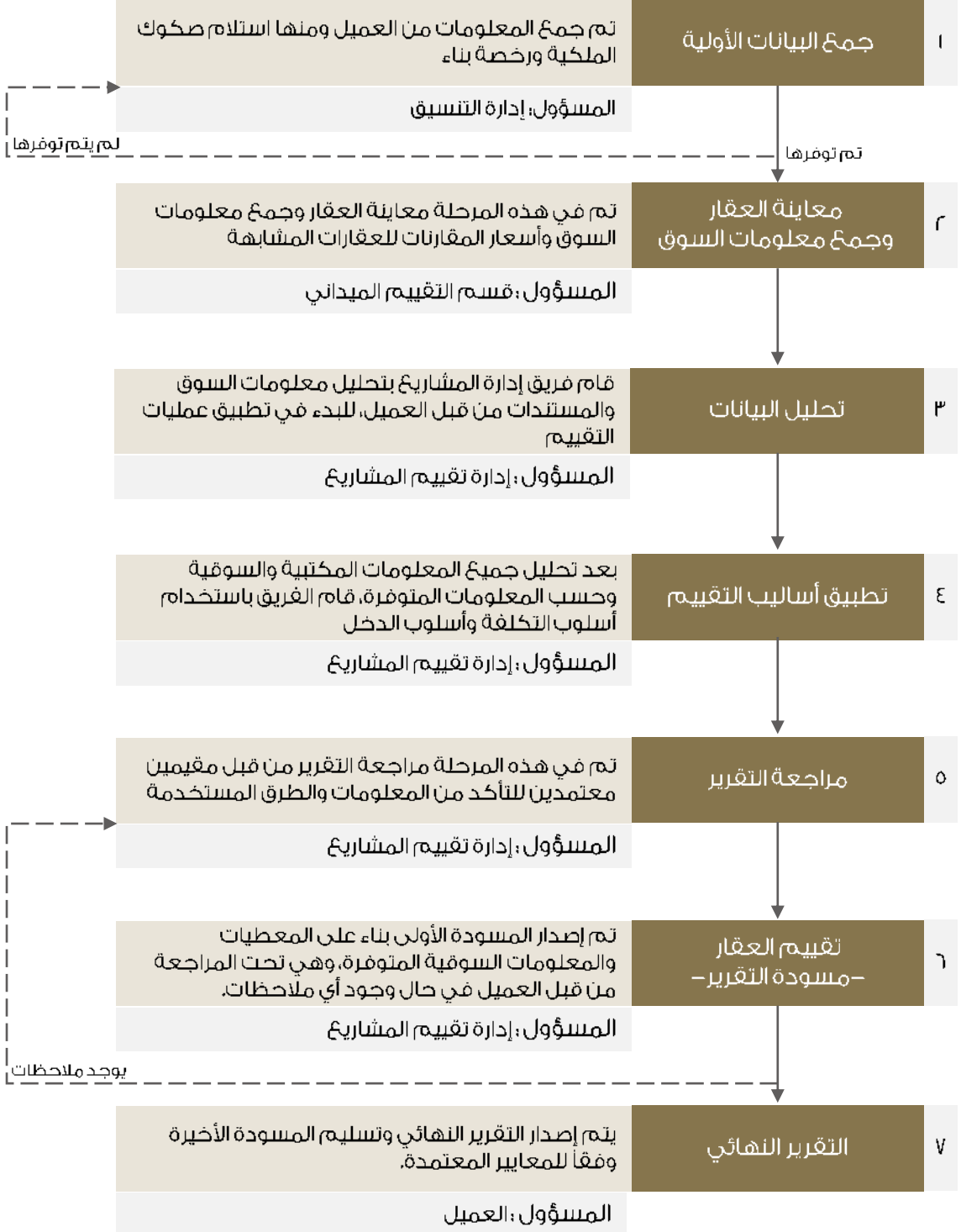
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بموقعه بالقرب من طريق الملك خالد. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنفد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية. المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها. 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> - توفر بدائل بمنطقة العقار قيد التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارة سكنية بحي صناعية نتاج، مدينة الخبر.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٣٠٢١٤٠٠٠٦٧٢	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٥/٢٩ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	صناعية نتاج	الشارع	-
رقم القطعة	٢٤ بلك ٥	رقم المخطط	ش خ ٦٨٣
نوع العقار	عمارة سكنية	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٢٥٤١١° شمال ٥٠.١٩٨٠٧١° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/T54VBSYir5fwWQuX9		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠ ٦٦٠.٩٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

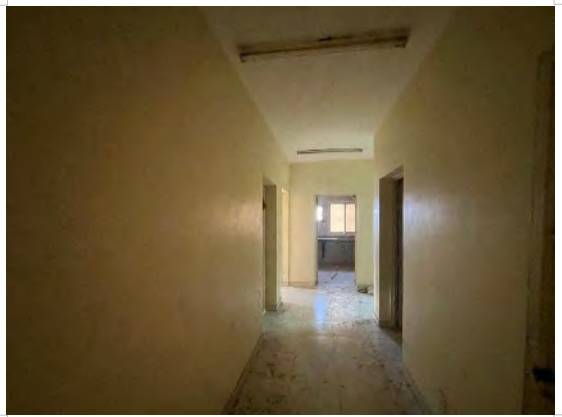
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٢٧.٣٦	شمالي
-	-	-	جار	٢٧.٧٢	جنوبي
-	-	-	جار	٢٤	شرقي
١	١٥	داخلي	مواقف يليه شارع	٢٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢م ١,٤٦٣.٠٢	مساحة المباني	بيانات العقار
٣ أدوار	عدد الأدوار	
٦ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
شباك	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
سكني	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٣	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	-	-
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	-	✓	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.



- ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة عالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٥٢٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٣٢٥	٢,١٦٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١,٩١٦,٨٠٠ ريال	٢٣٥١,٩٨٨	٢,١٦٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٥٩٨,٠٠٠ ريال	٢٣٥٣٢٥	٢,٨٤٠ ريال



٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/١٥		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٥٢٠٢٢/١٢/٦		-	تاريخ الصفقة
١,٨٤٠ رس / ٢م		١,٦٠٠ رس / ٢م		١,٦٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	عرض	٥٠.٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
سكني تجاري	٠.٠%	سكني تجاري	٠.٠%	سكني تجاري	٠.٠%	سكني تجاري	استخدام الأرض
-٩٢		-٨		-٨			قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٧٤٨ رس / ٢م		١,٥٢٠ رس / ٢م		١,٥٢٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد النسبية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	الموقع
٢	٥٠.٠%	٣	٥٠.٠%	١	٠.٠%	١	عدد الواضحات
٢٢	٠.٠%	١٥	٠.٠%	١٦	٠.٠%	٢٠	عرض الشارع
٣٢٥	٥٠.٠%	١,١٩٨	٥٠.٠%	٣٢٥	٥٠.٠%	٦٦٠,٩٢	المساحة (م ^٢)
١٣١- رس / ٢م	٧.٥%	٢٠٠ رس / ٢م	٠.٠%	٧٦- رس / ٢م	٥٠.٠%	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
١,٦١٧ رس / ٢م		١,٥٢٠ رس / ٢م		١,٤٤٤ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد النسبية
٣%		٣%		٤%		-	نسب الترخيص
		١,٥٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٦٦٠,٩٢	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٥٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١,٠٠٤,٥٩٨	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال :

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	٦٦.٩٢
المسطحات البنائية	٢٣٥	١,٤٦٣.٠٢
الصور	٣٥	١.٣

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٣٠٠	ريال/ ٢٣٥	١,٩٠,٩٢٦
تكلفة الصور	٥٠٠	ريال/ ٢٣٥	٥١,٥٠٠
الرسوم الغنية	٥ %	%	٢٠٥,١٩,٧٣
أرباح المطور	١٠ %	%	٤٧٩,١٩٠,٦٠
إجمالي التكاليف			٢,٢٥٦,٢٠٧,٠٠٣

عمر العقار	٦ سنوات تقريبا
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي	١٥ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١,٩١٧,٧٧٥,٩٨

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١,٠٠٤,٥٩٨
قيمة المباني	١,٩١٧,٧٧٥,٩٨
الإجمالي	٢,٩٢٢,٣٧٤,٣٨

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل".

٣.٢.٣ بيانات دخل العقار (دخل الغرف)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

فائمة المقارنات			
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية (ريال / سنوي)
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٦,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٦,٦٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧,٨٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.٤ الضبط النسبي لمقارنة الغرف:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير	
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %			
٢٥٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٥٢٠٢٢/١١/٣٠		٢٥٢٠٢٢/١١/٣٠		-	تاريخ الصفقة	
٧,٨٠٠ رس / ٢٣٥		٦,٦٠٠ رس / سنوي		٦,٠٠٠ رس / سنوي		-	قيمة المتر للعقار	
عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	-	نوع المقارن	
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق	
.							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
٧,٨٠٠ رس / ٢٣٥		٦,٦٠٠ رس / ٢٣٥		٦,٠٠٠ رس / ٢٣٥			قيمة المتر بعد النسوية	
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول	
جيد جدا	%٤.٥-	جيد جدا	%٤.٥-	جيد جدا	%٤.٥-	جيد	الموقع	
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	مستوى التشطيب	
٣ سنة	%٤.٥-	١٥ سنوات	%٥.٠	١٤ سنوات	%٥.٠	٦ سنوات	عمر العقار	
٥	%٥.٠	٥	%٥.٠	٥	%٥.٠	٢٠	عرض الشارع	
١٠ رس / ٢٣٥	%٠.٠	٤٩٥ رس / ٢٣٥	%٧.٥	٤٥٠ رس / ٢٣٥	%٧.٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط	
٧,٨٠٠ رس / ٢٣٥		٧,٩٥٠ رس / ٢٣٥		٦,٤٥٠ رس / ٢٣٥		-	قيمة المتر بعد النسوية	
%٣.٠		%٣.٠		%٤.٠		-	نسب التوزيع	
٧,٠٥٠ رس							-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٤٣	إجمالي عدد الغرف (٢٣)
٧,٠٥٠	القيمة الإيجارية للغرفة (ريال / ٢٣)
٣٠٣,١٥٠	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا اختلاف بين بيانات الدخل المرسله من قبل العميل والسوق وتم الاستناد على بيانات السوق في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل فيما يلي:

- عدد الغرف : ٤٣
- قيمة ايجار الغرفة : ٧,٠٥٠ ريال / سنوي

حساب طريقة رسمة الدخل	
٣٠٣,١٥٠	إجمالي الدخل الفعلي
١٥,١٥٨	نسبة الشواغر ٥ %
٢٨٧,٩٩٣	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
١٤,٤٠٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٢٧٣,٥٩٢.٨٨	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣,٤١٩,٩١١	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٢,٩٢٢,٣٧٤ ريال	٠%	٠ ريال
رسملة الدخل	٣,٤١٩,٩١١ ريال	١٠٠%	٣,٤١٩,٩١١ ريال
المجموع		١٠٠%	٣,٤١٩,٩١١ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣,٤٢٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة ملايين وأربعمائة وعشرون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

DMM LH

تقرير تقييم عمارتين سكنية

مباني سكن العمال في الدمام

بمدينة الدمام - حي الميناء

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة رقم ٥	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار للقطعة رقم ٥	٢.٢
١٦	بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة رقم ٧	٢.٣
١٧	حدود وأطوال العقار للقطعة رقم ٧	٢.٤
١٧	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٥
١٨	صور العقار للقطعة رقم ٥	٢.٦
١٩	صور العقار للقطعة رقم ٧	٢.٧
٢٠	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢١	أساليب التقييم	٣.١
٢٣	طرق التقييم	٣.٢
٣٢	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣٢	القيمة النهائية	٣.٣
٣٢	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
عمارة سكنية	نوع العقار	العقار	
حي الميناء، مدينة الدمام	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١٢ / ٠٦			تاريخ المعاينة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	التقييم	
أسلوب الدخل / طريقة رسمة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١٠١١٩	الرقم المرجعي	التقرير
سري تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩	تاريخ التقرير	
نسخة نهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٥,٣٨٨,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط خمسة ملايين وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام على ساحل الخليج العربي، وهي عاصمة المنطقة الشرقية وأهم مدنها؛ فهي الميناء الرئيسي في المنطقة نظراً لأهمية موقعها على ثلاث جهات من الخليج العربي ومن الشمال والشرق والجنوب، وتعدّ مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٤.٨ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز	٥٧.١ كلم	المطار
١٠.٨ كلم	كورنيش الدمام	١٥.٨ كلم	مركز الملك عبدالعزيز الثقافي

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية ميناء الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية يحده طريق الملك فيصل يليه حي الخالدية الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي الميناء يليه حي النورس، ومن الجهة الغربية فيحده طريق الملك عبد العزيز.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الميناء في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار .</p>	سهولة الوصول



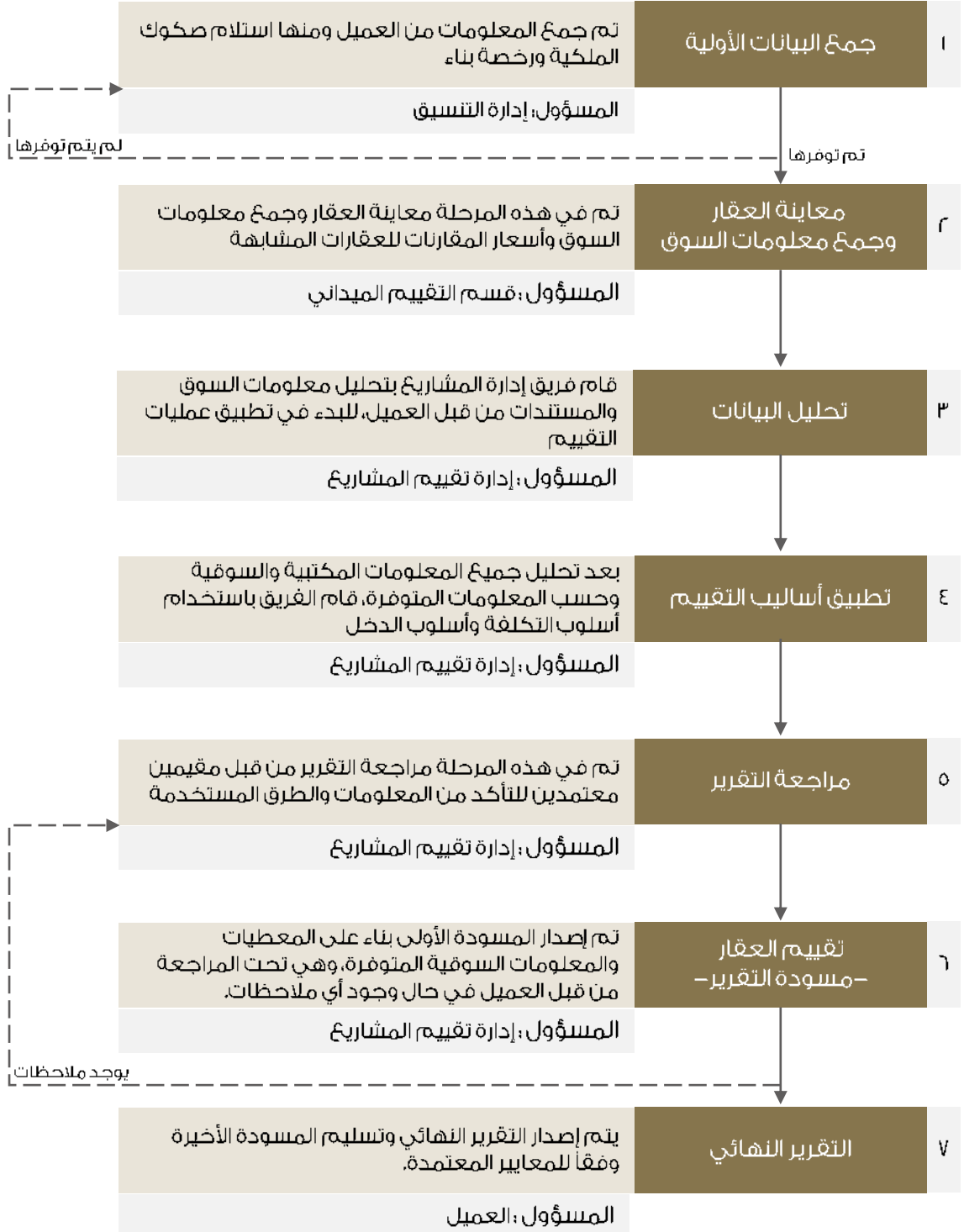
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم تصوير العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتنوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
-	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة رقم ٥
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار للقطعة رقم ٥
- ٢.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة رقم ٧
- ٢.٤ حدود وأطوال العقار الملكية للقطعة رقم ٧
- ٢.٥ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٦ صور العقارات للقطعة رقم ٥
- ٢.٧ صور العقارات للقطعة رقم ٧

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة رقم ٥

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارتين سكنية بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٧٣٠١٢٠١٦٢٧٢	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٧/٢٦ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	٥/أ البلك ١	رقم المخطط	١/٢٣٩
نوع العقار	عمارة سكنية	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٧٣٥٧° شمال ٥٠.١٧٢٩٤١° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/LRbxP2rcULqAaUob7		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٠	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار للقطعة رقم ٥

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية والطبيعة)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٠	تجاري	شارع	٢٠	شمالي
-	-	-	جار	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣٠	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
١,٢١٥	مساحة المباني	بيانات العقار
٣ أدوار	عدد الأدوار	
١٠ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكني	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٣	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع محني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

٢.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة رقم ٧

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارتين سكنية بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٣٠١٧٠٣٠٩٦٢	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٧/٢٦ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	٧/أ البلك ١	رقم المخطط	١/٢٣٩
نوع العقار	عمارة	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٧٢١٨ ° شمال ٥٠.١٧٢٨٩٥ ° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/PktTmRB3QeU2JFFX7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٦٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



٢.٤ | حدود وأطوال العقار الملكية للقطعة رقم ٧

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية والطبيعة)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٠	تجاري	شارع	٢٠	شمالي
-	-	-	جار	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣٠	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
١,٢١٥	مساحة المباني	بيانات العقار
٣ أدوار	عدد الأدوار	
١٠ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكني	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٣	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع محني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٢.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صكوك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠٦ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٦ صور العقار للقطعة رقم ٥



٢.٧ صور العقار للقطعة رقم ٧



الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة) للقطعة (٥)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١,٨٣٧,٥٠٠ ريال	٢٣٨٧٥	٢,١٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١,٤٣٢,٠٠٠ ريال	٢٣٧١٦	٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٦٥٠	١,٨٤٦ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي للقطعة (٥) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/١٥		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٥٢٠٢٢/٩/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٥٠ / رس / ١,٨٤٦		٢٥٠ / رس / ٢,٠٠٠		٢٥٠ / رس / ٢,١٠٠		-	قيمة المتر للعقار
%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	سكني	استخدام الأرض
%٠.٠		%٠.٠		%٠.٠			شروط التمويل
٩٢.٣-		١٠٠-		١٠٥-			قيمه النسوية للمتر بعد ضبط الظاهف
٢٥٠ / رس / ١,٧٥٤		٢٥٠ / رس / ١,٩٠٠		٢٥٠ / رس / ١,٩٩٥			قيمة المتر بعد النسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٥٠.٠	٢	%٥٠.٠	٢	%٥٠.٠	٢	١	عدد الواحفات
%٠.٠	٢٥	%٢.٥-	٣٠	%٠.٠	٢٠	٢٠	عرض الشارع
%٠.٠	٦٥٠	%٤.٥	٧١٦	%٢.٠	٨٧٥	٦٠٠٠	المساحة (٢م)
%٥٠.٠	٢٥٠ / رس / ٨٨-	%٦.٠-	٢٥٠ / رس / ١١٤-	%٣.٠-	٢٥٠ / رس / ٦٠-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ / رس / ١,٦٦٦		٢٥٠ / رس / ١,٧٨٦		٢٥٠ / رس / ١,٩٣٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٥		%٣٥		%٢٠		-	نسب الترجيح
		١,٧٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٦٠٠	إجمالي مساحة الأرض (٢م)
١,٧٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢م)
١,٠٥٦,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال للقطعة (٥) :

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	٦٠٠
المسطحات البنائية	٢٣٥	١,٢١٥
السيور	٣٥	٨٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٣٠٠	ريال / ٢٣٥	١,٥٧٩,٥٠٠
تكلفة السيور	٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٤٠,٠٠٠
الرسوم الغنية	٣%	%	٤٨,٥٨٥
أرباح المطور	١٠%	%	١٦٦,٨٠٨
إجمالي التكاليف			١,٨٣٤,٨٩٣

عمر العقار	١٠ سنوات تقريبا
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٥%
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١,٣٧٦,١٧٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١,٥٦,٠٠٠
قيمة المباني	١,٣٧٦,١٧٠
الإجمالي	٢,٤٣٢,١٧٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة) للقطعة (٧)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١,٨٣٧,٥٠٠ ريال	٢٣٨٧٥	٢,١٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١,٤٣٢,٠٠٠ ريال	٢٣٧١٦	٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٢٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٦٥٠	١,٨٤٦ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي للقطعة (٧) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١١/١٥		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٥٢٠٢٢/٩/٣٠		-	تاريخ الصفقة
١,٨٤٦ رس / م ^٢		٢,٠٠٠ رس / م ^٢		٢,١٠٠ رس / م ^٢		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
	%٠.٠		%٠.٠		%٠.٠		شروط التمويل
٩٢.٣-		١٠٠-		١٠٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظاهف
١,٧٥٤ رس / م ^٢		١,٩٠٠ رس / م ^٢		١,٩٩٥ رس / م ^٢			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
٢	%٥٠.٠-	٢	%٥٠.٠-	٢	%٥٠.٠-	١	عدد الواصفات
٢٥	%٠.٠	٣٠	%٢.٥-	٢٠	%٠.٠	٢٠	عرض الشارع
٦٥	%٠.٠	٧١٦	%٤.٥	٨٧٥	%٢.٠	٦٠٠٠	المساحة (م ^٢)
٨٨- رس / م ^٢	%٥٠.٠-	١١٤- رس / م ^٢	%٦.٠-	٦٠- رس / م ^٢	%٣.٠-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١,٦٦٦ رس / م ^٢		١,٧٨٦ رس / م ^٢		١,٩٣٥ رس / م ^٢		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٥		%٣٥		%٢٠		-	نسب التوزيع
		١,٧٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٦٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٧٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١,٠٥٦,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال للقطعة (٧) :

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	٦٠٠
المسطحات البنائية	٢٣٥	١,٢١٥
السيور	٣٥	٨٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٣٠٠	ريال / ٢٣٥	١,٥٧٩,٥٠٠
تكلفة السيور	٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٤٠,٠٠٠
الرسوم الغنية	٣%	%	٤٨,٥٨٥
أرباح المطور	١٠%	%	١٦٦,٨٠٨
إجمالي التكاليف			١,٨٣٤,٨٩٣

عمر العقار	١٠ سنوات تقريبا
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٥%
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١,٣٧٦,١٧٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١,٠٥٦,٠٠٠
قيمة المباني	١,٣٧٦,١٧٠
الإجمالي	٢,٤٣٢,١٧٠

قيمة القطعة ٥ + ٧ بأسلوب التكلفة	
القطعة ٥	٢,٤٣٢,١٧٠
القطعة ٧	٢,٤٣٢,١٧٠
الإجمالي	٤,٨٦٤,٣٤٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٣ بيانات دخل العقار (دخل الشقق)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات			
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية (ريال / ستوي)
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢٢,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٣,٠٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٨,٠٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.٤ الضبط النسبي لمقارنة الشقق :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٠٢٢/١٠/٣٠		٢٠٢٢/١١/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٣,٠٠٠ / رس / سنوي		٢٣,٠٠٠ / رس / سنوي		٢٢,٠٠٠ / رس / سنوي		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	-	نوع المقارن
ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
٩٠.٠		١١٥.٠		١١٠.٠			قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
١٧,١٠٠ / رس / سنوي		٢١,٨٥٠ / رس / سنوي		٢٠,٩٠٠ / رس / سنوي			قيمة المتر بعد النسبية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	مستوى التشطيب
٩ سنة	%٠.٠	٨ سنوات	%٠.٠	٣ سنوات	%٢.٥	٨ سنوات	عمر العقار
١٥	%٥٠.٠	١٨	%٥٠.٠	١٢	%٥٠.٠	٤٠	عرض الشارع
٨٥٥ / رس / سنوي	%٥٠.٠	١,٠٩٣ / رس / سنوي	%٥٠.٠	١,٥٦٨ / رس / سنوي	%٧.٥	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
١٧,٩٥٥ / رس / سنوي		٢٢,٩٤٣ / رس / سنوي		٢٢,٤٦٨ / رس / سنوي		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٢٠		%٣٠		%٥٠		-	نسب التوزيع
		٢١,٧١٠ / رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم. ثم ترجيح المقارنات ٢ و ٣.

إجمالي الدخل للعمارتين

٢٢	عدد الشقق
٢١,٧١٠	دخل الشقة
٤٧٧,٦٢٠	إجمالي الدخل الفعلي
٢٣,٨٨١	نسبة الشواغر ٥ %
٤٥٣,٧٣٩	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٢٢,٦٨٧	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٤٣١,٠٥٢.٠٥	صافي الدخل التشغيلي للعقار

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل للقطع (٥ + ٧)

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا اختلاف بين بيانات الدخل المرسله من قبل العميل والسوق وتم الاستناد على بيانات السوق في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل فيما يلي:

- عدد الشقق : ٢٢
- قيمة إيجار الشقق : ٢١,٧١٠ ريال / سنوي

حساب طريقة رسمة الدخل	
٤٧٧,٦٢٠	إجمالي الدخل الفعلي
٢٣,٨٨١	نسبة الشواغر ٥ %
٤٥٣,٧٣٩	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٢٢,٦٨٧	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٤٣١,٠٥٢.٠٥	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٥,٣٨٨,١٥١	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	٤٨٦٤٣٤٠ ريال	٠%	٠ ريال
رسملة الدخل	٥,٣٨٨,١٥١ ريال	١٠٠%	٥,٣٨٨,١٥١ ريال
المجموع		١٠٠%	٥,٣٨٨,١٥١ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥,٣٨٨,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط خمسة ملايين وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Jubail LH

تقرير تقييم مباني سكنية

مباني سكنية للموظفين في مدينة الجبيل

بمدينة الجبيل - حي الفناير

٢٦ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
٢٣	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢٤	أساليب التقييم	٣.١
٢٥	طرق التقييم	٣.٢
٤٠	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٣
٤٠	القيمة النهائية	٣.٤
٤٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة .
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة حراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	العرض من التقييم	
مباني سكنية	نوع العقار	العقار
حي الغناتير، مدينة الجبيل	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م		
٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م	تاريخ التقييم	التقييم
أسلوب التكلفة / أسلوب الدخل	تاريخ المعاينة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
الاستخدام الحالي	الأسلوب والطريقة المعتمدة	فرضية القيمة
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	الاستخدام الحالي	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	الاستخدام الحالي	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢١١٠٢٠٨		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/٢٦ م		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٢٠٠٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرون مليون ومائة وثلاثة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٠٥٤٠

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ.

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع الجبيل شمال مدينة الدمام، وتبعد عنها حوالي ٨٥ كيلومتر. وتغطي مساحتها ١,١٦ كم٢. وتقع في شرق المملكة العربية السعودية، وتطل على ساحل الخليج العربي. كما تعتبر مدينة الجبيل الصناعية من أكبر المدن الصناعية بالعالم، وتحتوي عدد من المناطق الأثرية والتاريخية المميزة وتشتهر بطبيعتها الخلابة فيحدها البحر من الجهتين الشمالية والشرقية.

نبذة عن مدينة الجبيل



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢١.٨ كلم	ميناء الجبيل	٣٣ كلم	مطار الجبيل
٥ كلم	الكورنيش	١٠١ كلم	مطار الملك فهد الدولي

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الجبيل حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق السريع رقم ١.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الرقة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الاحساء، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق ٦، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق اللؤلؤ.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الفناثير في شرق مدينة الجبيل ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كالطريق السريع رقم ١.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها كالطريق السريع رقم ١ الذي يقع بالقرب من العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



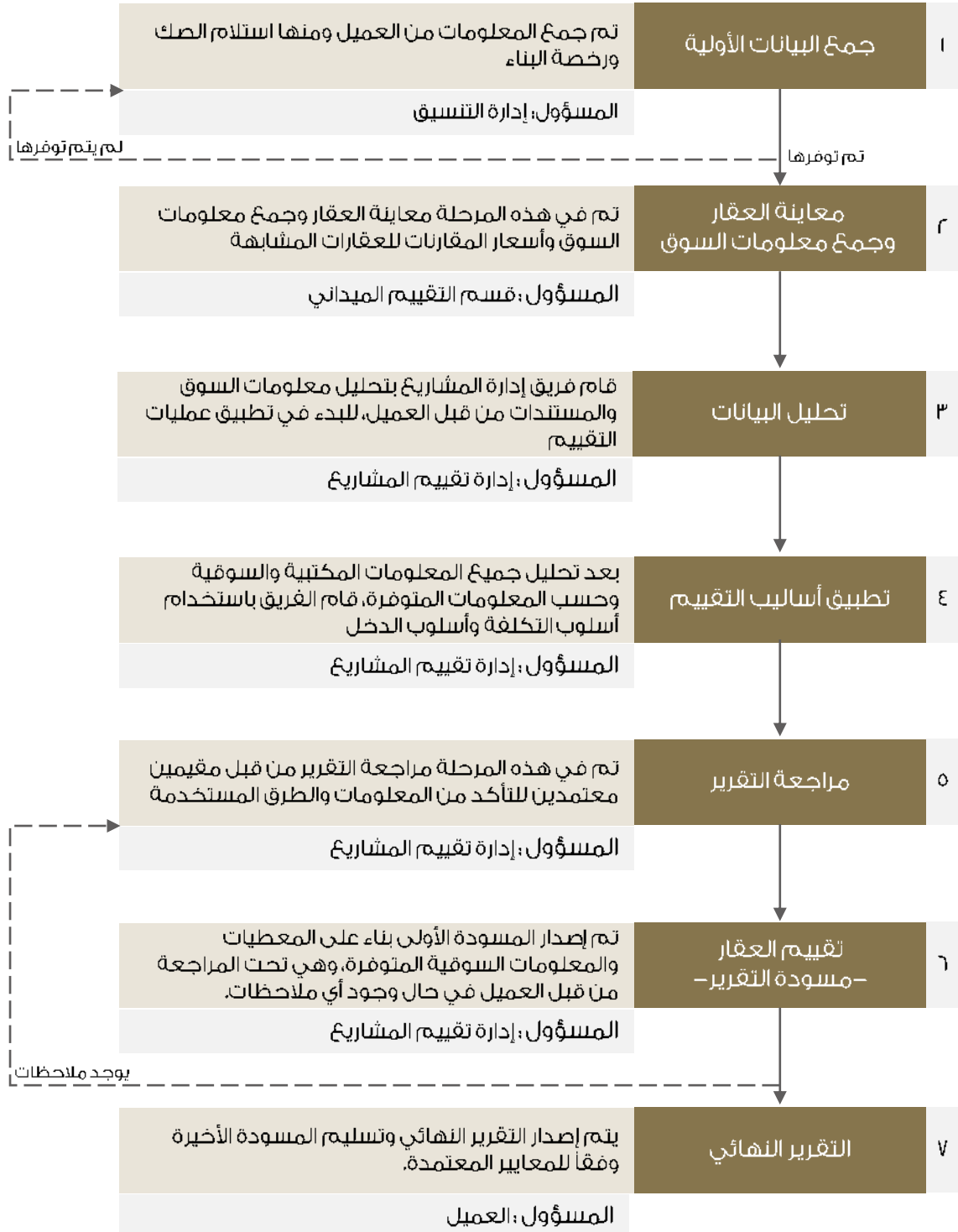
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (١٠) كلم حول العقار قيد التقييم لخصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريية. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> تميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب من طريق السريغ رقم ١ 	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنفد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
-	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

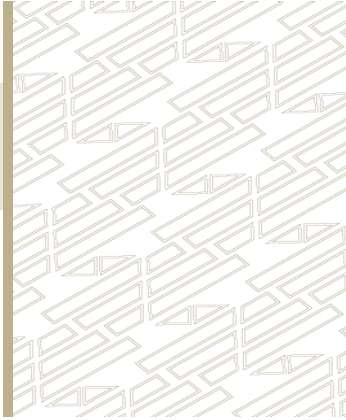
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مباني سكنية بحي الفنتاير، مدينة الجبيل.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة حراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الحراية العقارية
رقم الصك	٣١١٦١٠٠٠١٩٧٣	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩ هـ
رقم الرخصة	٣٦٨٤	تاريخ الرخصة	١٤١٢/١٠/١٩ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	الفنتاير	الشارع	-
رقم القطعة	٢١ مربع ١٠	رقم المخطط	٢٥ / ٢٠
نوع العقار	مباني سكنية	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٧.١٤٦٠٦٤ ° شمال ٤٩.٥٥٨٥٢٠ ° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/PcGgBZR4BacYvnFEA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٤,٥٥٥.٧	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٤	١٨.٦	داخلي	شارع مكة ١٠	٣٠	شمالي
٣	١٨.٦	داخلي	شارع السروات	٥٣	جنوبي
٢	١٨.٦	داخلي	شارع الوديعه	٩٣	شرقي
١	٣٣.٢	تجاري	طريق مكة	١٣١.٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ٣,٦٠٩.٨٤	مساحة المباني
٣	عدد الأدوار
٢٤ سنوات	عمر المبنى
٢	عدد المباني
شباك	نوع التكييف
-	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
سكني	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع محلي	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على الصك وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مباني سكنية بحي الدفي، مدينة الجبيل.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٧١١٦٠٧٠٠٤٢٤٦	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٨ هـ
رقم الرخصة	٣٢٣٣	تاريخ الرخصة	١٤١٣/٠٥/٢٢ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	الدفي	الشارع	-
رقم القطعة	٢ مربع ١٢	رقم المخطط	١ د / م
نوع العقار	مباني سكنية	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٧.١٣٢٧٦٨ ° شمال ٤٩.٥٤٠٤٤٢ ° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/B8MZrYMbv2Cpy7YF8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠,٧٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
١	٢٢.٦	داخلي	طريق القدس	٥٤.٤٥	شمالي
-	-	-	جار	٥٣	جنوبي
٢	١٨.٦	داخلي	شارع العزالي	٦٤.٩٥	شرقي
٣	١٨.٦	داخلي	شارع القدس ٤	٥٦.٩٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٠,٧٥ م ^٢	مساحة المباني
١	عدد الأدوار
١٨ سنوات	عمر المبنى
١	عدد المباني
شباك	نوع التكييف
-	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
سكني	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على الصك وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.



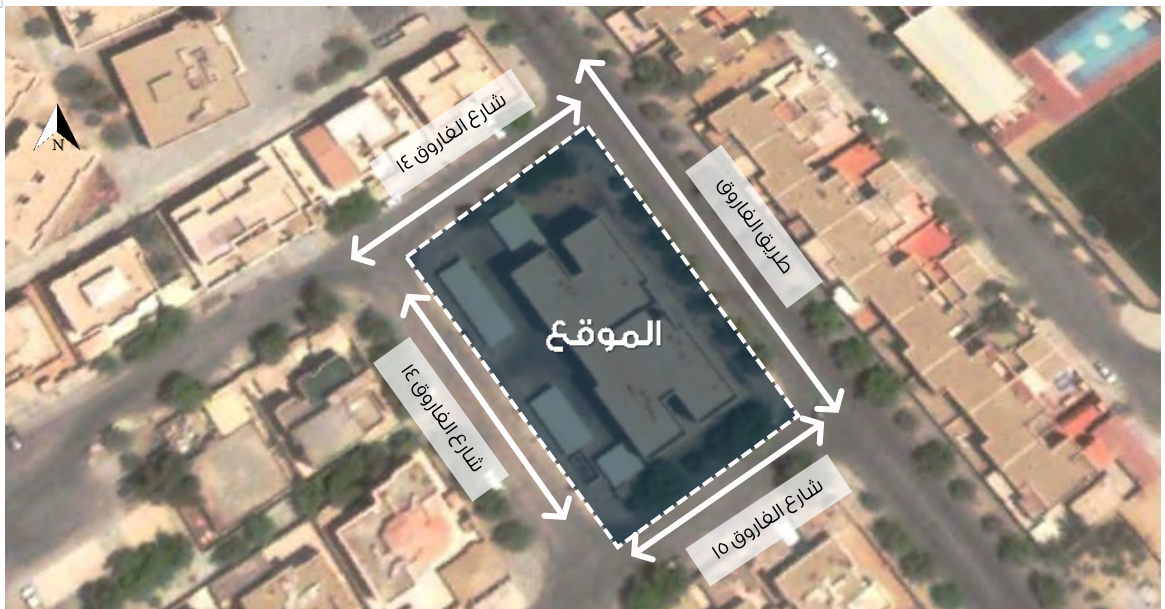
٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مباني سكنية بحي الدفي، مدينة الجبيل.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٧١١٦٠٧٠٠٤٢٥٦	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩ هـ
رقم الرخصة	٤٧٧٢	تاريخ الرخصة	١٤١٣/٠٦/٠٦ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	الدفي	الشارع	-
رقم القطعة	٢٩ مربع ١٦	رقم المخطط	٤٣/٣
نوع العقار	مباني سكنية	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٧.١٢٥٩٧٧ ° شمال ٤٩.٥٣٢٢٤٥ ° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/hBTDr4UfmcGZbTR96		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١,٩٦٦	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٤	١٨.٦	داخلي	شارع الفاروق ١٤	٣٣.٦	شمالي
٣	١٨.٦	داخلي	شارع الفاروق ١٥	٣٣.٦	جنوبي
١	٢٢.٦	داخلي	طريق الفاروق	٦٠	شرقي
٢	١٩.٦	داخلي	شارع الخزاعي	٦٧.٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٢,٤٠٦.٦٠ (م ^٢)	مساحة المباني
٣	عدد الأدوار
٢٢ سنوات	عمر المبنى
١	عدد المباني
شباك	نوع التكييف
-	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
سكني	الاستخدام
٦٠%	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على الصك وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.



الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ النتائج الأولية
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (القطعة ٢١)

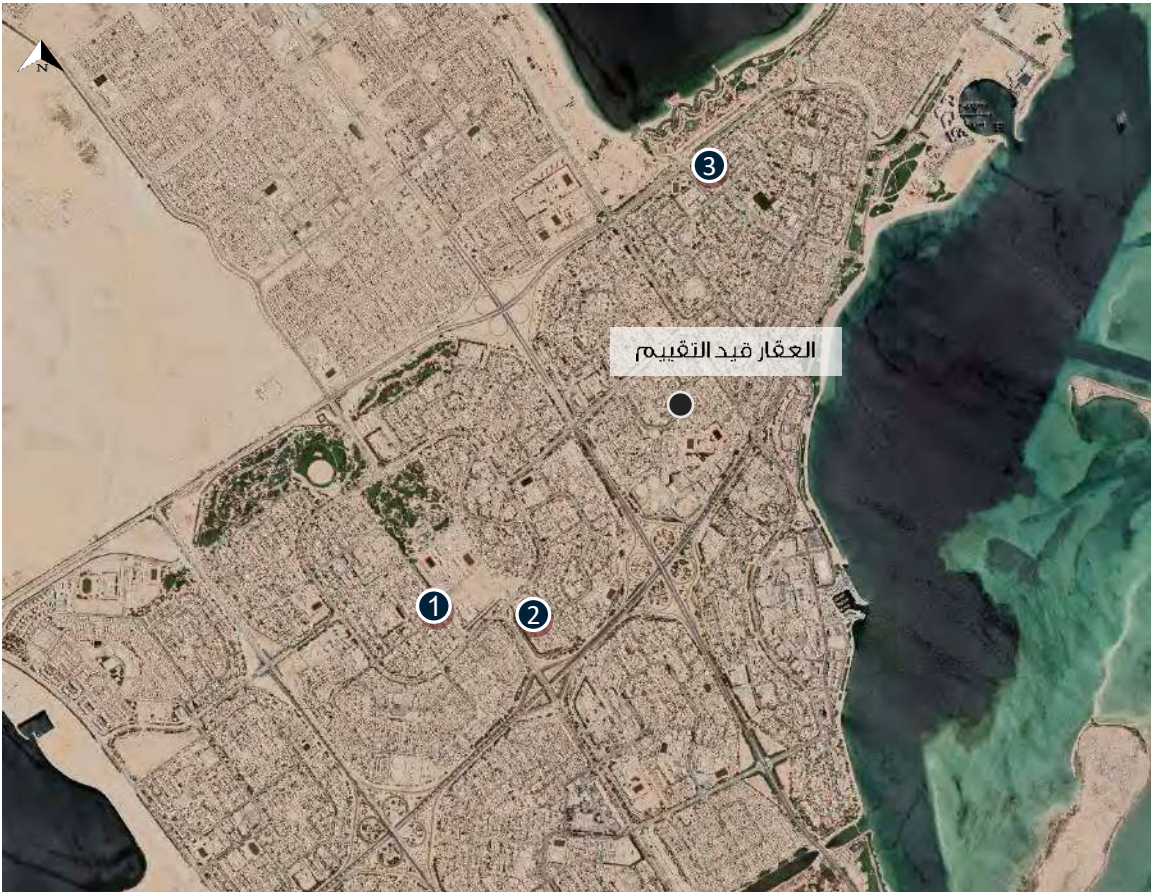
تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٦,١٤٢,٥٠٠ ريال	٢٣٥,٩٥	٢٥,١٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٩,٣٦٤,١٠٠ ريال	٢٣٥,٩,٢٢١	٨١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٨٣٢,٤٠٠ ريال	٢٣٥,١٠٨	٧,٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/١٥		٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٠٢٢/٩/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٠٠ / رس / ١,٨٠٠		٢٠٠ / رس / ٢,١٠٠		٢٠٠ / رس / ١,٥٠٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	-	نوع المقارن
ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
ارض مقام عليها اساسات	%٢٠.٠	ارض مبنية عليها	%٣٠.٠	ارض	%٠.٠	-	نوع الارض
٤٥٠.٠		٧٣٥.٠		٧٥.٠		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظاهف
٢٠٠ / رس / ١,٣٥٠		٢٠٠ / رس / ١,٣٦٥		٢٠٠ / رس / ١,٤٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
١	%٥٠.٠	١	%٥٠.٠	٣	%٢٠.٥	٤	عدد الواحات
٢٤	%٠.٠	١٨	%٠.٠	٢٠	%٠.٠	٣٣.٢	عرض الشارع
٧٢٤	%٧.٠	٥٧٣	%١٠.٠	١,٦٠٠	%٥٠.٠	٤,٥٥٥.٧٠	المساحة (م ^٢)
٢٧- / رس / ٢٠٠	%٢٠.٠	٦٨- / رس / ٢٠٠	%٥٠.٠	٣٦- / رس / ٢٠٠	%٢٠.٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠٠ / رس / ١,٣٢٣		٢٠٠ / رس / ١,٢٩٧		٢٠٠ / رس / ١,٣٨٩		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٠.٠		%٢٠.٠		%١٠.٠		-	نسب الترجيح
		١,٣٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة، ثم ترجيح المقارن رقم ٢ و ٣.

٤,٥٥٥.٧	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٦,١٩٥,٧٥٢	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٤,٥٥٥,٧٠
المسطحات البنائية	م ^٢	٣,٦٠٩,٨٤

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٣٠٠	ريال/ م ^٢	٤,٦٩٢,٧٩٢
الرسوم الفنية	٣,٠٠%	%	١٤٠,٧٨٤
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٤٨٣,٣٥٨
إجمالي التكاليف			٥,٣١٦,٩٣٣
عمر العقار		٢٣ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٦٠ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢,١٢٦,٧٧٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٦,١٩٥,٧٥٢
قيمة المباني	٢,١٢٦,٧٧٣
الإجمالي	٨,٣٢٢,٥٢٥

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (القطعة ٢)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٦,١٤٢,٥٠٠ ريال	٢٣٥ ٤,٩٥	٢٥,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٩,٣٦٤,١٠٠ ريال	٢٣٥ ٩,٢٢١	٨٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٨٣٢,٤٠٠ ريال	٢٣٥ ١,٠١٨	٧,٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/١٥ م		٢٠٢٢/١١/٢٤ م		٢٠٢٢/٩/٣٠ م		-	تاريخ الصفقة
٢٠٠ / رس / ١,٨٠٠		٢٠٠ / رس / ٢,١٠٠		٢٠٠ / رس / ١,٥٠٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	عرض	%٥٠.٠-	-	نوع المقارن
ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
ارض مقام عليها اساسات	%٢٠.٠-	ارض مقام عليها ميني	%٣٠.٠-	ارض	%٠.٠	-	نوع الارض
٤٥٠-		٧٣٥-		٧٥-		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظاهف
٢٠٠ / رس / ١,٣٥٠		٢٠٠ / رس / ١,٣٦٥		٢٠٠ / رس / ١,٤٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
١	%٤.٥	١	%٤.٥	٣	%٠.٠	٣	عدد الواضحات
٢٤	%٠.٠	١٨	%٠.٠	٢٠	%٠.٠	٢٢.٦	عرض الشارع
٧٢٤	%٥٠.٠-	٥٧٣	%٧٠.٠-	١,٦٠٠	%٤.٥-	٣,٧٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٠٠ / رس / ٣٤-	%٢.٥-	٢٠٠ / رس / ٦١-	%٤.٥-	٢٠٠ / رس / ٣٦-	%٤.٥-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠٠ / رس / ١,٣١٦		٢٠٠ / رس / ١,٣٠٤		٢٠٠ / رس / ١,٣٨٩		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٠.		%٤٠.		%٦٠.		-	نسب الترجيح
		١,٣٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة، ثم ترجيح المقارن رقم ٢ و ٣.

٣,٧٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٤,١٧٥,٢٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ²	٣,٠٧٠
المسطحات البنائية	م ²	٣,٠٧٥

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني والمسبح	١,٣٠٠	ريال / م ²	٣,٩٩٧,٥٠٠
الرسوم الفنية	٣,٠٠%	%	١١٩,٩٢٥
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٤١١,٧٤٣
إجمالي التكاليف			٤,٥٢٩,١٦٨
عمر العقار		١٨ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٤٥ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢,٤٩١,٠٤٢.١٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٤,١٧٥,٢٠٠
قيمة المباني	٢,٤٩١,٠٤٢.١٣
الإجمالي	٦,٦٦٦,٢٤٢.١٣

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (القطعة ٢٩)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٦,١٤٢,٥٠٠ ريال	٢٣٥,٩٥	٢٥,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٩,٣٦٤,١٠٠ ريال	٢٣٥,٩,٢٢١	٢٠,١٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٨٣٢,٤٠٠ ريال	٢٣٥,١٠٨	١,٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/١٥		٢٠٢٢/١١/٢٤		٢٠٢٢/٩/٣٠		-	تاريخ الصفقة
٢٠٠ / رس / ١,٨٠٠		٢٠٠ / رس / ٢,١٠٠		٢٠٠ / رس / ١,٥٠٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	-	نوع المقارن
ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	ممتشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
ارض مقام عليها اساسات	%٢٠.٠	ارض مقام عليها مبنى	%٣٠.٠	ارض	%٠.٠	-	نوع الارض
٤٥.٠-		٧٣٥-		٧٥-		-	فيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظاهف
٢٠٠ / رس / ١,٣٥٠		٢٠٠ / رس / ١,٣٦٥		٢٠٠ / رس / ١,٤٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
١	%٥٠.٠	١	%٥٠.٠	٣	%٢٠.٥	٤	عدد الواحات
٢٤	%٠.٠	١٨	%٠.٠	٢٠	%٠.٠	٢٢.٦	عرض الشارع
٧٢٤	%٢.٥-	٥٧٣	%٣.٥-	١,٦٠٠	%٨.٥-	١,٩٦٦.٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٠٠ / رس / ٣٤	%٢.٥	٢٠٠ / رس / ٢٠	%٨.٥	٢٠٠ / رس / ١٤	%٨.٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠٠ / رس / ١,٣٨٤		٢٠٠ / رس / ١,٣٨٥		٢٠٠ / رس / ١,٤٣٩		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٠.٠		%٢٠.٠		%٦٠.٠		-	نسب الترجيح
		١,٤٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة، ثم ترجيح المقارن رقم ٢ و ٣.

١,٩٦٦	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٤٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٢,٧٩١,٧٢٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإطلال

تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٥	١,٩٦٦
المسطحات البنائية	٢٥	٣,٦٠٩,٨٤

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٣٠٠	ريال / ٢٥	٣,١٢٨,٥٨٠
الرسوم الغنية	٣.٠٠%	%	٩٣,٨٥٧
أرباح المطور	١.٠٠%	%	٣٢٢,٢٤٤
إجمالي التكاليف			٣,٥٤٤,٦٨١
عمر العقار		٢٢ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٥٥ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١,٥٩٥,١٦.٥١

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢,٧٩١,٧٢٠
قيمة المباني	١,٥٩٥,١٦.٥١
الإجمالي	٤,٣٨٦,٨٢٦.٥١

اجمالي قيمة العقارات بطريقة التكلفة	
٨,٣٢٢,٥٢٥	قطعة ٢١
٦,٦٦٦,٢٤٢.١٣	قطعة ٢
٤,٣٨٦,٨٢٦.٥١	قطعة ٢٩
١٩,٣٧٥,٥٩٣	تقدير قيمة العقار بطريقة تكلفة الاطلال (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٣ بيانات دخل العقار (دخل الشقق)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات			
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية (ريال / ستوي)
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢٨,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٨,٠٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٣٤,٠٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.٤ الضبط النسبي لمقارنة الشقق :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير	
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %			
٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٠٢٢/١١/٣٠		٢٠٢٢/١١/٣٠		-	تاريخ الصفقة	
٢٣٤,٠٠٠ رس / رس		٢٨٠,٠٠٠ رس / سنوي		٢٨٠,٠٠٠ رس / سنوي		-	قيمة المتر للعقار	
%٠	عرض	%٠	عرض	%٠	عرض	-	نوع المقارن	
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق	
.							قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف	
٢٣٤,٠٠٠ رس / رس		٢٨٠,٠٠٠ رس / رس		٢٨٠,٠٠٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية	
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول	
%٠	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	جيد	الموقع	
%٠	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	جيد	مستوى التشطيب	
%٠	٢٠ سنة	%٠	١٨ سنوات	%٠	١٧ سنوات	٢٢	عمر العقار	
%٠	٣	%٥٠	٢	%٠	٣	٣	عدد الغرف	
%٧.٥	٥	%٢.٥	١٨	%٧.٥	٥	٢٢	عرض الشارع	
%٧.٥	٢,٥٥٠ رس / رس	%٧.٥	٢,١٠٠ رس / رس	%٧.٥	٢,١٠٠ رس / رس	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط	
٢٣٦,٥٥٠ رس / رس		٢٣٠,٠٠٠ رس / رس		٢٣٠,٠٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية	
%٤٥		%٠		%٤٥		-	نسب الترخيص	
رس ٣٣,٠٠٠							-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب للعقار وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم، ثم ترجيح المقارنات ٢ و ٣.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل للقطعة (٢١)

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا اختلاف بين بيانات الدخل المرسله من قبل العميل والسوق وتم الاستناد على بيانات السوق في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل فيما يلي:

- عدد الشقق: ٢٤،
- قيمة إيجار الشقق: ٣٣,٠٠٠ ريال / سنوي

حساب طريقة رسمة الدخل	
٧٩٢,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٣٩,٦٠٠	نسبة الشواغر ٥ %
٧٥٢,٤٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٣٧,٦٢٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٧١٤,٧٨٠	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٨,٩٣٤,٧٥٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل للقطعة (٢)

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا اختلاف بين بيانات الدخل المرسله من قبل العميل والسوق وتم الاستناد على بيانات السوق في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل فيما يلي:

- عدد الشقق: ١٨
- قيمة ايجار الشقق: ٣٣,٠٠٠ ريال / سنوي

حساب طريقة رسمة الدخل	
٥٩٤,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٢٩,٧٠٠	نسبة الشواغر ٥ %
٥٦٤,٣٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٢٨,٢١٥	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٥٠٨,٣٠٦.٠٥	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦,٧٠١,٠٦٣	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل للقطعة (٢٩)

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا اختلاف بين بيانات الدخل المرسله من قبل العميل والسوق وتم الاستناد على بيانات السوق في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل وتتلخص بيانات الدخل فيما يلي:

- عدد الشقق : ١٢
- قيمة ايجار الشقق : ٣٣,٠٠٠ ريال / سنوي

حساب طريقة رسمة الدخل	
٣٩٦,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
١٩,٨٠٠	نسبة الشواغر ٥ %
٣٧٦,٢٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
١٨,٨١٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٣٥٧,٣٩٠	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤,٤٦٧,٣٧٥	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

اجمالي قيمة العقارات بطريقة الدخل	
٨,٩٣٤,٧٥٠	قطعة ٢١
٦,٧٠١,٠٦٣	قطعة ٢
٤,٤٦٧,٣٧٥	قطعة ٢٩
٢٠,١٠٣,١٨٨	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	١٩,٣٧٥,٥٩٣ ريال	٠%	٠ ريال
رسملة الدخل	٢٠,١٠٣,١٨٨ ريال	١٠٠%	٢٠,١٠٣,١٨٨ ريال
المجموع		١٠٠%	٢٠,١٠٣,١٨٨ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٠,١٠٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرون مليون ومائة وثلاثة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى. تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Grand B Building

تقرير تقييم مبنى مكتبي

مجمع جراند (ب) التجاري

بمدينة الدمام - حي الأنوار

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٢٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٨	القيمة النهائية	٣.٤
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٢٩	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٠	التدفقات النقدية	٤.٢

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة حراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
مبنى مكثبي	نوع العقار	العقار	
حي الأنوار، مدينة الدمام	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١١ / ٢٨ م			تاريخ المعاينة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل			أساليب التقييم المتبعة
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "لحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢١٠١١٨		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات- دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٣٠,١٥١,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثون مليوناً ومائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

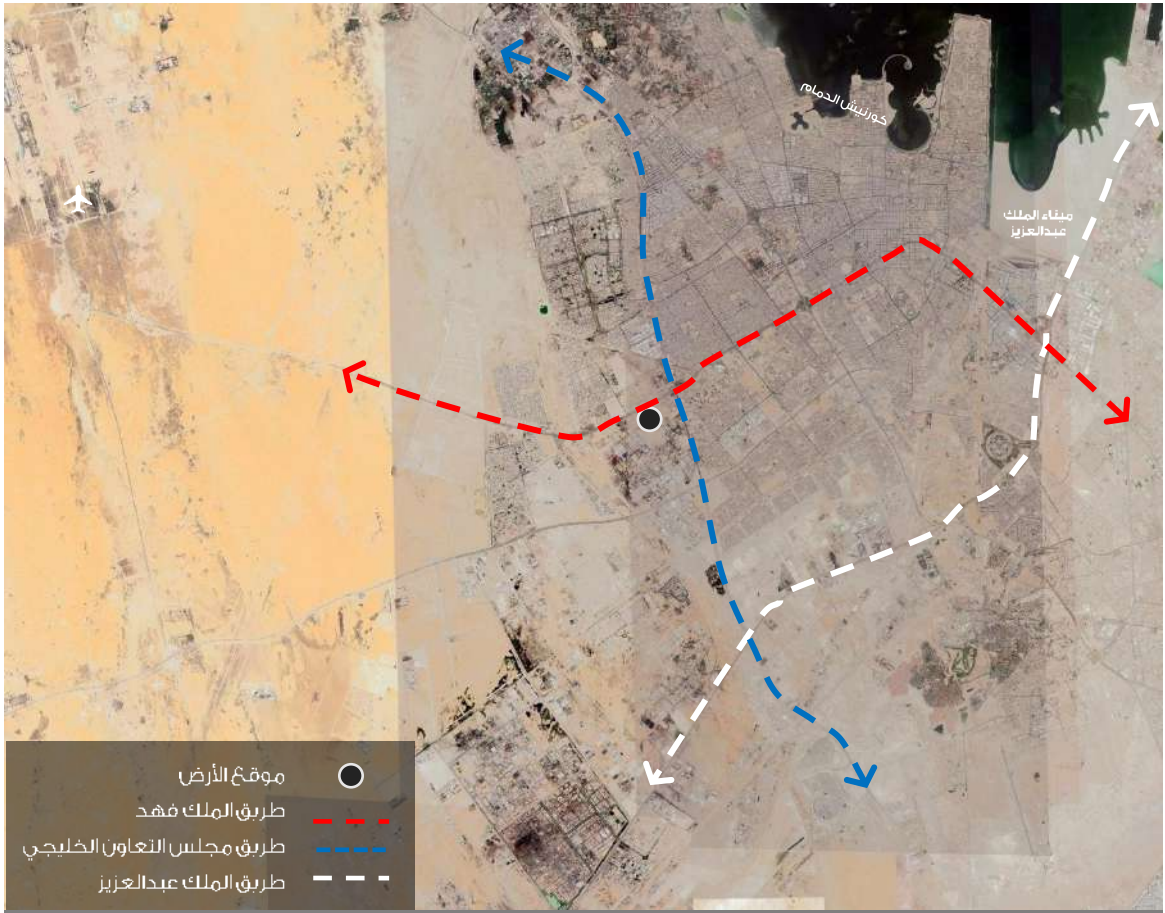
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام في الجزء الشرقي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً على ساحل الخليج العربي، وهي الميناء الرئيسي في المنطقة الشرقية.. وتعد مركزاً مكتئبا وتجاريا وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة، وتتميز بمناخها المعتدل نسبيا طوال أيام السنة ولذلك هي وجهة سياحية لها بها من شواطئ ساحلية على الخليج العربي.

نبذة عن مدينة الدمام



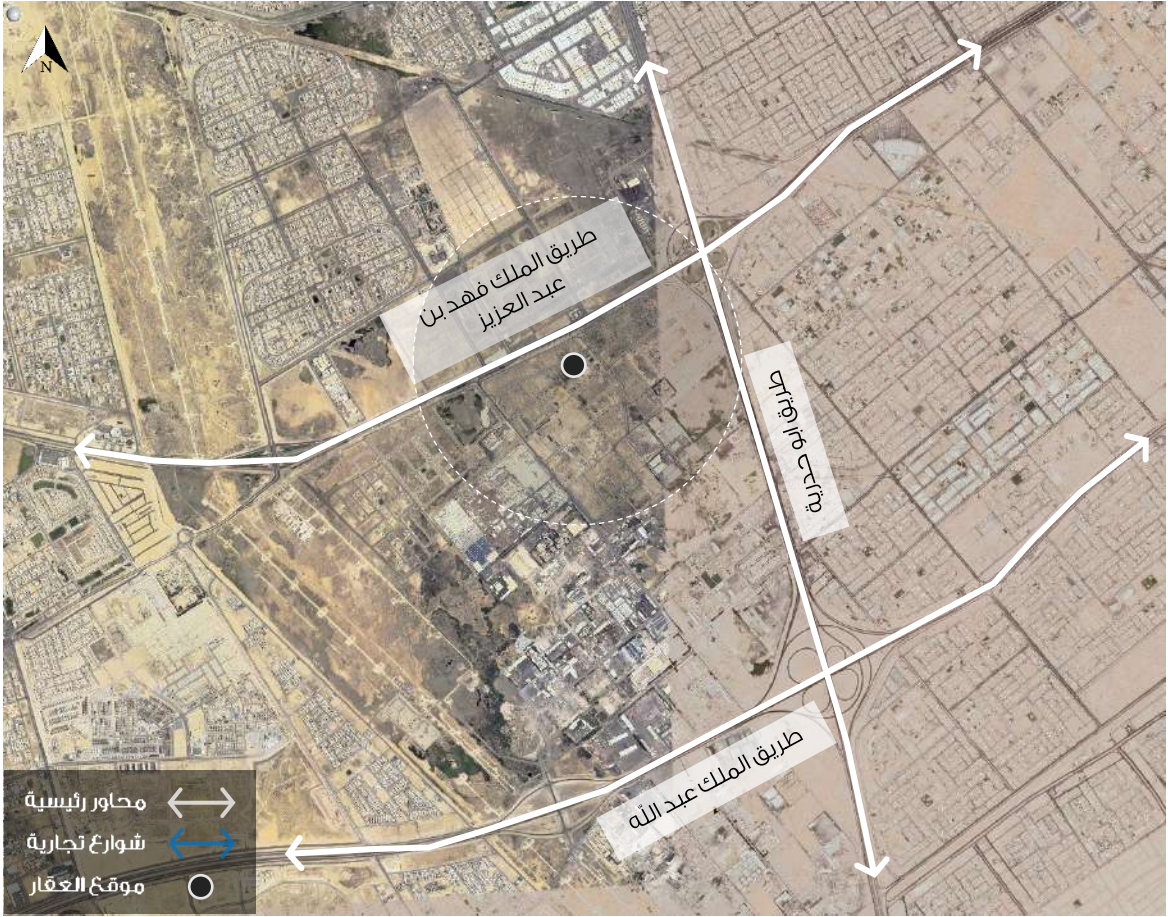
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢١.١ كلم	كورنيش الدمام	٣١.١ كلم	مطار الملك فهد الدولي
٢٦.٨ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن	٢٥.٤ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك عبد الله وطريق ابو حدريه.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد بن عبد العزيز يليه حي ضاحية الملك فهد ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبد الله يليه حي الأمل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق ابو حدريه يليه حي المنار ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي العروبة.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الأنوار في غرب مدينة الدمام ويتميز بموقعه على طريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك عبد الله وطريق ابو حدريه.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد بن عبد العزيز الذي يقع بالقرب من العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



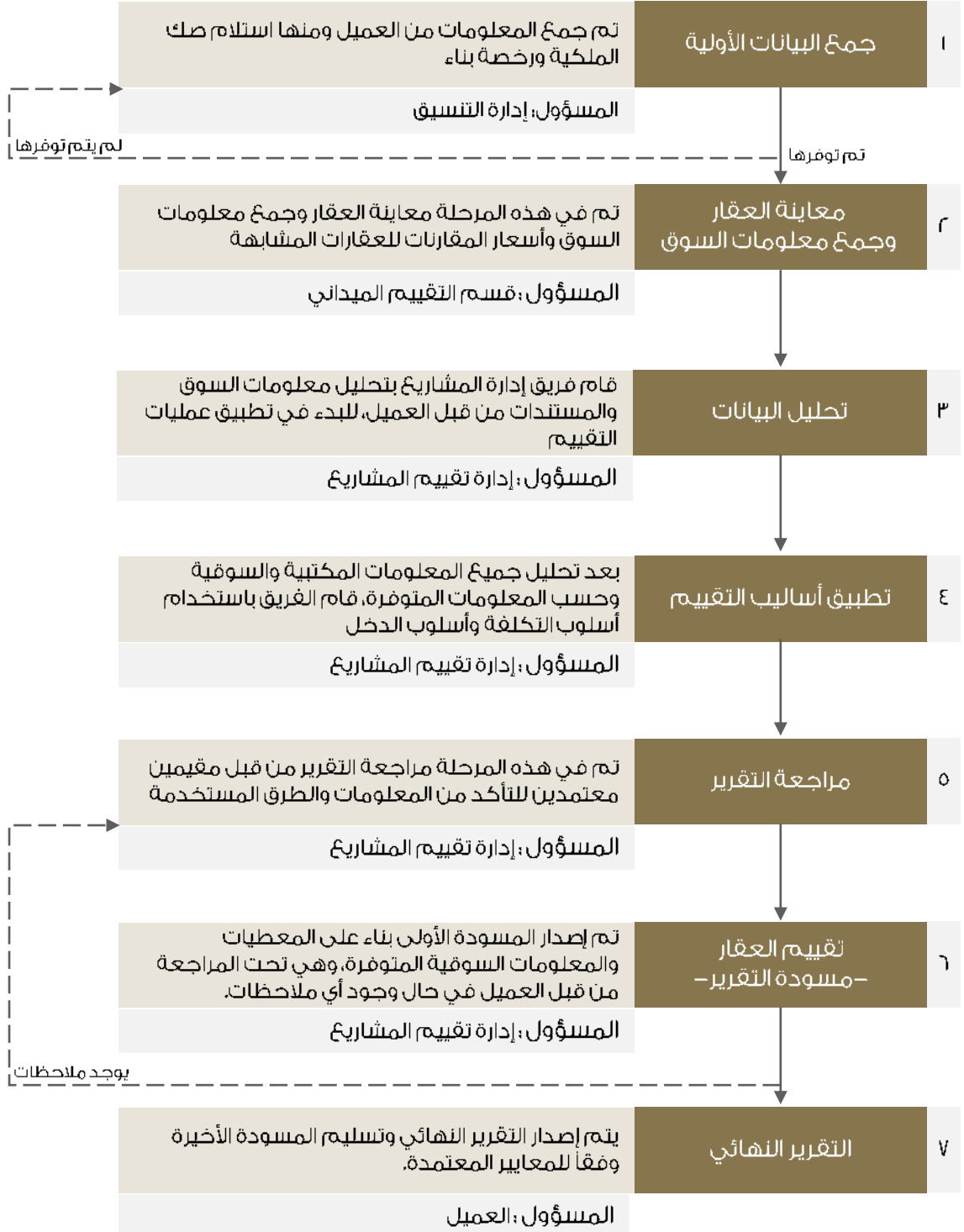
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٦) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق ابو حدرية. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات المكتبية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<p>– توفر بدائل بمنطقة العقار قيد التقييم.</p>	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

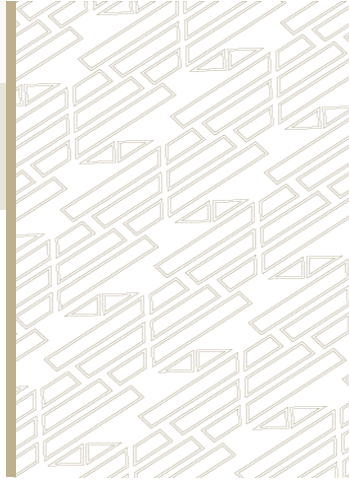
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى مكتبي بحي الأنوار، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب مك الملكية)

اسم العميل	شركة ذراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الذراية العقارية
رقم الصك	٤٣٠١٩٠١٤٥٤٥	تاريخ الصك	١٤٤٤/٠٣/١٢ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الأنوار	الشارع	شارع عرفة النبي
رقم القطعة	١١٩ / امن البلك رقم ١٣	رقم المخطط	ش د / ١٢٣٠
نوع العقار	مبنى مكتبي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٧٧٣٨٢ شمال	٥٠.١١٧٠٧ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/AHKKWAPJKsZfnHCR9		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٢,٧٧٥,١٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٠	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٥	داخلي	شارع عرفة البني	٥٦.٣٢	شمالي
-	-	-	جار	٥٤.٩٦	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٤٤.٦٢	شرقي
-	-	-	جار	٥٦.٩٢	غربي

بيانات العقار ونظام البناء			
٢م ٩,٥٦٨.٣٠	مساحة المباني	بيانات العقار	
أرضي + ٦ أدوار متكررة	عدد الأدوار		
٤ سنوات	عمر المبنى		
١	عدد المباني		
-	نوع التكييف		
جيد	التشطيب		
-	الخدمات المتوفرة		
-	مصاعد		
مكتبي	الاستخدام		نظام البناء لمنطقة العقار
-	نسبة البناء		
-	معامل البناء		
-	عدد الادوار		
- تم تقدير مسطحات البناء حسب الطبيعة.		ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	-	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع محني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	-	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٨ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة	
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف	
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي	
<input type="checkbox"/> دهان وزجاج	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى	
	<input checked="" type="checkbox"/> شبايك زجاج <input type="checkbox"/> شبايك خشب	الشبايك	
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية	مواصفات المبنى
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج	
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية	
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية	
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية	
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية	
<input checked="" type="checkbox"/> تحكم آلي	<input type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات	
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث	
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى	

٢.٤ صور العقار الخارجية



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢,٨٣٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥,١٠٠	١٢,٣٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٣,٨٢٢,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٧٣٠	١٦,٤٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة معجزة	٢٠٢٢	٣,١٠٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٧٠٠	١٣,١٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٩٦٦		٢٥٢٠٢٢/١٧٣٠		٢٥٢٠٢٢/١٧٤٠		-	تاريخ الصفقة
١,١٥٠ رس / رس / ٢م		١,٤٠٠ رس / رس / ٢م		١,٣٥٠ رس / رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
صفاة منفذة	%٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
.		٧.٠-		٦٧.٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,١٥٠ رس / رس / ٢م		١,٣٢٠ رس / رس / ٢م		١,٢٨٣ رس / رس / ٢م			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
١	%٤.٥	٢	%٠.٠	٢	%٠.٠	٢	عدد الواححات
٢٥	%٠.٠	٢٥	%٠.٠	٢٥	%٠.٠	٢٥	عرض الشارع
٢,٧٠٠	%٠.٠	٢,٧٣٠	%٠.٠	٢,١٠٠	%٤.٠-	٢,٧٧٥.١٣	المساحة (٢م)
٢٩ رس / رس / ٢م	%٤.٥	١٠ رس / رس / ٢م	%٠.٠	٢٦ رس / رس / ٢م	%٤.٠-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١,١٧٩ رس / رس / ٢م		١,٣٣٠ رس / رس / ٢م		١,٢٥٧ رس / رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤.٠		%٣.٠		%٣.٠		-	نسب الترخيص
		١,٢٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفاة منفذة. تم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٢,٧٧٥.١٣	إجمالي مساحة الأرض (٢م)
١,٢٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢م)
٣,٤٦٨,٩١٢.٥	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	٢,٧٧٥.١٣
المسطحات البنائية	٢٣٥	٩,٥٨٦.٣٠

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٨٠٠	ريال / ٢٣٥	١٧,٢٢٢,٩٤٠
الرسوم الفنية	٥ %	%	٨٦١,١٤٧
أرباح المطور	١٠ %	%	١,٨٠٨,٤٠٨.٧٠
إجمالي التكاليف			١٩,٨٩٢,٤٩٥.٧٠

العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر الحالي للعقار	٤ سنوات
الإهلاك الفعلي	١٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	١٧,٩٠٣,٢٤٦.١٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣,٤٦٨,٩١٢.٥
قيمة المباني	١٧,٩٠٣,٢٤٦.١٣
الإجمالي	٢١,٣٧٢,١٥٨.٦٣

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (دخل المكاتب)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٣٠,٠٠٠	١٠٠	٣٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٣٠,٠٠٠	٨٠	٣٧٥
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢٥,٢٠٠	٧٠	٣٦٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.٢.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٢٢/١٢٢٢		٢٥٢٢٢/١١٢٠		٢٥٢٢٢/١١٥		-	تاريخ الصفقة
٢٣٠ رس / رس		٢٧٥ رس / رس		٣٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠	عرض	%٠	عرض	%٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠	مشتابهة	%٠	مشتابهة	%٠	مشتابهة	-	ظروف السوق
.		.		.			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٠ رس / رس		٢٧٥ رس / رس		٣٠٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠	جيد	%٠	جيد	%٠	جيد	جيد	الموقع
%٤.٥	جيد	%٤.٥	جيد	%٤.٥	جيد	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٠	٧ سنوات	%٠	٤ سنوات	%٠	٣ سنوات	٤ سنوات	عمر العقار
%٤.٥	٠.٩ رس / رس	%٤.٥	٠.٩ رس / رس	%٤.٥	٠.٨ رس / رس	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٦٩ رس / رس		٣٨٤ رس / رس		٣٠٨ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٣٥		%٥٠		%٥		-	نسب الترخيص
		٣٧٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة، ثم ترجيح المقارنات او ٣.

٦,٩٣٨	إجمالي المساحات التجارية (٢٥)
٣٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٢,٥٦٧,٠٦٠	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاستردادية عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٤ و ص ٢٥) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل ومطابقتها بمقارنات السوق ولوحظ اختلاف طفيف عن السوق وبنائاً عليه تم اعتماد الدخل المرسل من العميل في تقييم العقار حسب البيانات التالية :

٣.٢.٢.٣ بيانات العقد :

- تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- قيمة التأجير السنوي الحالي: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال.

القيمة	دخل المشروع
SAR ٢,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الإيرادات
SAR ٠	الشواغر - %٠.٠
SAR ٠	الصيانة والتشغيل - %٠.٠
SAR ٢,٥٠٠,٠٠٠	صافي الدخل التشغيلي

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢.٤ الافتراضات:

إفترضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد
١٠%	معامل الخصم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم - ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفترضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٣.٢.٢) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم - ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣,١٥٠,٦١٠ ريال
--	----------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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
طريق تكلفة الإحلال	٢١,٣٧٢,١٥٨.٦٣ ريال	٠%	٠ ريال
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٣٠,١٥٠,٦١٠ ريال	١٠٠%	٣٠,١٥٠,٦١٠ ريال
المجموع		١٠٠%	٣٠,١٥٠,٦١٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٠,١٥٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثون مليوناً ومائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

مسودة



The Valley

تقرير تقييم مجمع تجاري

ذا فالي

بمدينة الهفوف بمحافظة الأحساء - حي السلمانية الشمالية

١٩ إبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٢٥	القيمة النهائية	٣.٣
٢٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤
٢٦	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٢٧	تحليل التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة حراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العمل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	العرض من التقييم		
مجمع تجاري	نوع العقار	العقار	
حي السلمانية الشمالية، مدينة الهفوف	موقع العقار		
حق منفعة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			تاريخ التقييم
٢٠٢٣ / ٠٢ / ٢٧ م			تاريخ المعاينة
أسلوب الدخل			أساليب التقييم المتبعة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الصفائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢٢٠٠٠١٦		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات- دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٣٥,٥٠٨,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط خمسة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وثمانية آلاف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

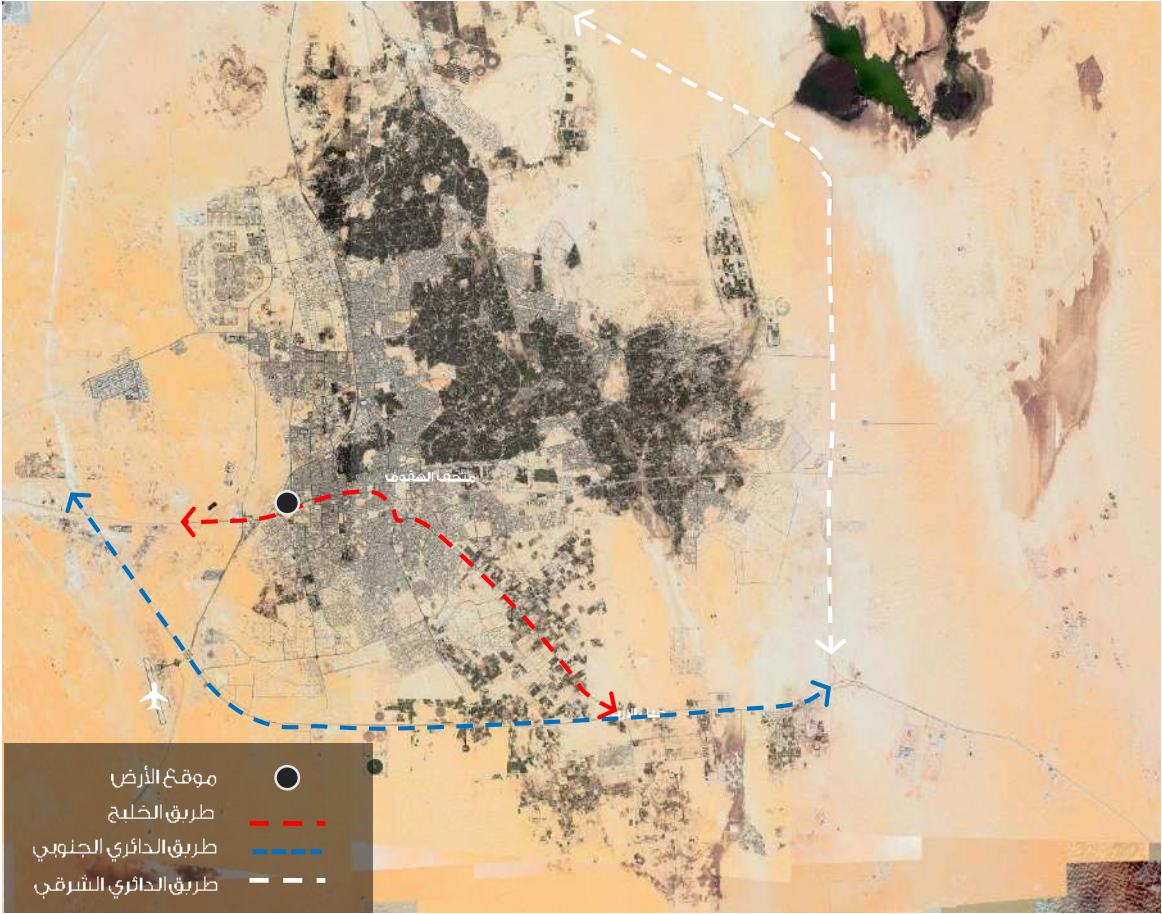
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الهغوف هي المركز الحضري الرئيسي في واحة الهغوف بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية تشتهر أيضا بكونها واحدة من أكبر منتجي التمور في العالم، وبأسواقها وقصورها القديمة.

نبذة عن مدينة الهغوف
بمحافظة الأحساء

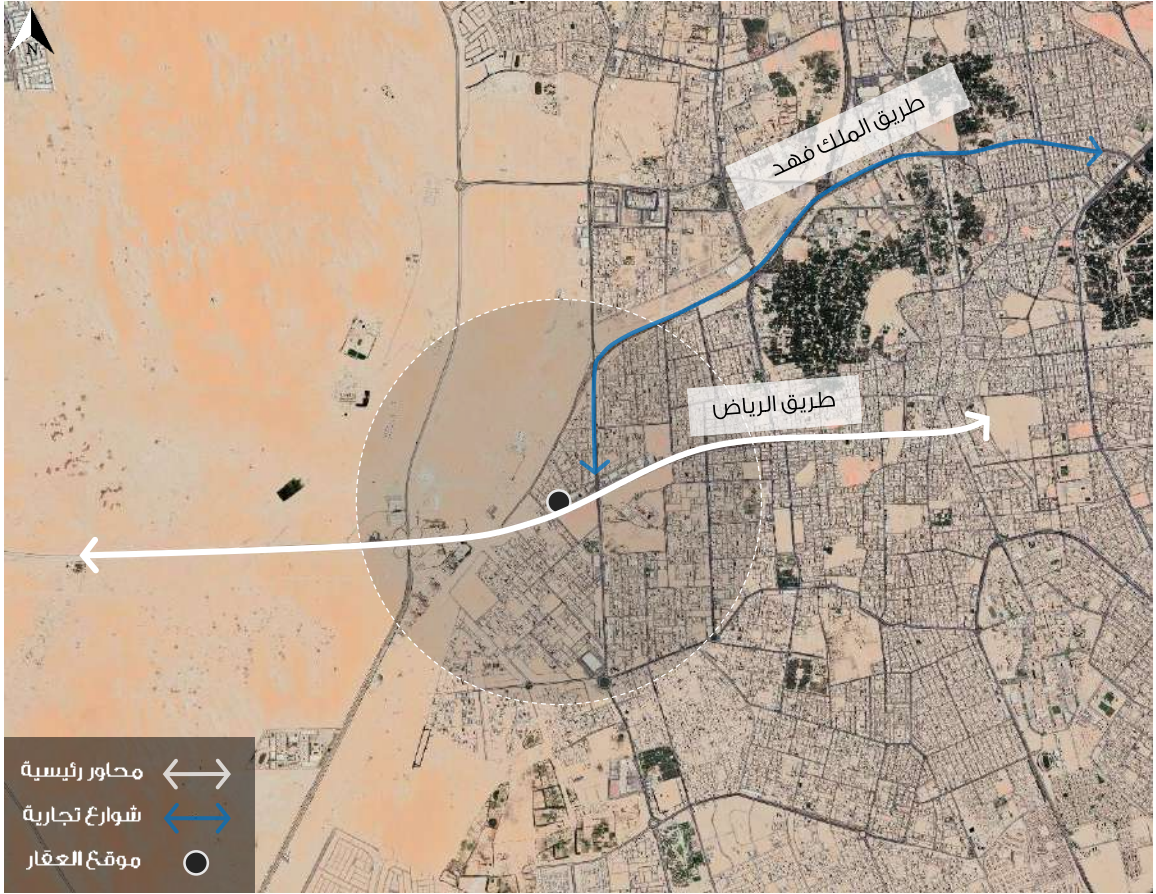


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٥.٥ كلم	متحف الهغوف	١٠.٩ كلم	مطار الأحساء الدولي
٦.٧ كلم	منتزه الملك عبدالله البيئي	٢٦.٣ كلم	جبل الاربغ

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الهفوف حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الرياض.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه حي عين نجم ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الرياض يليه حي السلمانية الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع الأمير فواز بن عبدالعزيز يليه حي الصيهد، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي السلمانية الشمالية.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السلمانية الشمالية جنوب غرب مدينة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الرياض.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الرياض الذي يطل عليه العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



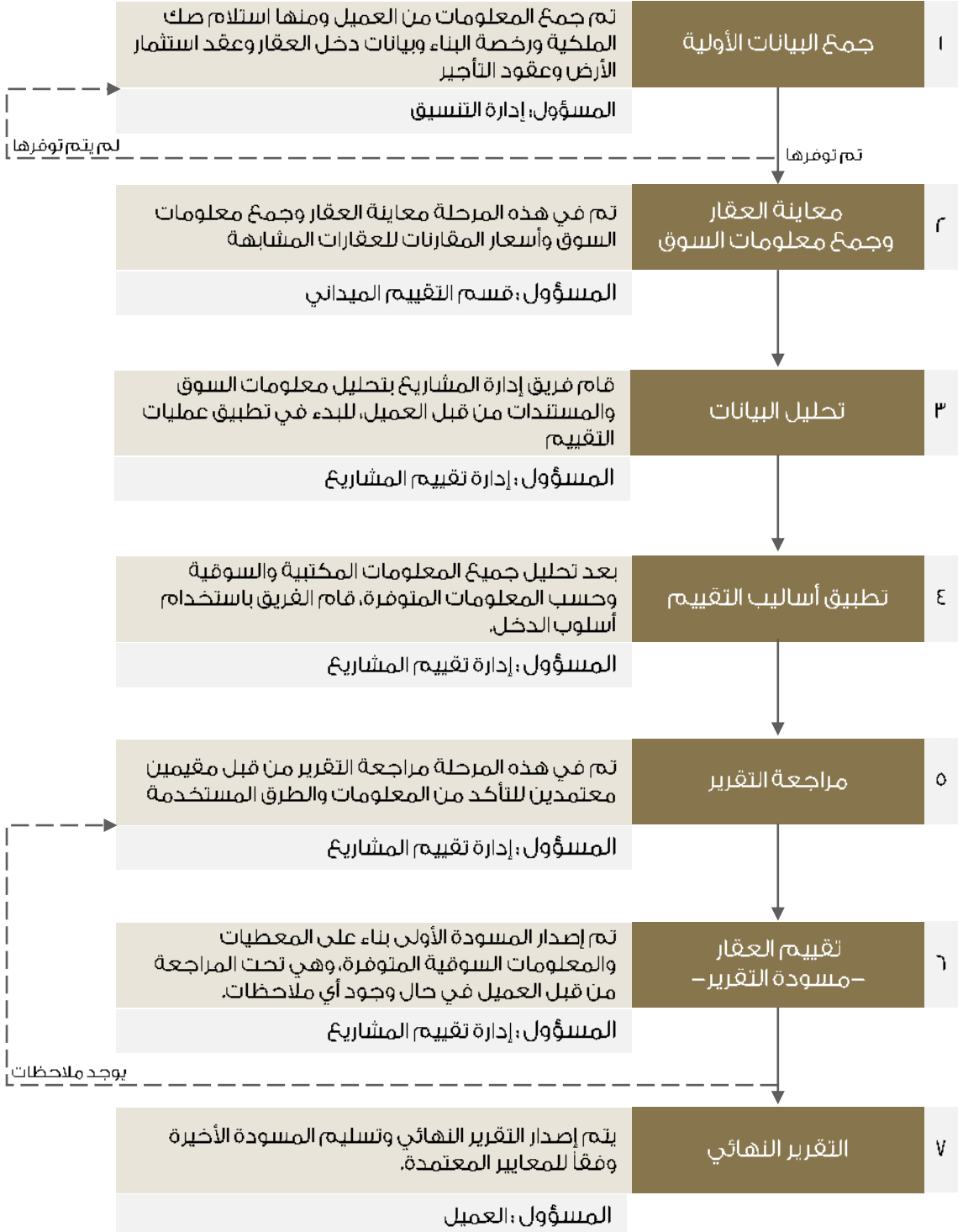
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه على طريق الرياض أحد أهم الطرق بمدينة الهفوف. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<p>– توفر العديد من البدائل الحديثة.</p>	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

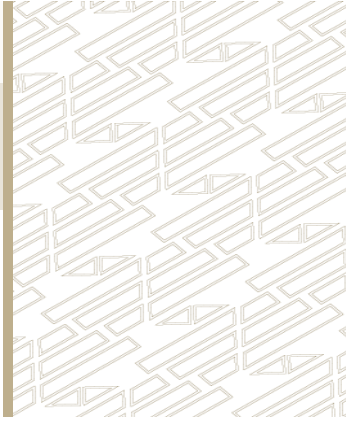
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع تجاري بحي السلمانية الشمالية، مدينة الهفوف.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	شركة ذرية المالية	اسم المالك	فهد حمد سعيد الودعاني الدوسري وسعد حمد سعيد الودعاني الدوسري
رقم الصك	٢١١/٥٦٨	تاريخ الصك	١٤٢٧/٠٨/١٩ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الشفوف بمحافظة الأحساء
الحي	السلمانية الشمالية	الشارع	طريققة الرياض
رقم القطعة	ب/٤٢٩	رقم المخطط	٤/١٨٠
نوع العقار	مجمع تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٥.٣٥٧١٤٣° شمال	٤٩.٥٤٢٠٧٧° شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/j943djGDrcrgRtoo6		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٩,٨٥٨.٣٩	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	تجاري	طريق غير مسمى	١٠٠	شمالي
١	٨٠	تجاري	طريق الرياض	١٠٠٠	جنوبي
٣	٥	داخلي	ممر غير مسمى	١٠٠٦٠	شرقي
٤	٥	داخلي	ممر غير مسمى	٩٦٥٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٩,٧٠٧,٧٧	مساحة المباني
دور أرضي + دور ميزانين + دور أول	عدد الأدوار
٦ سنوات	عمر المبنى
٤	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
نظام حرائق - نظام حماية - كاميرات مراقبة - مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
ملاحظات	
- يوجد ملحق علوي مذكور في رخصة البناء لم يتم تنفيذه على الطبيعة.	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إعادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٣ / ٠٢ / ٢٧ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفابل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> كلادنج	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب زجاج <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input checked="" type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input checked="" type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		



الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة عالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.١.١ بيانات دخل العقار – (حساب دخل المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والمقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

فائمة المقارنات – المعارض التجارية

العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية	المساحة (م ²)	القيمة الإيجارية / م ²
عقار ١	عرض	٢٠٢٣	١٤٦,٠٠٠ ريال	١٤٦	١,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٣	١٢٠,٠٠٠ ريال	١٣٠	٩٢٣
عقار ٣	عرض	٢٠٢٣	٣٩,٠٠٠ ريال	٤٨	٨١٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية (حساب دخل المعارض)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
٢٠٢٢/١٢/٢٥		٢٠٢٢/١٢/٢٨		٢٠٢٢/١٢/٢٩		-	تاريخ الصفقة
٢٣٠٠٠ ر.س / ر.س		٩٢٣ ر.س / ر.س		١٠٠٠ ر.س / ر.س			قيمة المتر للعقار
%٠	عرض	%٠	عرض	%٠	عرض		نوع المقارن
%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠	معارض	%٠	معارض	%٠	معارض	معارض	نوع العقار
٠		٠		٠			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٠٠٠ ر.س / ر.س		٩٢٣ ر.س / ر.س		١٠٠٠ ر.س / ر.س			قيمة المتر بعد النسوية
%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠	جيد	%٥٠	جيد	%٠	ممتاز	ممتاز	الموقع
%٥٠	غير متوفرة	%٠	متوفرة	%٠	متوفرة	متوفرة	مواقف السيارات
%٥٠	جيد جداً	%٥٠	جيد جداً	%٠	ممتاز	ممتاز	التصميم المعماري
%٣٠-	جديد	%٣٠-	جديد	%٠	٦ سنوات	٦ سنوات	عمر العقار
%٤٠	٤٠	%٥٠	٦٠	%٠	٩٠	٩٠	عرض الشارع
%٠	قريب	%٥٠	قريب نسبياً	%٠	قريب	قريب	القرب و البعد من مناطق الحذب
%٦٠-	٤٨٠٠	%٠	١٣٠٠٠	%٠	١٤٦٠٠	١٤٠٠٠	المساحة (ر.م)
%٦٠	١٣٠ ر.س / ر.س	%٧٠	١٥٧ ر.س / ر.س	%٠	٢٠ ر.س / ر.س		قيمة النسوية / نسبة الضبط
٩٤٣ ر.س / ر.س		١٠٨٠ ر.س / ر.س		١٠٠٠ ر.س / ر.س			قيمة المتر بعد النسوية
%٤٥		%٥٥		%٦٠			نسب الترجيح
		١٠٠٠ ر.س					قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٣.٢ | التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر .

٣.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢١) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة.
- تم تزويدنا بإجمالي المساحات القابلة للتأجير من قبل العميل.

القيمة	دخل المشروع
٦,٤٠٣	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
٦,٤٠٣,٠٠٠	إجمالي الإيرادات
(٩٦٠,٤٥٠)	الشواغر ١٥%
٥,٤٤٢,٥٥٠	الإيرادات بعد خصم الشواغر
(٢٧٢,١٢٧.٥)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥%
٥,١٧٠,٤٢٢.٥	صافي الدخل التشغيلي

٣.٢.٢.٤ الافتراضات:

- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل لإجمالي وحدات العقار وتم افتراض نسبة ١٥% شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ٥% صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ثلاث سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.
- ملاحظة: الأرض مؤجرة بعقد استثمار ينتهي في ٢٠٣٧.

٣.٢ | التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحشاء	٣.٤٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٢.٦٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم -١٠% لإحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ :

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣٥,٥٠٨,٠٢٨ ريال
--	-----------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٥,٥٠٨,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط خمسة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وثمانية آلاف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ تحليل التدفقات النقدية

مسودة

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate
.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Al Steen Center

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي

مجمع الستين التجاري

بمدينة الرياض - حي الضباط

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٣٠	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٣
٣٠	القيمة النهائية	٣.٤
٣٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣١	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٢	التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والذراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً 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 الملونات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والذراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 نمن إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنفسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	العقار
مجمع تجاري	نوع العقار	
حي الضباط ، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م	تاريخ التقييم	
٢٠٢٢ / ١٢ / ١١ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي ، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠١٣٠	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير والنشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات- دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٤٤,٤٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وتطاحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



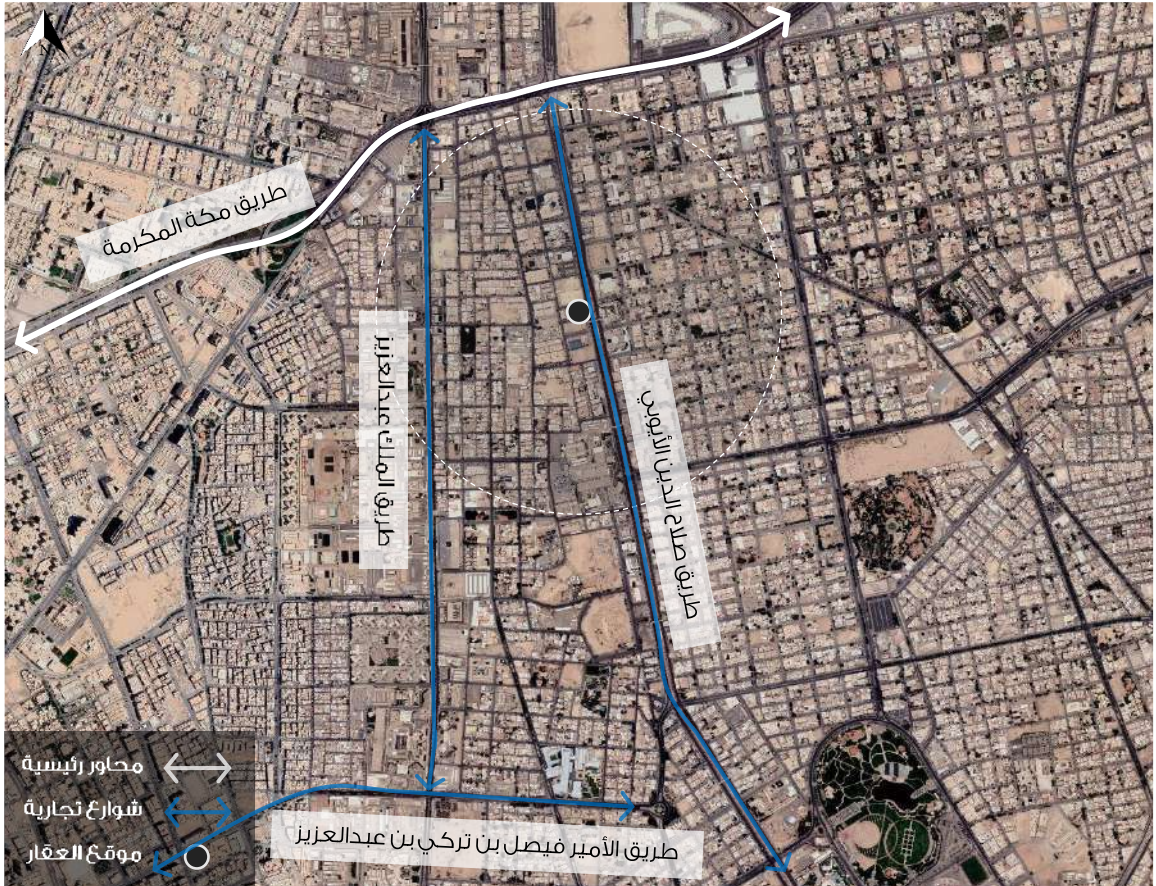
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٥.٩ كلم	جامعة الملك سعود	٣٧.٨ كلم	المطار
٥.٩ كلم	المتحف الوطني	٢٧.٥ كلم	منطقة الدرعية التاريخية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق مكة المكرمة.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق مكة المكرمة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير فيصل بن تركي بن عبدالعزيز يليه اجزاء من حي الملز، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق صلاح الدين الأيوبي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز يليه حي الوزارات.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الضباط في وسط مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق صلاح الدين الأيوبي وطريق مكة المكرمة.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق صلاح الدين الأيوبي الذي يطل عليه العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



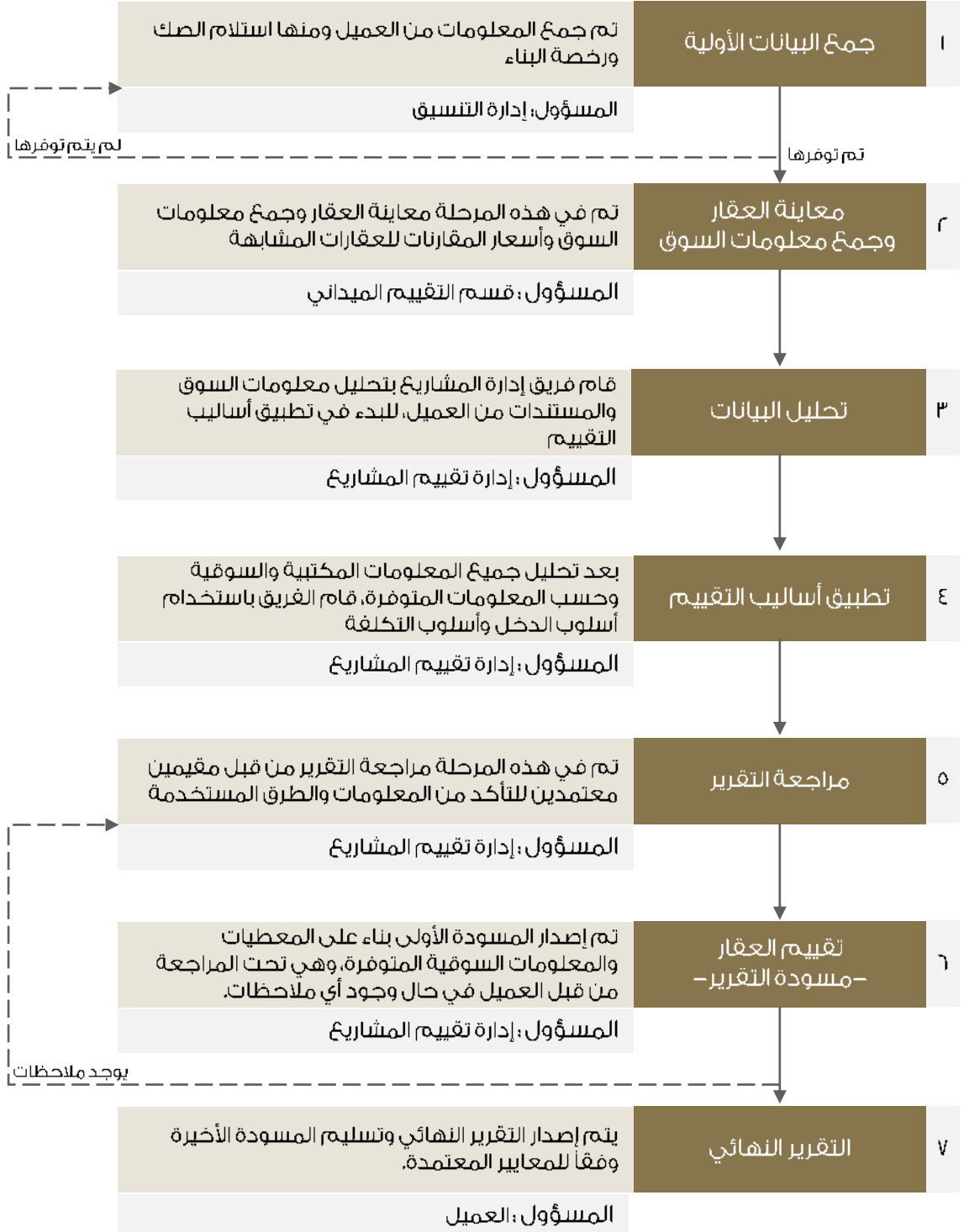
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه على طريق صلاح الدين الأيوبي. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتنوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل حديثة مما يؤثر على شواغر العقار. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي بحي الضباط، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب مك الملكية)

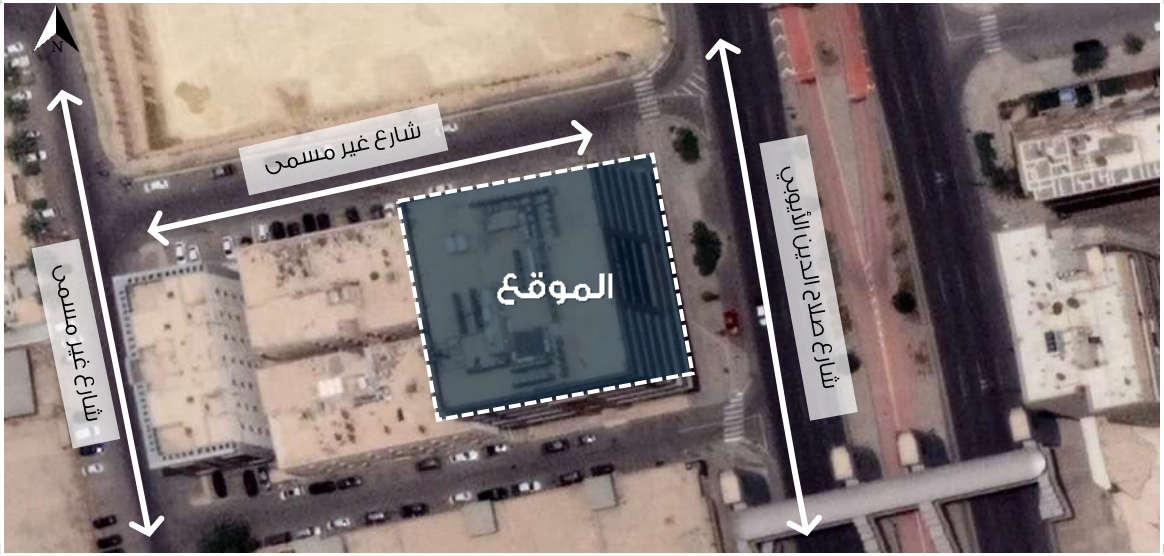
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدارية العقارية
رقم الصك	٣١٧٨١٩٠٠٣٨٦٠	تاريخ الصك	١٤٤٤/١١/١١ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الضباط	الشارع	صلاح الدين الأيوبي
رقم القطعة	الجزء الشرقي من قطعة الأرض رقم ٥١	رقم المخطط	٣١٥
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٨٥١٩٨ ° شمال	٤٦.٧٢٤٦٩٠ ° شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/mMdhTJi5FuqE6LtSA		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١,٨٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الرخصة	٢٣٥١,٧٩١	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	يوجد اختلاف برقم قطعة الأرض بين البوابة المكانية والصك، حسب الصك رقم القطعة ٥١ وبحسب البوابة ٤٦.		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	١٥	داخلي	شارع	٤٠	شمالي
٣	١٠	داخلي	شارع	٤٠	جنوبي
١	٦٠	تجاري	شارع صلاح الدين الأيوبي	٤٥	شرقي
-	-	-	جار	٤٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣ ٩٣٠٩٦٠	مساحة المباني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + ٦ أدوار متكررة	عدد الأدوار	
٢٠ سنة	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني تجاري	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على ملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ١١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية		
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> زجاج	واجهة المبنى		
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input checked="" type="checkbox"/> سقف معدني	<input checked="" type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جبس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> ابوكسي	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم الي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيت		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٣ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإطلال

تصنف طريقة تكلفة الإطلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٨,٦٣١,٠٠٠ ريال	٢٥١,٩١٨	٤,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٤,٧٢٥,٠٠٠ ريال	٢٥١,٢٥٥	٤,٢٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٤,٤٠٠	٧,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٢/١٢/٨		٢٥٢٢/١٢/١١		٢٥٢٢/١٢/٩		-	تاريخ الصفقة
٧,٠٠٠ رس / رس		٤,٢٠٠ رس / رس		٤,٥٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠- عرض		%٠.٠- عرض		%٠.٠- عرض		-	نوع المقارن
%٠.٠- متشابهة		%٠.٠- متشابهة		%٠.٠- متشابهة		-	ظروف السوق
%٠.٠- تجاري		%٠.٠- تجاري		%٠.٠- تجاري		تجاري	استخدام الأرض
٧٠٠-		٤٢٠-		٤٥٠-			قيمتها النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٦,٣٠٠ رس / رس		٣,٧٨٠ رس / رس		٤,٠٥٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسبية
%٠.٠- سهل جدا		%٠.٠- سهل		%٠.٠- سهل		سهل	سهولة الوصول
%٥٠.٠- ممتاز		%٥٠.٠- جيد		%٥٠.٠- جيد		جيد جدا	الموقع
%٠.٠- قريب جدا		%٠.٠- قريب جدا		%٠.٠- قريب جدا		قريب جدا	العرب من مناطق الجذب
%٠.٠- ٦		%٥٠.٠- ٤٠		%٥٠.٠- ٤٠		٦	عرض الشارع
%٠.٠- حيوية جدا		%٠.٠- حيوية		%٠.٠- حيوية		حيوية	حيوية المنطقة
%٤٠.٥- ٤		%٥٠.٠- ١		%٥٠.٠- ١		٣	عدد الوجهات
%٠.٠- متوفرة		%٠.٠- متوفرة		%٠.٠- متوفرة		متوفرة	اكتمال الخدمات
%٤.٠- ٤,٤٠٠		%٣.٠- ١,١٢٥		%٠.٠- ١,٩١٨		١,٨٠٠,٠٠٠	المساحة (م ^٢)
%٢٣.٥- ١,٤٨١ رس / رس		%٢.٠- ٤٥٤ رس / رس		%٥٠.٠- ٦٠٨ رس / رس		-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٤,٨٢٠ رس / رس		٤,٢٣٤ رس / رس		٤,٦٥٨ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٢.٠		%٤.٠		%٤.٠		-	نسب الترخيص
		٤,٥٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة ثم المقارن رقم ١ و ٢.

١,٨٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٤,٥٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٨,١٣٦,٠٠٠	إجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة	
مساحة الأرض	٢٣٥	١,٨٠٠	
المسطحات البنائية	٢٣٥	٩,٣٠٩.٦٠	
العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة الأدوار	٢,٥٠٠	ريال / ٢٣٥	١٨,٧٩٦,٥٠٠
تكلفة القبو	٢,٢٠٠	ريال / ٣٥	٣,٩٤٠,٢٠٠
الرسوم الغنية	٥.٠٠%	%	١,١٣٦,٨٣٥
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	٢,٣٨٧,٣٥٣.٥٠
إجمالي التكاليف			٢٦,٢٦٠,٨٨٨.٥٠
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة		
العمر الحالي للعقار	٢٠ سنة		
العمر الفعال للعقار	١٦ سنة		
الإهلاك الفعلي	٤٠ %		
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٥,٧٥٦,٥٣٣
قيمة العقار بأسلوب التكلفة			
قيمة الأرض		٨,١٣٦,٠٠٠	
قيمة المباني		١٥,٧٥٦,٥٣٣	
الإجمالي		٢٣,٨٩٢,٥٣٣	

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصصة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصصة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات – المعارض			
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٨٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٨٣٣
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١,٠٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية (المعارض)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١٢/١٠		٢٠٢٢/٦/٢٦		٢٠٢٢/٦/٢٦		-	تاريخ الصفقة
١,٠٠٠ رس / رس		٨٣٣ رس / رس		٨٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	معرض	نوع العقار
							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٠ رس / رس		٨٣٣ رس / رس		٨٠٠ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
%٤.٥-	جيد جدا	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٥٠.٠	متوسط	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٥٠.٠-	٨٠	%٥٠.٠	٤٠	%٥٠.٠	٤٠	٦٠	عرض الشارع
%٥٠.٠	١	%٥٠.٠	١	%٤.٥-	٤	٣	عدد الواجهات
%٥٠.٠	٢٥	%٥٠.٠	٢٥	%٠.٠	٢٠	٢٠	عمر العقار
%٧.٥	٢٥ رس / رس	%٥٠.٠	١٢٥ رس / رس	%٤.٥	٢٠ رس / رس	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠ رس / رس	١,٠٧٥ رس / رس	٢٠ رس / رس	٩٥٨ رس / رس	٢٠ رس / رس	٨٢٠ رس / رس	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.٠		%٢.٠		%٤.٠		-	نسب الترجيح
		٩٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون للتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعتين المقارنتين رقم ١ و ٣ لإعتبارهم أفضل حالة للمقارنة ثم ترجيح العقار المقارن رقم ٢.

١,٠٧١	إجمالي مساحة (المعارض) (٢٠ رس)
٨٥٦.٨	صافي المساحة القابلة للتأجير (٨٠% من إجمالي مساحة المعارض) (٢٠ رس)
٩٥٠	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٠ رس)
٨١٣,٩٦٠	إجمالي القيمة الإيجارية للمعارض (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصصة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصصة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المكاتب)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات			
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٦٥٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٥٤٥
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٥٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية (المكاتب)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١٢/٢٨		٢٥٢٠٢٢/١٢/٢٦		٢٥٢٠٢٢/١٢/٢٤		-	تاريخ الصفقة
٥٠٠ رس / رس / ٢٥		٥٤٥ رس / رس / ٢٥		٦٥٠ رس / رس / ٢٥		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٥٠- %	عرض	٥٠- %	عرض	٥٠- %	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
مختب	%٠.٠	مختب	%٠.٠	مختب	%٠.٠	مختب	نوع العقار
١٢.٥-		١٢.٦٥-		١٦.٢٥-		-	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٨٨ رس / رس / ٢٥		٥٣١ رس / رس / ٢٥		٦٣٤ رس / رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد جدا	%٥٠.٠-	جيد	الموقع
متوسط	%٢.٥	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	مستوى التشطيب
١٥	%٥٠.٠	٤٠	%٢.٥	٤٠	%٢.٥	٦٠	عرض الشارع
٢٥	%٥٠.٠-	٢٥	%٥٠.٠-	٢٢	%٤.٠-	٢٠	عمر العقار
١٤ رس / رس / ٢٥	%٢.٥	١٣ رس / رس / ٢٥	%٢.٥-	٢٩ رس / رس / ٢٥	%٤.٥-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٥٠٠ رس / رس / ٢٥		٥١٨ رس / رس / ٢٥		٥٦٠ رس / رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤.٠		%٤.٠		%٤.٠		-	نسب الترخيص
		٥٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعتين المقارنتين رقم ٢ و ٣ لإعتبارهم أفضل حالة للمقارنة ثم ترجيح العقار المقارن رقم ١.

٦,٤٤٧.٦٠	اجمالي مساحة (المكاتب) (٢٥)
٥٤٨٠.٤٦	صافي المساحة القابلة للتأجير (٨٥% من إجمالي مساحة المكاتب) (٢٥)
٥٣٠	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢٥)
٢,٩٠٤,٦٤٣.٨٠	إجمالي القيمة الايجارية للمكاتب (ريال)

٣.٢ | التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاسترداد عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٥ و ص ٢٧) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل ومطابقتها بمقارنات السوق ولوحظ اختلاف كبير بالنسبة للسوق وبنائاً عليه تم اعتماد دخل السوق.

القيمة	دخل المشروع
٨١٣,٩٦٠	إيرادات المعارض
٢,٩٠٤,٦٤٣.٨	إيرادات المكاتب
٣,٧١٨,٦٠٣.٨	إجمالي الإيرادات
(١٨٥,٩٣٠)	الشواغر ٥ %
(١٧٦,٦٣٤)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ %
٣,٣٥٦,٠٤٠	صافي الدخل التشغيلي

٣.٢.٢.٣ الافتراضات:

- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل لإجمالي وحدات العقار وتم افتراض نسبة ٥ % شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ٥ % صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥ % كل خمس سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٣.٢ | التقييم

إفتراضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد
٩%	معامل الخصم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشياء والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٩% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٤٤,٤٥٦,٢٧٤ ريال
--	-----------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٢٣,٨٩٢,٥٣٣ ريال	% ٠	ريال ٠
التدفقات النقدية	٤٤,٤٥٦,٢٧٤ ريال	% ١٠٠	٤٤,٤٥٦,٢٧٤ ريال
المجموع		% ١٠٠	٤٤,٤٥٦,٢٧٤ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٤,٤٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

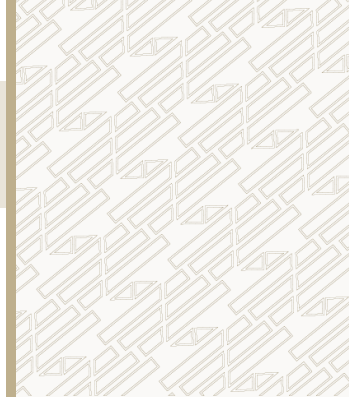
٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ تحليل التدفقات النقدية



ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Jeddah WHs

تقرير تقييم مستودع

مستودعات حي الوادي

بمدينة جدة - حي الوادي

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٦	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٦	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٧	وصف المبنى	٢.٤
١٨	صور العقار	٢.٥
١٩	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢١	أساليب التقييم	٣.١
٢٢	طرق التقييم	٣.٢
٢٨	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٣
٢٨	القيمة النهائية	٣.٣
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة حراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العمل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
مستودع	نوع العقار	العقار	
حي الوادي، مدينة جدة	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث ينصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم		
٢١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة		
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة		
أسلوب الدخل / طريقة رسمة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٢٠٩	الرقم المرجعي	التقرير
سري تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩	تاريخ التقرير	
المسودة الأولى	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير. تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم

٥٤,٥٨٨,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط اربعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

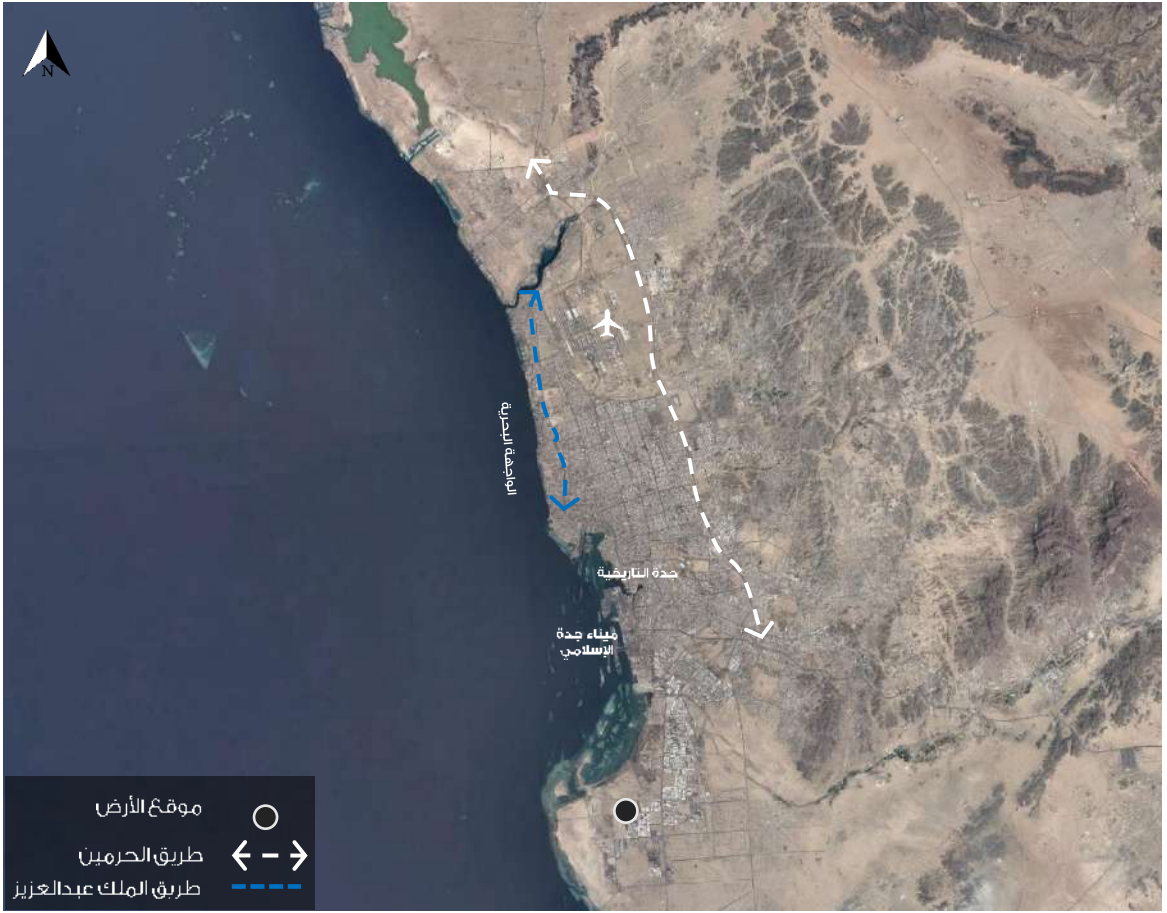
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر، حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية لل الحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



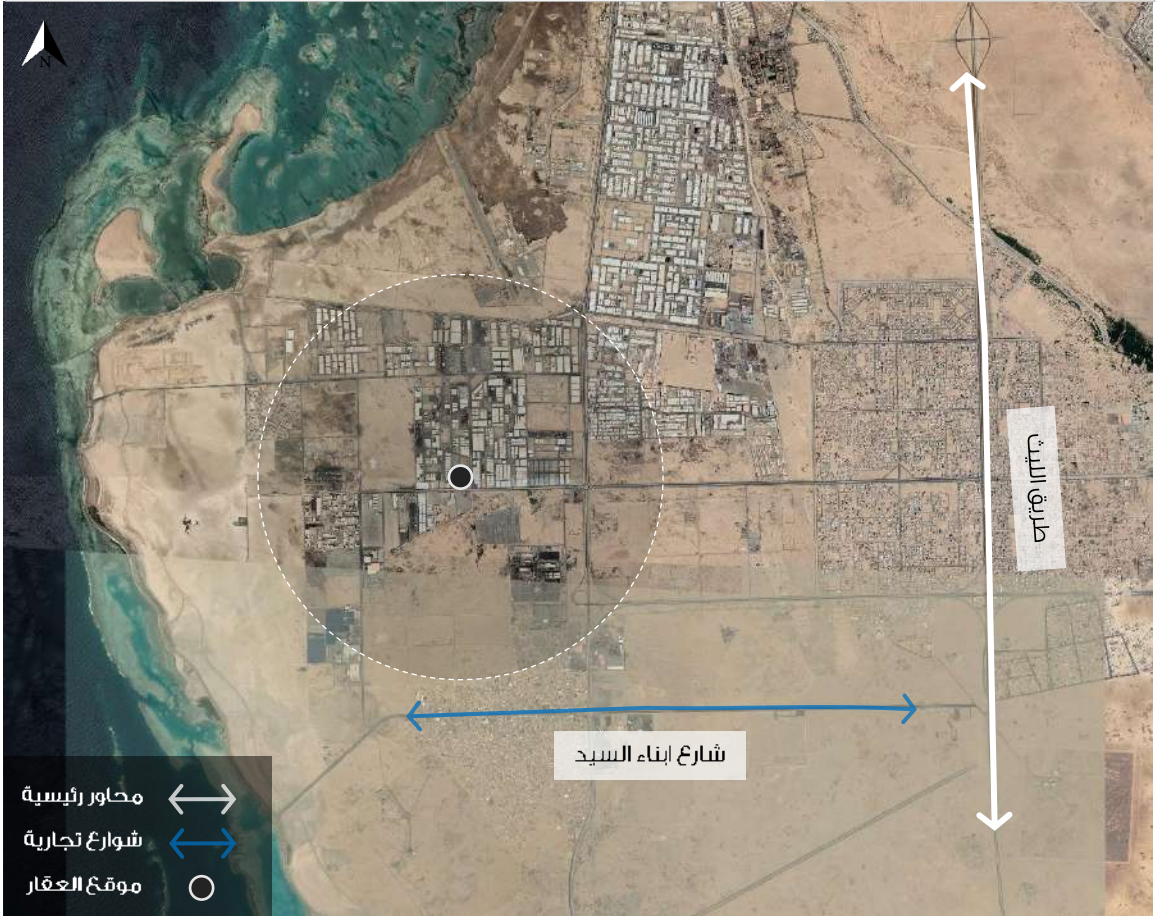
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣٥ كلم	الواجهة البحرية	٥٠ كلم	المطار
٢٥.٨ كلم	ميناء جدة الاسلامي	٢٧ كلم	جدة التاريخية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث أنها تقع بالقرب من طريق الليث.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الوادي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع أبناء السيد وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الليث، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الوادي.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الوادي في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع شرق طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار.</p>	سهولة الوصول



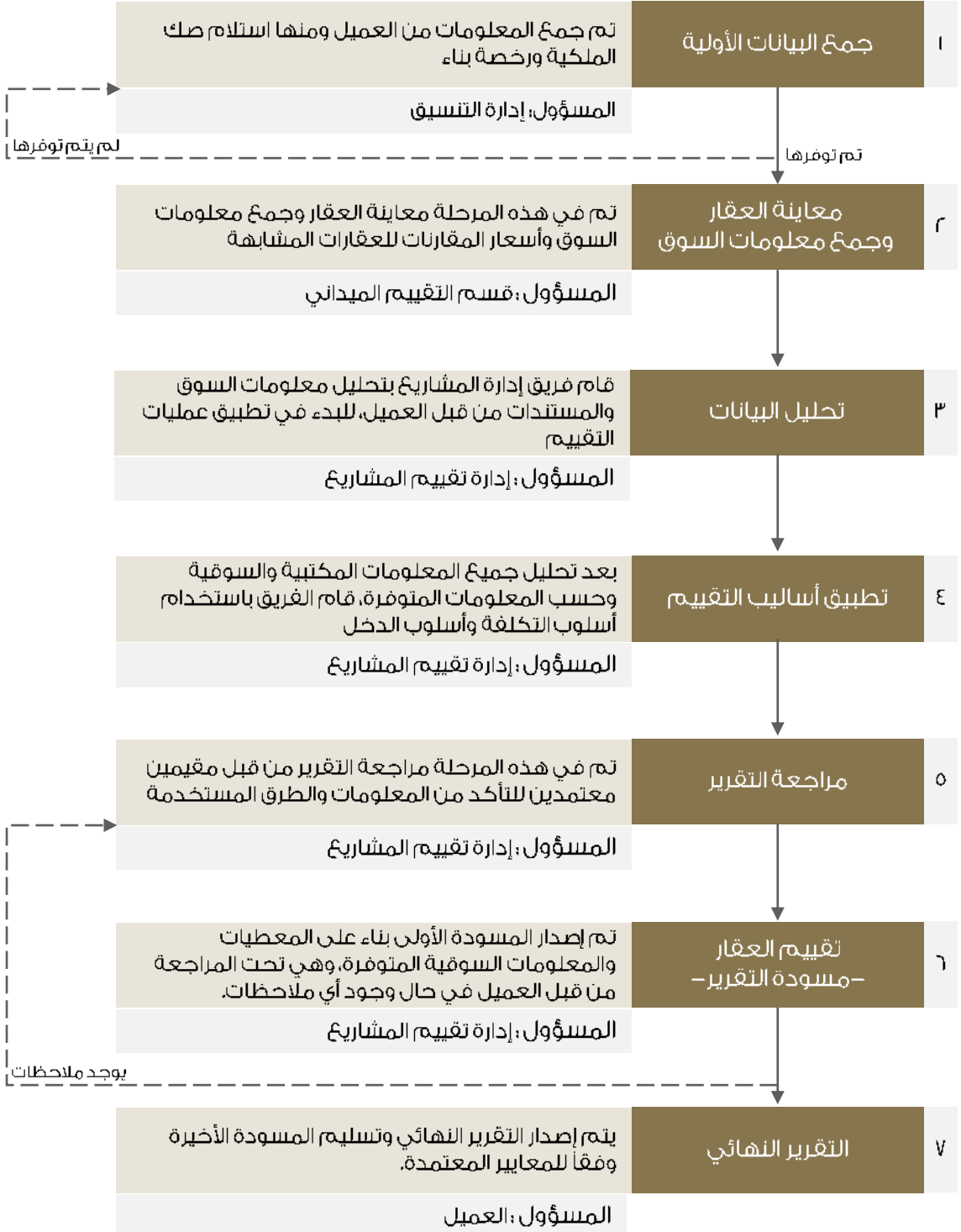
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٣) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الليث الذي يعتبر احد الشوارع الهامة بمدينة جدة. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل حديثة مما يؤثر على العرض والطلب. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

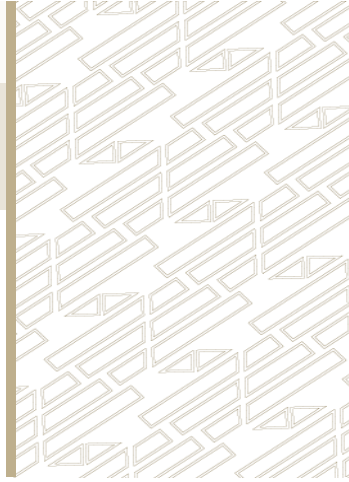
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحى الوادي - مدينة جدة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة ذراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الذراية العقارية
رقم الصك	٤٢٥٥١٧٠٠٣١٣٣	تاريخ الصك	١٤٤٠/٢/٠١ هـ
	٣٢٥٥٠٣٠٠٠٨٣٩		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٤٩٤٩١٦٠٠٥١٥٨		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٣٢٥٥١٧٠٠٣١٤٥		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٤٢٥٥٠٣٠٠٠٨٣٦		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٧٢٥٥١٧٠٠٣١٤٦		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٨٢٥٥١٧٠٠٣١٤٧		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٢٢٥٥٠٣٠٠٠٨٣٨		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٥٢٥٥٠٣٠٠٠٨٣٤		١٤٤٠/٣/١٢ هـ
	٧٢٥٥٠٣٠٠٠٨٣٥		١٤٤٠/٣/١٢ هـ

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع يقع بحي الوادي، مدينة جدة.

معلومات العقار (حسب صك الملكية)			
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
-	الشارع	الوادي	الحي
٢٢٧/ب المعدل	رقم المخطط	من ٣٩٣ الي ٤٠٢	رقم القطعة
-	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٣٩.١٧.٥٢٧ شرق	٢١.٣٠٤٣٥١ شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/Ua5BFHJEigEB8BUt8			الموقع Google Map
مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الارض	٢٣٥ ٣٢,٤٦١,٣٢	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الارض	٢٣٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
			الملاحظات



٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٢٥	داخلي	شارع	٢٥٢.٠٣	شمالي
١	٦٠	تجاري	شارع	٢٤٤.٩٧	جنوبي
٢	٦٠	تجاري	شارع	١١٩.٠٧	شرقي
-	٢٠	محلي	جار	١٣٠.٨٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٥,٣٥٣.٨٤ (م)	مساحة المباني
٢	عدد الأدوار
سنتين	عمر المبنى
عدة مباني	عدد المباني
شباك	نوع التكييف
جيد	التشطيب
-	الخدمات المتوفرة
-	مصاعد
صناعات خفيفة ومستودعات	الاستخدام
-	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

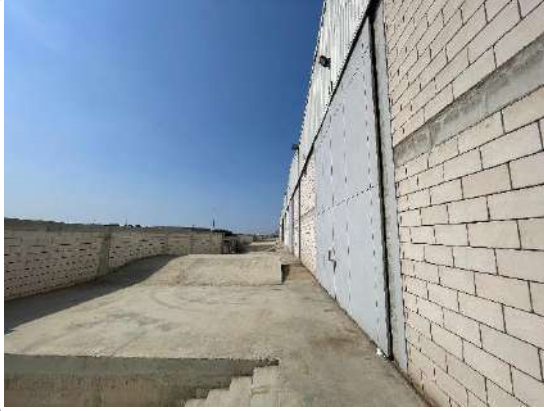
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	-	-
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
-	-	-	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٢١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية			مواصفات العقار الخارجية
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input checked="" type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس	الاسقف الداخلية	مواصفات العقار الداخلية	
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> ابوكسي	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣١٩,٠٠٠	١,٢٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٤,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣١٢,٠٠٠	٦,٢٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢٥,٥٦٤,٠٠٠ ريال	٢٣٢٣,٢٤٠	١,٢٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٣٠٢٢/١١/٢٢		٢٣٠٢٢/١١/٢١		٢٣٠٢٢/١١/١٦		-	تاريخ الصفقة
١,١٠٠ رس / ٢٣		١,٢٠٠ رس / ٢٣		١,١٠٠ رس / ٢٣		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	استخدام الأرض
١١-		١٢-		١١-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٠ رس / ٩٩٠		١,٠٨٠ رس / ٢٣		٢٣٠ رس / ٩٩٠			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
٤	%٥٠.٠-	٣	%٠.٠	٣	%٠.٠	٣	عدد الواحات
٥٠	%٠.٠	٥٠	%٠.٠	٢٥	%٣٠.٠	٦٠	عرض الشارع
٢٣,٢٤٠	%٤٠.٠-	١٢,٠٠٠	%٤٢.٠-	١٩,٠٠٠	%٦٠.٠-	٣٢,٤٦١,٠٠٠	المساحة (م٢)
٢٣٠ رس / ٨٩-	%٩٠.٠-	١٣٠ رس / ٢٣-	%٤٢.٠-	٢٣٠ رس / ٢٣-	%٣٠.٠-	-	قيمة النسوية / نسبه الضبط
٩٠ رس / ٢٣		٩٥٠ رس / ٢٣		٩٦٠ رس / ٢٣		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤٠		%٣٠		%٣٠		-	نسب الترخيص
		٩٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفقة منغدة. تم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٣٢,٤٦١,٣٢	إجمالي مساحة الأرض (م٢)
٩٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٣٠,١٨٩,٠٢٨	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٣٢,٤٦١.٣٢
المسطحات البنائية (مستودعات)	م ^٢	٢٣,٣١٠.٤٨
المسطحات البنائية (مباني خرسانية)	م	٢,٤٣.٣٦

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المستودع	٧٠٠	ريال/ م ^٢	١٦,٣١٧,٣٣٦
تكلفة المباني	١,١٠٠	ريال/ م ^٢	٢,٢٤٧,٦٩٦
الرسوم الغنية	٥%	%	٩٢٨,٢٥١.٦٠
أرباح المطور	١٠%	%	١,٩٤٩,٣٢٨.٣٦
إجمالي التكاليف			٢١,٤٤٢,٦١١.٩٦

عمر العقار	٢ سنة تقريبا
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٦.٧%
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٢٠,٠٠٥,٩٥٦.٩٦

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣٠,١٨٩,٠٢٨
قيمة المباني	٢٠,٠٠٥,٩٥٦.٩٦
الإجمالي	٥٠,١٩٤,٩٨٥

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (دخل المستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٧١٥,٠٠٠	٤,٩٦٥	١٤٤
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٧٨٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	١٣٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١١٢,٠٠٠	٨٠٠	١٤٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

٣.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١٠/٢٨		٢٠٢٢/١١/٢١		٢٠٢٢/١١/٨		-	تاريخ الصفقة
١٤٠ رس / رس		١٣٠ رس / رس		١٤٤ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.	متشابهة	%٠.	متشابهة	%٠.	-	ظروف السوق
١٤-		١٣-		١٤٤-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٢٦ رس / رس		١١٧ رس / رس		١٣٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	%٠.	سهل	%٠.	سهل	%٠.	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.	جيد	%٠.	جيد	%٠.	جيد	الموقع
جيد جدا	%٠.	جيد جدا	%٠.	جيد جدا	%٠.	جيد جدا	مستوى التشطيب
٥ سنوات	%٤.٥	١٠ سنوات	%٥.٠	٥ سنوات	%٤.٥	٢	عمر العقار
٢	%٣.٠	١	%٣.٠	٢	%٣.٠	٤	عدد الوحدات
٢٥	%٣.٠	٣٠	%٤.٥	٣٠	%٤.٥	٥٥	عرض الشارع
قريب نسبيا	%٠.	قريب نسبيا	%٠.	قريب نسبيا	%٠.	قريب نسبيا	القرب من ميناء جدة الإسلامي
١١ رس / رس	%٨.٥	١٢ رس / رس	%١٠.٥	١٠ رس / رس	%٨.٠	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١٣٧ رس / رس		١٢٩ رس / رس		١٤٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٣.٠		%٤.٠		%٣.٠		-	نسب الترخيص
		١٣٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفقة منفذة. ثم ترجيح المقارنات ١ و ٣.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل

تتلخص بيانات دخل السوق فيما يلي:

- قيمة المتر الاجاري للمستودعات: ٣٠ ريال
- اجمالي دخل المستودعات: ٣,٣٠,٣٦٢.٤ ريال
- قيمة ايجار المعرض: ١٥,٠٠٠ ريال
- اجمالي دخل المعارض: ٣٧٥,٠٠٠ ريال
- قيمة ايجار الشقة السكنية: ١,٠٠٠ ريال
- اجمالي دخل الشقق: ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال
- اجمالي الدخل للعقار ٤,٤٠٥,٣٦٢ ريال/سنوي

وتتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر: ٤,٦٤٠,٠٠٠ ريال

حساب طريقة رسمة الدخل	
٤,٦٤٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٤,٦٤٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٤,٦٤٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٥٤,٥٨٨,٢٣٥	تقدير قيمة العقار بطريقة رسمة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٥٠,١٩٤,٩٨٥ ريال	٠%	٠ ريال
رسملة الدخل	٥٤,٥٨٨,٢٣٥ ريال	١٠٠%	٥٤,٥٨٨,٢٣٥ ريال
المجموع		١٠٠%	٥٤,٥٨٨,٢٣٥ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥٤,٥٨٨,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط اربعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى. تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Grand A Building

تقرير تقييم مبنى سكني

مجمع جراند (أ) السكني

بمدينة الدمام - حي الأنوار

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢٠	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٢٩	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٩	القيمة النهائية	٣.٤
٢٩	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣٠	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣١	التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة حراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	العرض من التقييم		
مبنى سكني	نوع العقار	العقار	
حي الأنوار، مدينة الدمام	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١١ / ٢٨ م			تاريخ المعاينة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل			أساليب التقييم المتبعة
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي؛ الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢١٠١١٦		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/١٩ م		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٤٩,١٩٢,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وأربعون مليوناً ومائة وإثنان وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

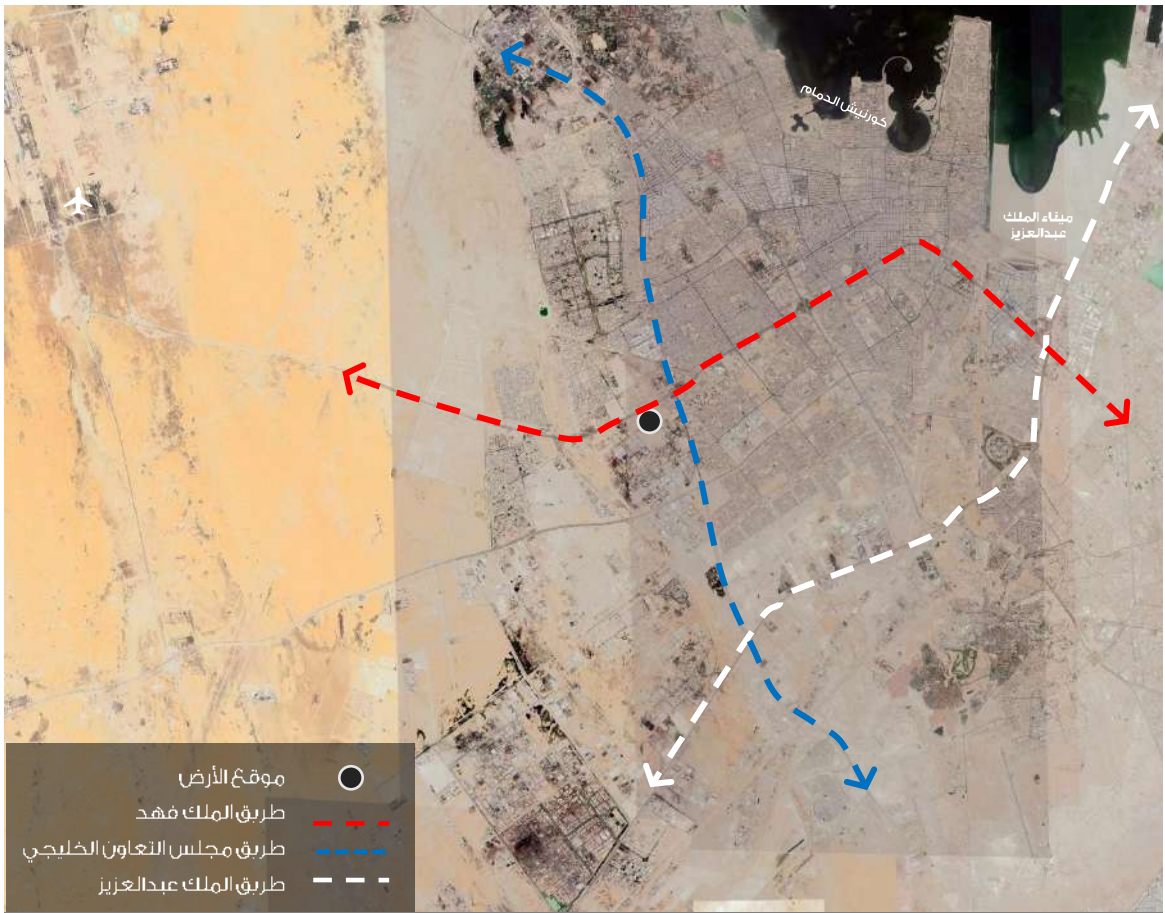
شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام في الجزء الشرقي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً على ساحل الخليج العربي، وهي الميناء الرئيسي في المنطقة الشرقية.. وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة، وتتميز بمناخها المعتدل نسبياً طوال أيام السنة ولذلك هي وجهة سياحية لها بها من شواطئ ساحلية على الخليج العربي.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢١.١ كلم	كورنيش الدمام	٣١.١ كلم	مطار الملك فهد الدولي
٢٦.٨ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن	٢٥.٤ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك عبد الله وطريق ابو حدرية.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد بن عبد العزيز يليه حي ضاحية الملك فهد ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبد الله يليه حي الأمل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق ابو حدرية يليه حي المنار ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي العروبة.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الأنوار في غرب مدينة الدمام ويتميز بوقوعه على طريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك عبد الله وطريق ابو حدرية.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد بن عبد العزيز الذي يقع بالقرب من العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



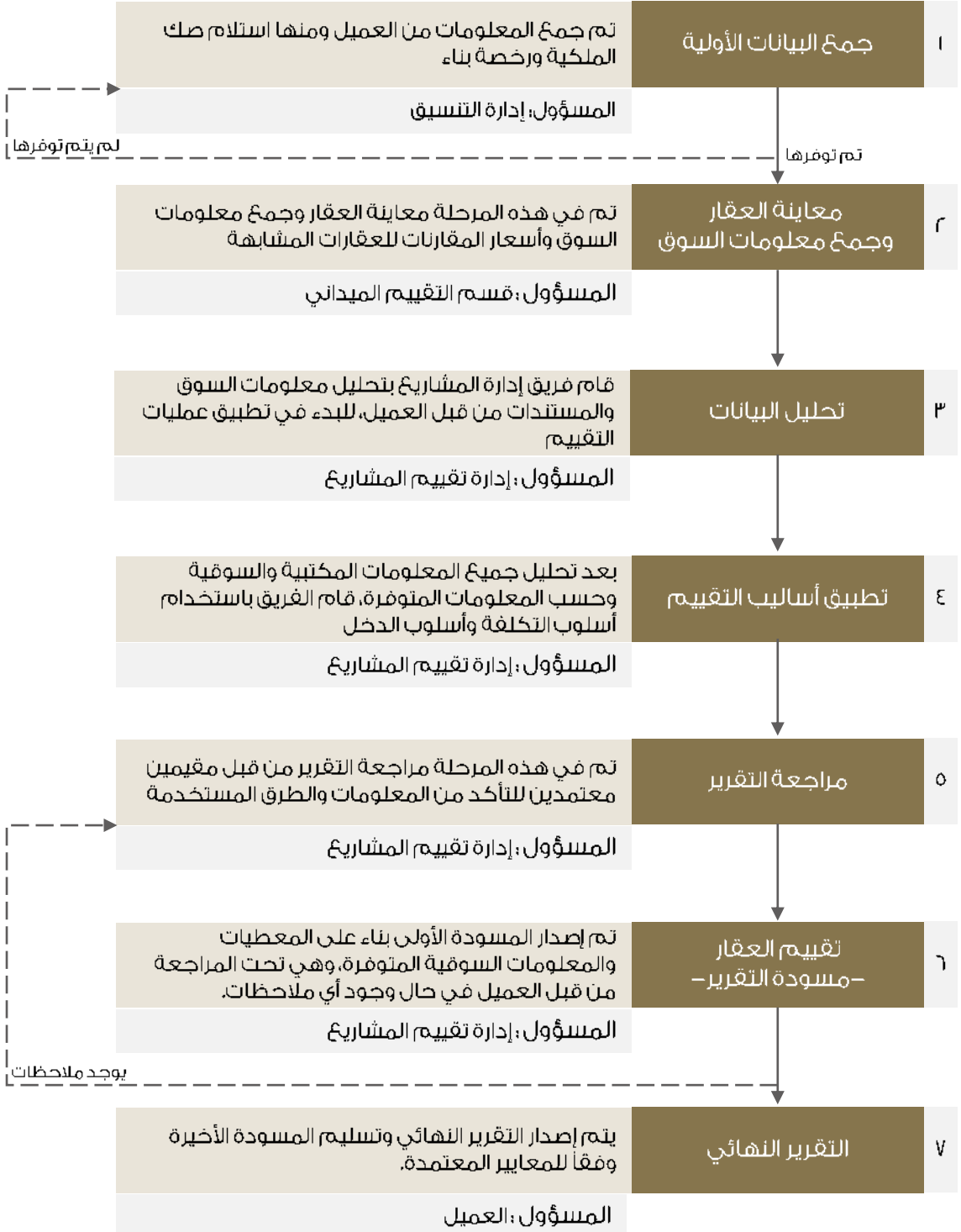
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (١٥) كلم حول العقار قيد التقييم لخصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق ابو حدرية. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> قلة الخدمات بمنطقة العقار مما يؤثر على العرض والطلب على العقارات السكنية. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

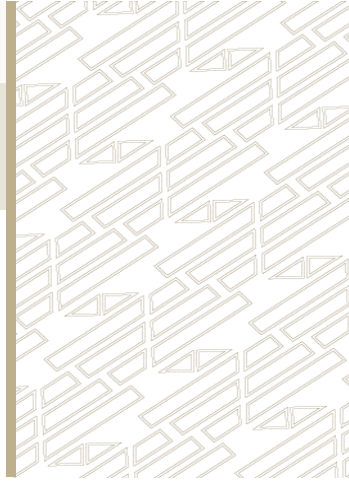
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى سكني بحي الأنوار، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب مك الملكية)

اسم العميل	شركة ذرية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الذرية العقارية
رقم الصك	٧٣٠١٥٠١٠٨٥	تاريخ الصك	١٤٤٤/٠٣/١٢ هـ

معلومات العقار

المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الأنوار	الشارع	شارع عرفة البني
رقم القطعة	١/١١٨ من البلك رقم ١٣	رقم المخطط	ش د / ١٢٣٠
نوع العقار	مبنى سكني	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٧٧٦٧ شمال	٥٠.١١٣٣٧ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/y2r1fvX9nyGPqYLG6		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥,٧٨٥,١٦	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٥	داخلي	شارع عرفة البني	٤٦.٢٥	شمالي
-	-	-	جار	٤٥.٠٤	جنوبي
-	-	-	جار	٥٦.٩٢	شرقي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٦٧.٤٢	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢م ١٥,٣٣٠.٥	
عدد الأدوار	أرضي + ١٠ أدوار متكررة + ملحق علوية	
عمر المبنى	٤ سنوات	
عدد المباني	١	
نوع التكييف	-	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	-	
مصاعد	-	
الاستخدام	سكني	
نسبة البناء	-	
معامل البناء	-	
عدد الأدوار	-	
ملاحظات	-	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	-	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع محلي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	-	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١١ / ٢٨ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان وزجاج	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبايك زجاج <input type="checkbox"/> شبايك خشب	الشبايك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية	مواصفات المبنى	
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input checked="" type="checkbox"/> تحكم آلي	<input type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات	مواصفات العقار الداخلية	
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار الخارجية



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها".</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت".</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق".</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢,٨٣٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥,١٠٠	١٢,٣٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٣,٨٢٢,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٧٣٠	١٦,٤٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة معجزة	٢٠٢٢	٣,١٠٥,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٧٠٠	١٣,١٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٩/٦		٢٥٢٠٢٢/١١/٣٠		٢٥٢٠٢٢/١١/٢٠		-	تاريخ الصفقة
٢ م / رس / ١,١٥٠		٢ م / رس / ١,٤٠٠		٢ م / رس / ١,٣٥٠		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	صفقة منفذة	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠.٠	ممتساهاة	%٠.٠	ممتساهاة	%٠.٠	ممتساهاة	-	ظروف السوق
%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	سكني	استخدام الأرض
.		٧٠-		٦٧.٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢ م / رس / ١,١٥٠		٢ م / رس / ١,٣٣٠		٢ م / رس / ١,٢٨٣			قيمة المتر بعد النسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٢.٥	١	%٠.٠	٢	%٠.٠	٢	٢	عدد الواضعات
%٠.٠	٢٥	%٠.٠	٢٥	%٠.٠	٢٥	٢٥	عرض الشارع
%٠.٠	٢,٧٠٠	%٠.٠	٢,٧٣٠	%٢.٠-	٢,١٠٠	٢,٧٨٥.١٦	المساحة (م ^٢)
%٢.٥	٢ م / رس / ٢٩	%٠.٠	٢ م / رس / ٠٠	%٢.٠-	٢ م / رس / ٢٦-	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢ م / رس / ١,١٧٩		٢ م / رس / ١,٣٣٠		٢ م / رس / ١,٢٥٧		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٤.٠		%٣.٠		%٣.٠		-	نسب الترجيح
		١,٢٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفقة منفذة. ثم ترجيح المقارنات ١ و ٢.

٢,٧٨٥.١٦	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٢٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣,٤٨١,٤٥٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٢,٧٨٥.١٦
المسطحات البنائية	م ^٢	١٥,٣٣٠.٥٠

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٨٠٠	ريال / م ^٢	٢٧,٥٩٤,٩٠٠.٠٠
الرسوم الفنية	٥ %	%	١,٣٧٩,٧٤٥.٠٠
أرباح المطور	١٠ %	%	٢,٨٩٧,٤٦٤.٥٠
إجمالي التكاليف			٣١,٨٧٢,١٠٩.٥٠

العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر الحالي للعقار	٤ سنوات تقريبا
العمر الفعال للعقار	٤ سنوات تقريبا
نسبة الاهلاك	١٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٢٨,٦٨٤,٨٩٩

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣,٤٨١,٤٥٠
قيمة المباني	٢٨,٦٨٤,٨٩٩
الإجمالي	٣٢,١٦٦,٣٤٨.٥٥

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (دخل الشقق)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات				
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية (ريال/ سنوي)	المساحة (م ²)
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٥٢,٣٦٠	٢٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٥٥,٠٠٠	١٩٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٦٥,٠٠٠	٢٢٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.٢.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١٢/٤		٢٠٢٢/١١/٤٠		٢٠٢٢/١٢/٥		-	تاريخ الصفقة
٦٥,٠٠٠ رس / ٢م		٥٥,٠٠٠ رس / سنوي		٥٢,٣٦٠ رس / سنوي		-	الايكار السنوي للعقار
عرض %٠		عرض %٠		عرض %٠		-	نوع المقارن
متشابهة %٠		متشابهة %٠		متشابهة %٠		-	ظروف السوق
شقة سكنية %٠		شقة سكنية %٠		شقة سكنية %٠		شقة سكنية	استخدام الأرض
.		.		.			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٦٥,٠٠٠ رس / ٢م		٥٥,٠٠٠ رس / ٢م		٥٢,٣٦٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل %٠		سهل %٠		سهل %٠		سهل	سهولة الوصول
جيد %٠		جيد %٠		جيد %٠		جيد	الموقع
منمير %٠		جيد %٠		جيد %٠		جيد	مستوى التشطيب
٦ سنوات %٠		٥ سنوات %٠		٦ سنوات %٠		٤ سنوات	عمر العقار
عبر مؤنت %٠		عبر مؤنت %٠		عبر مؤنت %٠		مؤنت	التأنيث
٢٢٧ %٧٠		١٩٠ %٥٠		٢٠٠ %٥٠		٩٦٠٠	المساحة (م٢)
٤,٥٥٠ رس / م٧٠ %٧٠		٨,٢٥٠ رس / م٧٠ %٥٠		٧,٨٥٤ رس / م٧٠ %٥٠		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٩,٥٥٠ رس / ٢م		٦٣,٢٥٠ رس / ٢م		٦٠,٢١٤ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٠		%٣٠		%٤٠		-	نسب الترخيح
٦٣,٩٣٠ رس		٦٣,٩٣٠ رس		٦٣,٩٣٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفقة منفذة. تم ترجيح المقارنات ٢ و ٣.

٩٦	إجمالي مساحة الشقة (م٢)
٦٣,٩٣٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقة (ريال / سنوي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٣.٢.٢.٢ النتائج الأولية لدخل الشقق

مساحة الشقة (م ^٢)	نوع العقار	عدد الشقق	إجمالي الضبط النسبي (%)	سعر التأجير السنوي	قيمة الوحدة (ر.س.)
٢١٢	شقة	١٨	%٦٠	٦٧,٧٦٥.٨٠ ر.س.	١,٢١٩,٧٨٤.٤٠ ر.س.
١٨٦	شقة	١٨	%٥٠	٦٧,٢٦٥.٠٠ ر.س.	١,٢٠٨,٢٧٧.٠٠ ر.س.
١٣٧	شقة	١٨	%٢٠	٦٥,٢٠٨.٦٠ ر.س.	١,١٧٣,٧٥٤.٨٠ ر.س.
٩٦	شقة	٢	%٠	٦٣,٩٣.٠٠ ر.س.	١,٢٧,٨٦.٠٠ ر.س.
١١٠	شقة	٢	%٠	٦٣,٩٣.٠٠ ر.س.	١,٢٧,٨٦.٠٠ ر.س.
٢٢٧	بنلهاوس	٢	%٢٧	٨١,١٩١.٠٠ ر.س.	١,٦٢,٣٨٢.٢٠ ر.س.
٢٨٦	بنلهاوس	٢	%٣٠	٨٣,١٠٩.٠٠ ر.س.	١,٦٦,٢١٨.٠٠ ر.س.
٣١٥	بنلهاوس	٢	%٣١	٨٣,٧٤٨.٣٠ ر.س.	١,٦٧,٤٩٦.٦٠ ر.س.
الإجمالي					٤,٣٥٣,٦٣٣.٠٠ ر.س.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الأيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاستردادية عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٤ و ص ٢٥) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل وتقدر بـ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال ومطابقتها بمقارنات السوق ويقدر بـ ٤,٣٥٣,٦٣٣ ريال ولوحظ اختلاف بينهما وبناءً عليه تم اعتماد دخل السوق في تقييم العقار لأن عقد العقار منتهي حسب البيانات التالية :

٣.٢.٢.٣ بيانات العقد:

- تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- مساحة الوحدات المؤجرة من الشقق : تتراوح بين ٩٦ م^٢ و ٢١٢ م^٢.
- مساحة الوحدات المؤجرة من البنتهاوس : تتراوح بين ٢٢٧ م^٢ و ٣١٥ م^٢.

القيمة	دخل المشروع
SAR ٤,٣٥٣,٦٣٣	إجمالي الإيرادات
(SAR ٢١٧,٦٨٢)	الشواغر – ٥.٠%
(SAR ٢٠٦,٧٩٨)	الصيانة والتشغيل – ٥.٠%
SAR ٣,٩٢٩,١٥٤	صافي الدخل التشغيلي

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢.٤ الافتراضات:

- تم احتساب اجمالي إيرادات الدخل لإجمالي وحدات العقار وتم افتراض نسبة ٥ % شواغر للعقار وذلك تحسبا لخروج او دخول اي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ٥ % صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.

إفتراضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد
١٠%	معامل الخصم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٢٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم -١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ :

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٤٩,١٩١,٨٥٨ ريال
--	-----------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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
طريق تكلفة الإحلال	٣٢,١٦٦,٣٤٨.٥٥ ريال	٠%	٠ ريال
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٤٩,١٩١,٨٥٨ ريال	١٠٠%	٤٩,١٩١,٨٥٨ ريال
المجموع		١٠٠%	٤٩,١٩١,٨٥٨ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٩,١٩٢,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وأربعون مليوناً ومائة وإثنان وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

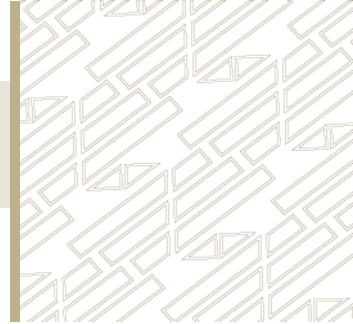
٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ التدفقات النقدية



ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Al-Fanar Commercial Complex

تقرير تقييم مجمع تجاري

(مجمع الفنار التجاري)

بمدينة الخبر - حي الراكدة

٢٦ أبريل ٢٠٢٣

مقدمه إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٣٠	الاستنتاج وطريقة الترخيص	٣.٤
٣٠	القيمة النهائية	٣.٥
٣٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٣١	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٢	أساليب التقييم	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريّة أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مجمع تجاري	نوع العقار	العقار
حي الراكه، مدينة الخبر	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٢٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١-١١٢٧	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣/٠٤/٢٦ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير والنشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٦,٦٨٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط واحد وستون مليوناً وستمائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الخير هي مدينة سعودية، والعاصمة الإدارية لمحافظة الخبر في المنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية. تقع جنوب الدمام التي تبعد عنها بمسافة ١٧ كم، وتبعد عن مدينة الظهران ١٠ كم تقريبا. وقد ازدهرت الخبر بعد اكتشاف النفط، خاصة وأن المنطقة الشرقية هي المنطقة الأكثر والأهم في إنتاج النفط في المملكة العربية السعودية.

نبذة عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠ كلم	كورنيش الخير	٥٣ كلم	مطار الملك فهد
١٠ كلم	المدينة الصناعية الأولى	١٤ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع خالد بن الوليد ومن الجهة الجنوبية يحده طريق الأمير سلطان يليه حي الروابي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي الراكدة يليه طريق الملك فيصل، ومن الجهة الغربية فيحده طريق الملك فهد.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الراكدة في شرق مدينة الخبر ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار.</p>	سهولة الوصول



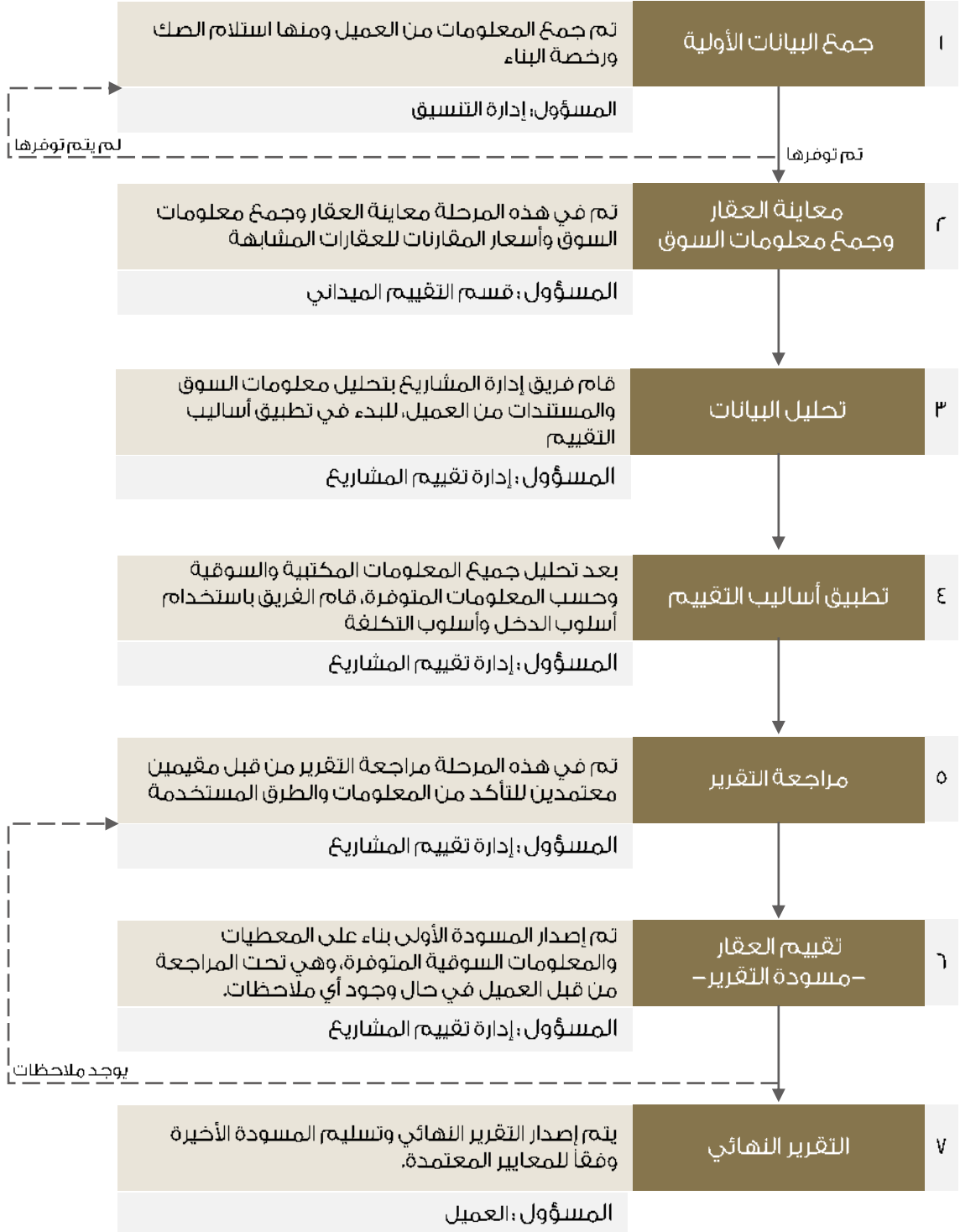
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناء على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتنوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<p>– التقادم المادي والوظيفي والاقتصادي للعقار قيد التقييم.</p>	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

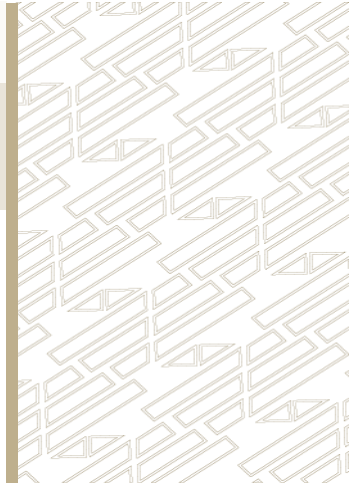
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع تجاري بحى الراكعة، مدينة الخبر.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٩٣.٢٠٥٠١٧٦٥٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٣/٢٥ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	الراكعة	الشارع	طريق الملك فهد
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	٢/٣٨
نوع العقار	مجمع تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٤١٩٧٢ شمال	٥٠.١٩٨١٣٩ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/AT2XfNY42pFyztjX8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١٤,٢٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٥٣.٥	شمالي
٢	٢٥	داخلي	شارع موسى بن نصير	٥٢.٢٨	جنوبي
٣	٣٠	داخلي	شارع	٤١.٧	شرقي
١	٦٠	تجاري	طريق الملك فهد	٦٠.٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣ ١٣,٣٢٤.٦٨	مساحة المباني
٢ أدوار	عدد الأدوار
١٨ سنوات	عمر المبنى
-	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري	الاستخدام
٥٠ %	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى		
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطنين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية			مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة				
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف				
<input type="checkbox"/> دهان بروفایل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي				
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ألواح معدنية	واجهة المبنى				
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك				
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية				
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input checked="" type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج	مواصفات العقار الداخلية			
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية				
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الاسقف الداخلية				
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية				
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input checked="" type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية				
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات				
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث				
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى				

٢.٥ | صور العقار



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٣ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح



٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية؛ (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

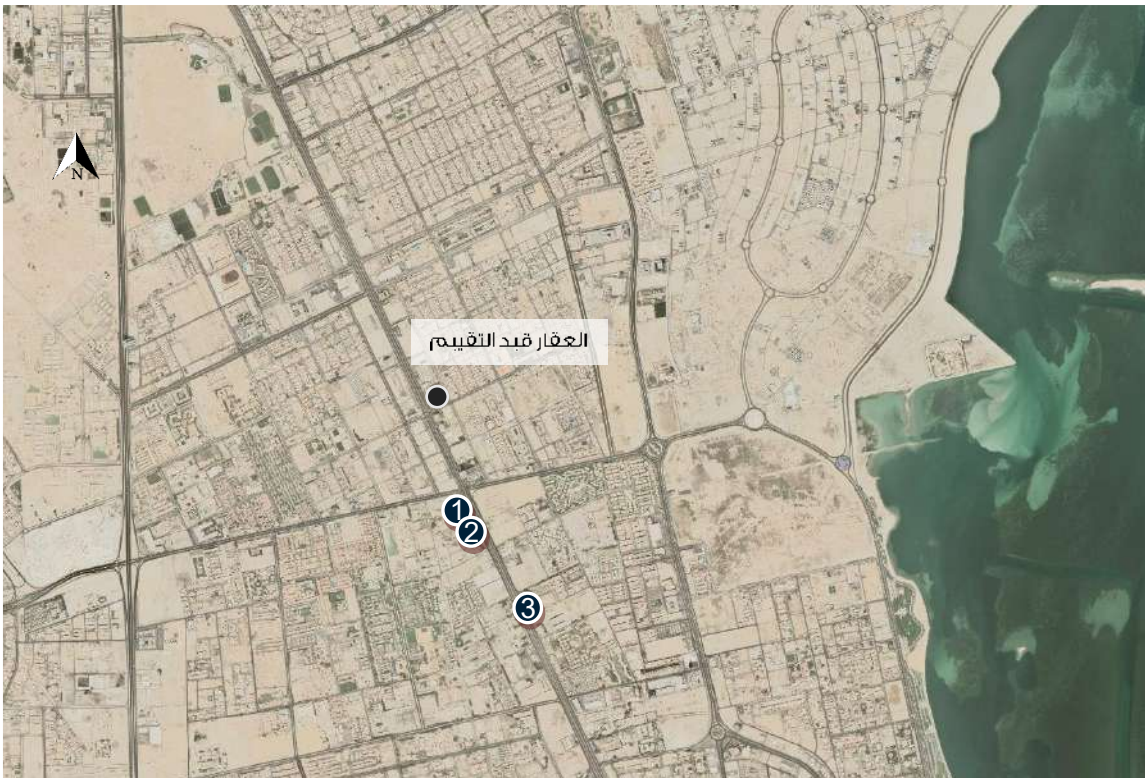
٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٥٤,٢٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣١٥,٥٠٠	٣,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٤٢,٨٣,٠٠٠ ريال	٢٣٣,١٠٥	٤,٦٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣١,٥٠٠	٤,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٣,٣٢٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١٣٠		٢٠٢٢/١٢/١٩		٢٠٢٢/١١٢		-	تاريخ الصفقة
٤,٠٠٠ رس / رس		٤,٦٠٠ رس / رس		٣,٥٠٠ رس / رس			قيمة المتر للعقار
%١٠٠-	عرض	%١٠٠-	عرض	%١٠٠-	عرض		نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	سكني تجاري	%٠٠	سكني تجاري	%٠٠	سكني تجاري	سكني تجاري	استخدام الأرض
%٠٠		%٠٠		%٠٠			شروط التمويل
٤٠-		٤٦-		٣٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٦٠٠ رس / رس		٤,٤٠٠ رس / رس		٣,١٥٠ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠	ممتاز	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
%٠٠	قريب	%٢٠٠-	قريب جداً	%٠٠	قريب	قريب	القرب والبعد عن الواجهة البحرية
%٣٠٠	١	%٤٠٠	١	%١٠٠	٢	٣	عدد الواجهات
%٥٠-	١٠	%٢٠٠-	٩	%٠٠	٦	٦	عرض الشارع
%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	قريب	القرب و البعد من مناطق الجذب
%٩٠-	١,٥٠٠٠	%٦٠٠-	٣,١٠٠٠	%٠٠	١٥,٥٠٠٠	١٤,٢٥٠٠	المساحة (م ^٢)
%١٠٠-	٣٩٦- رس / رس	%٩٠٠-	٣٣١- رس / رس	%١٠٠	٤٧ رس / رس		قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٢٠٤ رس / رس		٣,٨٠٩ رس / رس		٣,١٩٧ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
%٣٠٠		%٢٠٠		%٥٠٠			نسب الترجيح
		٣,٣٢٠ رس					قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها اقرب للعقار محل التقييم).

١٤,٠٢٥	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٣,٣٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٤٦,٥٦٣,٠٠٠	إجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإطلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

القيمة	الوحدة	مكونات العقار
١٤,٢٥	م ^٢	مساحة الأرض
٨,٤٥٤.٨٠	م ^٢	المسطحات البنائية (مباني خرسانية)
٤,٨٦٩.٨٨	م ^٢	المسطحات البنائية (مستودعات)

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة مباني خرسانية	١,٦٠٠	ريال / م ^٢	١٣,٥٢٧,٦٨٠,٠٠٠
تكلفة مستودعات	١,٠٠٠	ريال / م ^٢	٤,٨٦٩,٨٨٠,٠٠٠
تكلفة السور	٥٠٠	ريال / م	٦٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٩٢٢,٨٧٨,٠٠٠
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	١,٨٤٥,٧٥٦,٠٠٠
إجمالي التكاليف			٢١,٢٢٦,١٩٤,٠٠٠
عمر العقار		١٨ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		٤٥ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة		١١,٦٧٤,٤٠٦	

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

قيمة الأرض	٤٦,٥٦٣,٠٠٠
قيمة المباني	١١,٦٧٤,٤٠٦
الإجمالي	٥٨,٢٣٧,٠٠٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٣٥٠,٠٠٠ ريال	٤٥٠	٧٧٧
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٧٠,٠٠٠ ريال	٢٢٢	٧٦٥
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٨٠٠,٠٠٠ ريال	١١٠	٧٢٠



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢-٢٢٩٢٩		٢٥٢-٢٢٩٢٩		٢٥٢-٢٢٩٢٩		-	تاريخ الصفحه
٧٢٠ رس / رس		٧٦٥ رس / رس		٧٧٧ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	عرض	%٠٠	عرض	%٠٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	تجاري	%٠٠	تجاري	%٠٠	تجاري	تجاري	الاستخدام
%٠٠		%٠٠		%٠٠			شروط التمويل
							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٧٢٠ رس / رس		٧٦٥ رس / رس		٧٧٧ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠	حيد	%٥٠	حيد	%٠٠	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
%٢٠	٥	%٥٠	١	%٣٠	٣	١٨	عمر العقار
%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	%٠٠	جيد جدا	جيد جدا	مستوي النشاط
%٠٠	٦	%٠٠	٦	%٠٠	٦	٦	عرض الشارع
%٠٠	مكتمل	%٠٠	مكتمل	%٠٠	مكتمل	مكتمل	اكتمال الخدمات
%٢٠	١٨ رس / رس	%٠٠	٢٠ رس / رس	%٣٠	٢٧ رس / رس	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٧٣٨ رس / رس		٧٦٥ رس / رس		٧٥٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٢٠		%٤٠		%٤٠		-	نسب التوزيع
		٧٥٤ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ و ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه أقرب للعقار ويحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٣.٢ التقييم

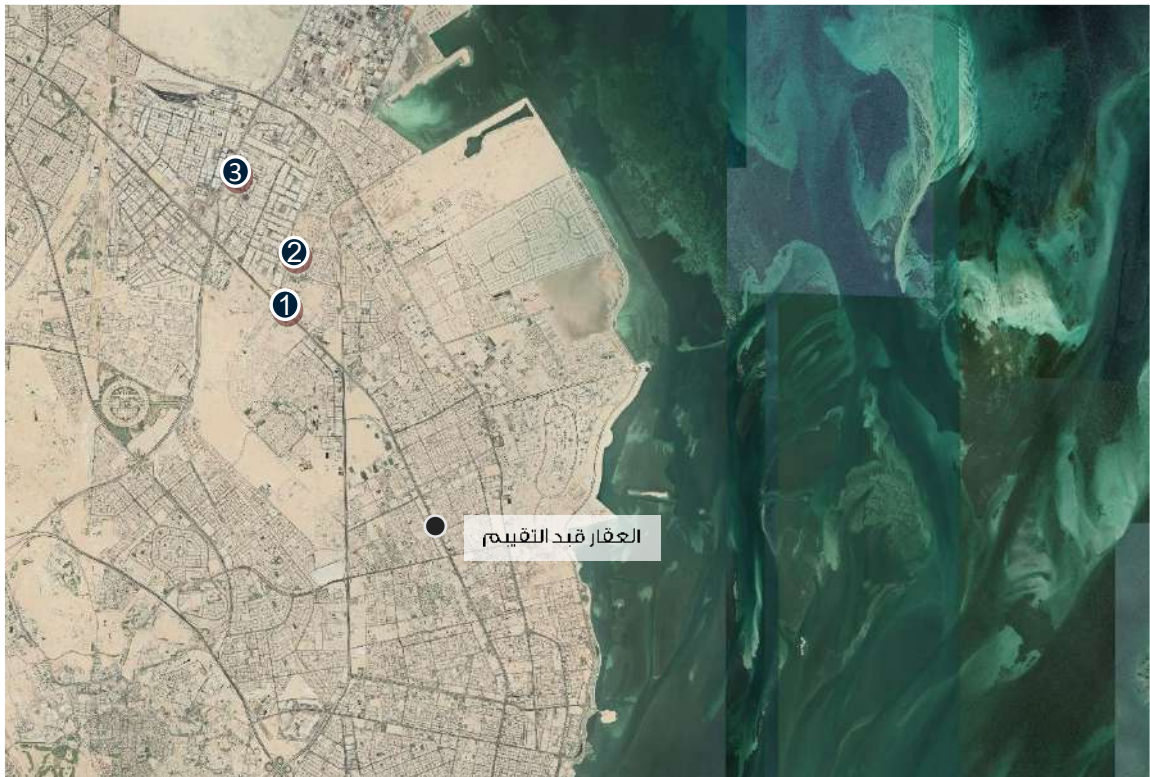
٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١١٤,٣٠٠ ريال	٤٥٠	٢٥٤
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٥٢,٨٣٦ ريال	٢٢٢	٢٣٨
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٧٠,٠٠٠ ريال	٣٦٠	١٩٤



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
١٥٠٠٢٢٩٢٩		١٥٠٠٢٢٩٢٩		١٥٠٠٢٢٩٢٩		-	تاريخ الصفحة
٢٢٥ / رس / ١٩٤		٢٢٥ / رس / ٢٣٨		٢٢٥ / رس / ٢٥٤		-	قيمة المتر للعقار
%٠٠	عرض	%٠٠	عرض	%٠٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠٠	تجاري	%٠٠	تجاري	%٠٠	تجاري	تجاري	الاستخدام
%٠٠		%٠٠		%٠٠			شروط التمويل
							قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٢٥ / رس / ١٩٤		٢٢٥ / رس / ٢٣٨		٢٢٥ / رس / ٢٥٤			قيمة المتر بعد النسبية
%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٢٠٥	حيد	%٢٠٥	حيد	%٢٠٥	حيد	حيد جدا	الموقع
%٢٠٥-	٨	%٢٠٥	١٥	%٢٠٥	١٥	١٨	عمر العقار
%٢٠٥	حيد	%٠٠	حيد جدا	%٠٠	حيد جدا	حيد جدا	مستوى النشاط
%٥٠	٢٠	%٠٠	٥٠	%٢٠٥	٤٠	٦٠	عرض الشارع
%٠٠	مكتمل	%٠٠	مكتمل	%٠٠	مكتمل	مكتمل	اكتمال الخدمات
%٧٠٥	١٥ رس / ٢٥	%٢٠٥	٠٦ رس / ٢٥	%٥٠	١٣ رس / ٢٥	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٠٩ رس / ٢٥		٢٤٤ رس / ٢٥		٢٦٧ رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٣٠		%٣٠		%٤٠		-	نسب الترخيص
		٢٤٢ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه أقرب للعقار ويحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاستردادية عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

• تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٤ و ص ٢٥) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة

تم التحقق من عقد الاستثمار الذي تم تزويدنا به من العميل ولوحظ :

– حسب عقد الاستثمار فإن قيمة التأجير السنوي الحالي، ٤,٠٨٩,١٧٥ ريال، يوجد فرق بين القيمة الإيجارية الحالية حسب العقد و القيمة الإيجارية حسب السوق، وبناءً على ذلك، تم الاعتماد في حسابات الدخل على السوق وتجنب دخل العقد لأنه أقل من القيمة التأجيرية السوقية.

الافتراضات :

• تم الاعتماد على بيانات الدخل كالتالي:

القيمة	دخل المشروع لأول سنة
٥٩١٨.٣٦	صافي المساحة القابلة للتأجير للمعارض (٢٣٥)
٧٥٤	سعر المتر المربع (ريال)
٤,٣٨٢.٨٩	صافي المساحة القابلة للتأجير للمستودعات (٢٣٥)
٢٤٢	سعر المتر المربع (ريال)
٥٥٢٣١٣.٣٠٤	إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)

٣.٢ | التقييم

افتراضات المشروع

مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	% ٨

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق)، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.١٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٩٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٦١,٦٨٢,٧٣٣ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	٥٨,٢٣٧,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٦١,٦٨٢,٧٣٣ ريال	١٠٠ %	٦١,٦٨٢,٧٣٣ ريال
المجموع		١٠٠ %	٦١,٦٨٢,٧٣٣ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٦١,٦٨٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط واحد وستون مليوناً وستمائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ | جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

اول خمس سنوات	دخل المشروع
SAR ٥,٥٢٣,١٠٣	إجمالي الإيرادات
(SAR ٥٥٢,٣١٠)	الشواغر - ١٠.٠%
(SAR ٤٩٧,٠٧٩)	الصيانة والتشغيل - ١٠.٠%
SAR ٤,٤٧٣,٧١٣	صافي الدخل التشغيلي

إفترضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد

تحليل التدفقات النقدية	الأجمالي	السنة ١	السنة ٢	السنة ٣	السنة ٤	السنة ٥	السنة ٦	السنة ٧	السنة ٨	السنة ٩	السنة ١٠	أخريته
صافي الإيرادات	٦,٥٨٥,٤١١	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤	١,٤٦٦,٤٦٤
نسبة الشواغر %	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
نسبة الصيانة والتشغيل %	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)	(٤٩٧,٠٧٩)
صافي التدفقات النقدية	٥,٤٨٨,٣٣٢	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥	١,١٦٩,٣٨٥

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Motoon - Tower

تقرير تقييم مبنى فندقى تجاري

برج متون

بمدينة الرياض - حي العليا

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢٩	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٩	القيمة النهائية	٣.٤
٢٩	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣٠	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣١	تحليل التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتاج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإلغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العمل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
مبنى فندقية تجاري	نوع العقار	العقار	
حي العليا، مدينة الرياض	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسار أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١٢ / ٠٦ م			تاريخ المعاينة
اسلوب التكلفة - اسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	التقييم	
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الصفات المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف		
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢١٢٠٠١٥		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات- دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٨٧,١٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة وثمانون مليوناً ومائة وستة عشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٧٨٤/١٨/٣٢٣
 شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



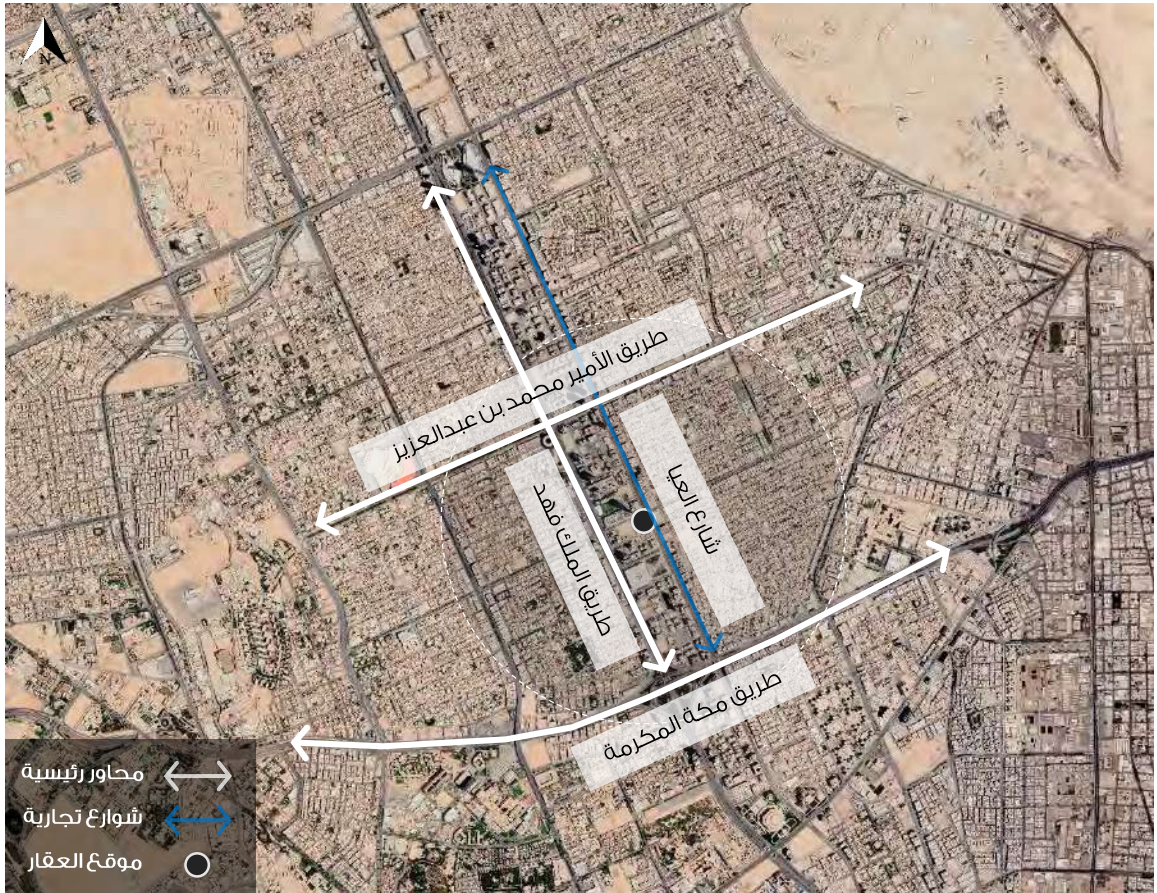
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٤ كلم	برج المملكة	٣٧ كلم	المطار
١ كلم	مكتبة الملك فهد	١,٢ كلم	برج الفيصلية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق العروبة يليه حي الرحمانية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي السليمانية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع التخصصي وحي المعذر الشمالي.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العليا في شمال مدينة الرياض ويعتبر حي العليا من أحد أقدم أحياء العاصمة ويمتلك أبرز معالم الرياض مثل برج المملكة وبرج الفيصلية، ويمتاز بسهولة الدخول للحي والخروج منه.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع العليا الذي يطل عليه العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



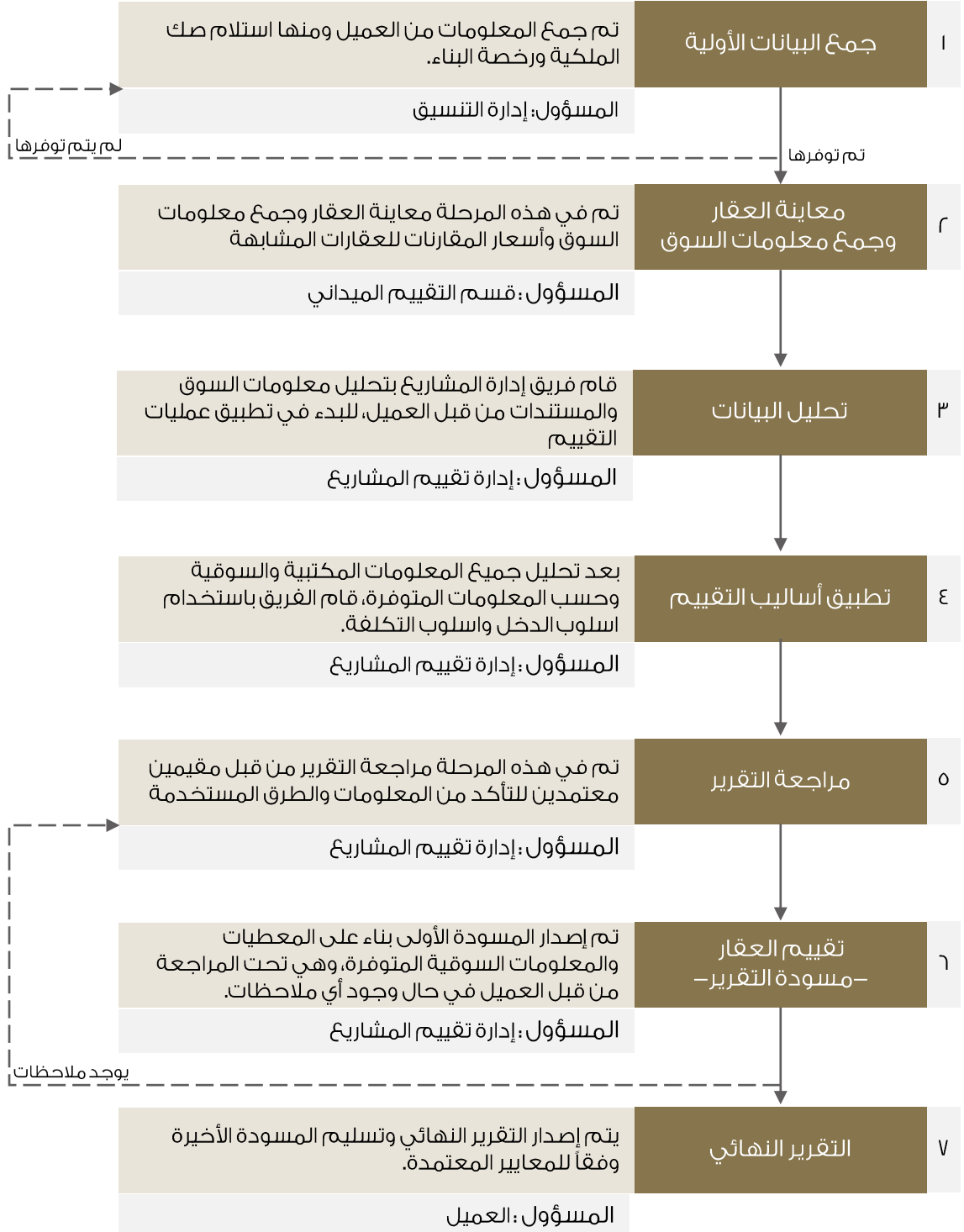
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه على شارع العليا أحد أهم الشوارع التجارية بمدينة الرياض ويتميز أيضاً بقربه من أماكن الجذب الموجودة بالرياض مثل برج الفيصلية وبرج المملكة. وقوع العقار بحي العليا وهو واحد من أبرز وأهم أحياء الرياض ويتميز الحي بوفرة الخدمات واحتضانه لأبرز معالم العاصمة. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطالبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> التقاعد المادي والوظيفي والإقتصادي للعقار محل التقييم. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

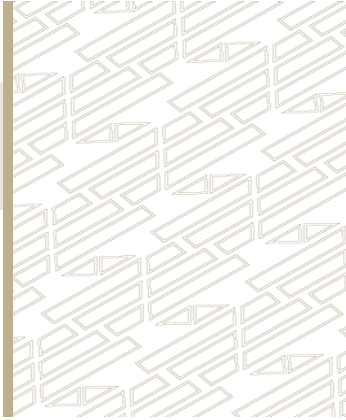
بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار



٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقى تجارى بحى العليا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣١٧٨٢٣٠٠١٣٤٩	تاريخ الصك	١٤٤٤/٠١/١١ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العليا	الشارع	شارع العليا
رقم القطعة	٥٨٠	رقم المخطط	١١٨٤
نوع العقار	مبنى فندقى تجارى	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٨٩١١٩ شمال ٤٦.٦٨٧٢١٠ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/XSt6AqZGzHAKa8oo9		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠ ١,٩٥٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	٣٠	تجاري	طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز	٥٠	شمالي
٣	١٠	داخلي	شارع غير مسمى	٥٠	جنوبي
١	٤٠	تجاري	شارع العليا	٣٩	شرقي
-	-	-	جار	٣٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ٣,٩٠٠	مساحة القبو
٢م ٨,٦٥٤.٠٠	مساحة المباني
قبو + دور أرضي + ميزانين + ٧ أدوار متكررة + ملحق علوي	عدد الأدوار
١٢ سنة تقريباً	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
سكني / تجاري / مكثبي	الاستخدام
(للدور الأرضي): ٧٥% (للدور المتكرر): ٥٠%	نسبة البناء
-	معامل البناء
أرضي + ٧ أدوار متكررة + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠٦ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفایل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> ألواح معدنية	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input checked="" type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input checked="" type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١٧,١٣٦,٠٠٠ ريال	٢ م ١,٥٣٠	١١,٢٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٢,٤٤٠,٠٠٠ ريال	٢ م ٢,٠٤٠	١١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٤,٤٠٠,٠٠٠ ريال	٢ م ١,٢٠٠	١٢,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٠٢٢/١٢/٣		٢٠٢٢/١٢/٥		-	تاريخ الصفقة
٢٠ / رس / ١٢,٠٠٠		٢٠ / رس / ١١,٠٠٠		٢٠ / رس / ١١,٢٠٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	عرض	%٥٠.-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.	متشابهة	%٠.	متشابهة	%٠.	-	ظروف السوق
تجاري	%٠.	تجاري	%٠.	تجاري	%٠.	تجاري	استخدام الأرض
٦٠٠-		٥٥٠-		٥٦٠-			قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠ / رس / ١١,٤٠٠		٢٠ / رس / ١٠,٤٥٠		٢٠ / رس / ١٠,٦٤٠			قيمة المتر بعد النسبية
سهل	%٢.٥	سهل	%٢.٥	سهل	%٢.٥	سهل جدا	سهولة الوصول
ممتاز	%٠.	جيد جداً	%٥٠.	جيد جداً	%٥٠.	ممتاز	الموقع
١	%٥٠.	٢	%٢.٥	٤	%٢.٥-	٣	عدد الواجهات
شارع العليا	%٠.	الشريط التجاري	%٥٠.	الشريط التجاري	%٥٠.	شارع العليا	الطريق الرئيسي
قريب	%٣٠.	قريب	%٣٠.	قريب جدا	%٠.	قريب جدا	القرب والبعد من أماكن الجذب
١,٢٠٠	%١.٩-	٢,٤٠	%٠.	١,٥٣٠	%١.-	١,٩٥٠,٠٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٠ / رس / ٩٨٤	%٨.٦	٢٠ / رس / ٢,٩٢٦	%٢٨.٠	٢٠ / رس / ٢,٠٢٢	%٩.٠	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٠ / رس / ١٢,٣٨٤		٢٠ / رس / ١٣,٣٧٦		٢٠ / رس / ١٢,٦٦٢		-	قيمة المتر بعد النسبية
%٢٠.		%٣٠.		%٥٠.		-	نسب التوزيع
		١٢,٨٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار قيد التقييم.

١,٩٥٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١٢,٨٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٢٤,٩٩٩,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	١,٩٥٠,٠٠٠
المسطحات البنائية للقبو	م ^٢	٣,٩٠٠,٠٠٠
المسطحات البنائية للدور الأرضي	م ^٢	١,١٤٦,٠٠٠
المسطحات البنائية للميزانين	م ^٢	٥٨٥,٠٠٠
المسطحات البنائية للأدوار المتكررة	م ^٢	٦,٨٢٥,٠٠٠
المسطحات البنائية للملحق العلوي	م ^٢	٩٨,٠٠٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٥٠٠	ريال / م ^٢	٩,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة الدور الأرضي	٣,٠٠٠	ريال / م ^٢	٣,٤٣٨,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة الميزانين	٣,٠٠٠	ريال / م ^٢	١,٧٥٥,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة الأدوار المتكررة	٣,٠٠٠	ريال / م ^٢	٢٠,٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة الملحق العلوي	٢,٥٠٠	ريال / م ^٢	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	% ٥,٠٠	%	١,٧٨٣,١٥٠,٠٠٠
أرباح المطور	% ٢٠,٠٠	%	٧,٤٨٩,٢٣٠,٠٠٠
إجمالي التكاليف			٤٤,٩٣٥,٣٨٠,٠٠٠

العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر الحالي للعقار	١٢ سنة
العمر الفعال للعقار	١٢ سنة
نسبة الاهلاك	% ٢٠,٠٠
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٣١,٤٥٤,٧٦٦,٠٠٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢٤,٩٩٩,٠٠٠,٠٠٠
قيمة المباني	٣١,٤٥٤,٧٦٦,٠٠٠
الإجمالي	٥٦,٤٥٣,٧٦٦,٠٠٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل،... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار – (حساب دخل المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والمقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات – المعارض التجارية					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية	المساحة (م ^٢)	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١,٦٠,٠٠٠	١,١٠٠	١,٤٥٤
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٨٨,٨٥٠	٥٠	١,٧٧٧
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢٨٠,٠٠٠	٢٧٠	١,٠٣٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (حساب دخل المعارض)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٢٢/١١/٢٩		٢٥٠٢٢/١٢/٦		٢٥٠٢٢/١٢/٥		-	تاريخ الصفقة
٢٣٧ / رس / ٢٣٧		١,٧٧٧ / رس / ٢٣٧		١,٤٥٤ / رس / ٢٣٧		-	قيمة المتر التأجير
عرض	٤٠- %	عرض	٧٠- %	عرض	٥٠- %	-	نوع المقارن
متشابهة	٠٠ %	متشابهة	٠٠ %	متشابهة	٠٠ %	-	ظروف السوق
معارض تجارية	٠٠ %	معارض تجارية	٠٠ %	معارض تجارية	٠٠ %	معارض تجارية	نوع العقار
٢٥٠٩٢٥-		١٣٣٢٧٥-		٧٢٠٧-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٠١١ / رس / ٢٣٧		١,٦٤٤ / رس / ٢٣٧		١,٣٨١ / رس / ٢٣٧			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٥٠ %	سهل جدا	٠٠ %	سهل جدا	٠٠ %	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد	٥٠ %	ممتاز	٠٠ %	جيد جداً	٤٠ %	ممتاز	الموقع
جيد	٥٠ %	ممتاز	٠٠ %	ممتاز	٠٠ %	ممتاز	مستوى التشطيب
٤٠ م	٥٠ %	٤٠ م	٥٠ %	٤٠ م	٥٠ %	٤٠ م	عرض الشارع
حيوي نسبياً	٥٠ %	حيوي	٥٠ %	حيوي	٥٠ %	حيوي	حيوية المنطقة المحيطة بالعقار
قريب	٥٠ %	قريب	٥٠ %	قريب	٥٠ %	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
٢٥٣ / رس / ٢٥٠	٥٠ %	٠٠ / رس / ٢٥٠	٥٠ %	٣٥ / رس / ٢٥٠	٤٠ %	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٢٦٤ / رس / ٢٣٧		١,٦٤٤ / رس / ٢٣٧		١,٤١٦ / رس / ٢٣٧		-	قيمة المتر بعد التسوية
%		%٢٠		%٨٠		-	نسب التوزيع
		١,٤٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

١,٠٧٤,٠٠٠	اجمالي مساحة (المعارض) (٢٣٧)
٧٥١,٨٠٠	صافي المساحة القابلة للتأجير (٧٠% من إجمالي مساحة المكاتب) (٢٣٧)
١,٤٦٠,٠٠٠	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢٣٧)
١,٠٩٧,٦٢٨,٠٠٠	إجمالي القيمة الايجارية للمعارض (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار – (حساب دخل الفندق)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله الغرف الفندقية بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة/ ليلة
فندق المهيدب للشقق الفندقية	عرض	٢٠٢٢	٣٧٤ ريال
فندق هيفن بلازا	عرض	٢٠٢٢	٢٢٣ ريال
فندق دالين	عرض	٢٠٢٢	٢٩٩ ريال

تم التوصل إلى سعر تأجير الغرفة بـ ٣٠٠ ريال / الليلة بناءً على المقارنات المذكورة سابقاً.

٣.٢.٢.٣ حساب دخل الفندق

تصنيف الغرف	عدد الغرف
وحدة مكونة من غرفة + دورة مياه	١٣٢
اجمالي عدد الشقق	١٣٢

افتراضات العوائد				
مواسم الفنادق	ADR		عدد الأيام	نسبة الإشغال
	%	قيمة الغرفة / الليلة		
موسم الرياض	٤٣.٨٤%	٣٨٩.٩٩ ر.س.	١٦٠ يوم	٧٥.٠٠%
موسم الأعياد	٢.٧٤%	٤٢٥.٤٥ ر.س.	١٠ يوم	٨٥.٠٠%
نهاية الأسبوع	١٤.٧٩%	٣٥٤.٥٤ ر.س.	٥٤ يوم	٦٠.٠٠%
باقي أيام الأسبوع	٣٨.٦٣%	٣٠٠.٠٠ ر.س.	١٤١ يوم	٤٠.٠٠%
المجموع	١٠٠.٠٠%		٣٦٥ يوم	٥٩.٥٣%

تصنيف الغرف	
موسم الرياض	إجمالي الدخل ٦,١٧٧,٥٠٤.٩٦ ر.س.
موسم الأعياد	٤٧٧,٣٥٢.٦٦ ر.س.
نهاية الأسبوع	١,٥١٦,٢٩٦.٦٧ ر.س.
باقي أيام الأسبوع	٢,٢٣٣,٤٤٠.٠٠ ر.س.
مجموع عوائد الوحدات الفندقية	١٠,٤٠٤,٥٩٤.٢٩ ر.س.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.٣ حساب دخل الفندق

تصنيف الغرف	إجمالي الدخل
موسم الرياض	٦,١٧٧,٥٠٤.٩٦ ر.س.
موسم الأعياد	٤٧٧,٣٥٢.٦٦ ر.س.
نهاية الأسبوع	١,٥١٦,٢٩٦.٦٧ ر.س.
باقي أيام الأسبوع	٢,٢٣٣,٤٤٠.٠٠ ر.س.
مجموع عوائد الوحدات الفندقية	١٠,٤٠٤,٥٩٤.٢٩ ر.س.

ملخص افتراضات العوائد	%
مجموع عوائد الوحدات الفندقية	
دخل الأطعمة والمشروبات	٥.٠٠%
أخرى	٥.٠٠%
إجمالي الدخل	
الصيانة والتشغيل – ٤.٠٠%	
التكاليف الإدارية – ١.٠٠%	
صافي عوائد الفندق	٥,٧٢٢,٥٢٦.٨٦ ر.س.

افتراضات عوائد المعارض التجارية	ريال / م ^٢	المعارض
عوائد التأجير المعارض	١,٤٦٠	١,٠٩٧,٦٢٨ ر.س.
شواغر المحلات التجارية	١٠%	١٠٩,٧٦٣ ر.س.
إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر		٩٨٧,٨٦٥.٢٠ ر.س.
الصيانة والتشغيل	١٠%	٩٨,٧٨٦.٥٢ ر.س.
صافي عوائد المعارض التجارية		٨٨٩,٠٧٨.٦٨ ر.س.
صافي عوائد المبنى		٦,٦١١,٦٠٥.٥٤ ر.س.

٣.٢.٢.٤ افتراضات المشروع:

- سيتم تقييم العقار من خلال مقارنات السوق والتي يبلغ إجمالي دخله ٦,٦١١,٦٠٥.٥٤ ريال.
- تم احتساب إجمالي إيرادات المعارض من مقارنات السوق وتم افتراض نسبة ١٠% شواغر للعقار وذلك تحسبا لخروج او دخول اي مستأجر طول فترة التدفقات، وتم افتراض نسبة ١٠% صيانة وتشغيل للمعارض طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ثلاث سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

افتراضات المشروع	مدة المشروع
معدل العائد	١٠ سنوات
معامل الخصم	٨.٠%
	١٠.٠% –

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).

إفتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول للسعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني	٣.٠٠%	معدل التضخم
مخاطر السوق	٠.٦٨%	مخاطر السوق
مخاطر العقار قيد التقييم	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
معامل الخصم	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.٢) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٨٧,١١٥,٩٥٦.٨٦ ريال
--	--------------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٥٦,٤٥٣,٧٦٦.٠٠ ريال	% ٠	٠ ريال
التدفقات النقدية	٨٧,١١٥,٩٥٦.٨٦ ريال	% ١٠٠	٨٧,١١٥,٩٥٦.٨٦ ريال
المجموع		% ١٠٠	٨٧,١١٥,٩٥٦.٨٦ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظرًا لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٧,١١٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة وثمانون مليوناً ومائة وستة عشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ تحليل التدفقات النقدية

٤.١ تحليل التدفقات النقدية

١١ سون *	٩ سون *	٨ سون *	٧ سون *	٦ سون *	٥ سون *	٤ سون *	٣ سون *	٢ سون *	١ سون *	إ. ج. م. ي	ت. علي ل. ك. ت. ف. ا. ا. ل. ر. ق. ي *
٦,٥٨٠,٩٠٦	٦,٢٩٤,٧٨٠	٦,٢٩٤,٧٨٠	٦,٢٩٤,٧٨٠	٦,٠٠٨,٦٥٣	٦,٠٠٨,٦٥٣	٦,٠٠٨,٦٥٣	٥,٧٢٢,٥٢٧	٥,٧٢٢,٥٢٧	٥,٧٢٢,٥٢٧	٦,٠٦٥,٧٨٥	صافي عوائد الفئدة
١,٠٢٢,٤٤٠	٩٧٧,٩٨٧	٩٧٧,٩٨٧	٩٧٧,٩٨٧	٩٣٣,٥٣٣	٩٣٣,٥٣٣	٩٣٣,٥٣٣	٨٨٩,٧٧٩	٨٨٩,٧٧٩	٨٨٩,٧٧٩	٩,٤٢٤,٢٣٤.١	صافي عوائد المعارض التجارية
٧,٦٠٣,٣٤٦	٧,٢٧٢,٧٦٦	٧,٢٧٢,٧٦٦	٧,٢٧٢,٧٦٦	٦,٩٤٢,١٢٦	٦,٩٤٢,١٢٦	٦,٩٤٢,١٢٦	٦,٦١٢,٦٠٦	٦,٦١٢,٦٠٦	٦,٦١٢,٦٠٦	٧٠,٠٨٣,٠١٩	الدخل الصافي
٩٥٠,٤١,٨٣٠	.	.	.	.	.	.	.	.	.	-	القيمة الاستردادية
١٢,٦٤٥,١٧٥.٩٨٨	٧,٢٧٢,٧٦٦.٩	٧,٢٧٢,٧٦٦.٩	٧,٢٧٢,٧٦٦.٩	٦,٩٤٢,١٢٥.٨٢	٦,٩٤٢,١٢٥.٨٢	٦,٩٤٢,١٢٥.٨٢	٦,٦١٢,٦٠٥.٥٤	٦,٦١٢,٦٠٥.٥٤	٦,٦١٢,٦٠٥.٥٤	٧٠,٠٨٣,٠١٨.٧١	صافي التدفقات النقدية
٠.٤٢	٠.٤٧	٠.٥١	٠.٥١	٠.٦٢	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٣	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٤٣,٥١١,٥٧٤.٦٧	٣,٣٩٢,٧٩٩.٦	٣,٣٩٢,٧٩٩.٦	٤,١٥٥,٢٨٧	٤,٣٢٠,٥٥١	٤,٧٤١,٦٠٦	٥,٢١٥,٧٦٧	٥,٤٦٤,١٣٧	٦,٠٠٠,٥٥٠	٦,٦١٢,٦٠٦	٨٧,١١٥,٩٥٧	صافي التدفقات الحالية
										KPIs	
										الجمالي	
										٨٧,١١٥,٩٥٦.٦١	القيمة الحالية

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

City Life Plaza

تقرير تقييم مجمع تجاري

ستي لايف بلازا

بمدينة الرياض - حي المونسية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٨	القيمة النهائية	٣.٥
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٢٩	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٠	جداول التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدامه هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبديل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العمل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مجمع تجاري	نوع العقار	العقار
حي المونسية ، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٢٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
ينهم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متنسقة معها"	التعريف		الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠١٢٨	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير والنشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
١٠٥,٨٦٥,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة مليون وثمانمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٥ كلم	جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن	٢٥ كلم	المطار
٠ كلم	طريق الدمام	٧ كلم	طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الدمام.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الثمامة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدمام يليه حي اليرموك، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع الصحابة يليه حي الرمال، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الشيخ حسن بن حسين.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي المونسية في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الدمام وطريق الثمامة.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع الصحابة الذي يقع بالقرب من العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



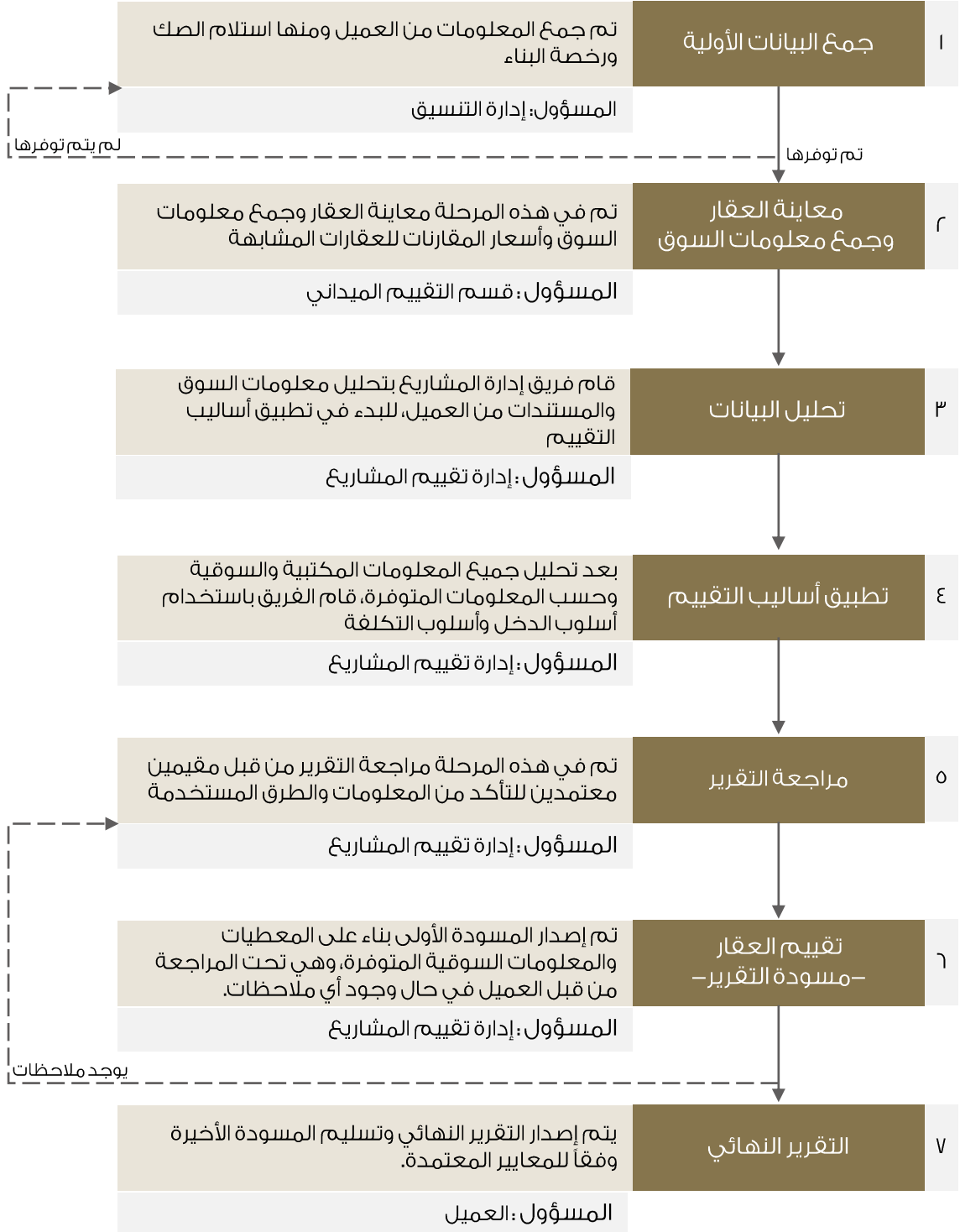
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناءً على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه علي طريق الدمام. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<p align="center">-</p>	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار

٢.١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع تجاري بحي المونسية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب مك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٢١٧٨٢٣٠٠١٣٤٨ - ٣١٧٨٢٥٠٠١٨٥٨ ٣١٠٢٢٠٤٩٣١٧ - ٣١٧٨١٩٠٠٣٨٦	تاريخ الصك	١٤٤٤/١/١١ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	المونسية	الشارع	طريق الدمام
رقم القطعة	من ٣٧ الي ٤١ ٤٧٧ - ٤٧٩ - ٤٧٨ ١/٤٧٧ + ١/٤٧٩ + ١/٤٧٨	رقم المخطط	٢٢٣٧
نوع العقار	مجمع تجاري	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٨١٣٠٤٧ شمال		٤٦.٧٦٨٦٠ شرق
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/dTkUtosNcorNNCrX6		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٥.٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٤	٢٠	-	شارع	١٣٩	شمالي
١	١٠٠	داخلي	طريق الدمام	١٣٩	جنوبي
٣	٢٠	داخلي	شارع	٨٩	شرقي
٢	٣٦	تجاري	شاع راجية	٨٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ٧,٩٨٤.٠٢	مساحة المباني
٢ أدوار	عدد الأدوار
٤ سنوات	عمر المبنى
-	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
تجاري	الاستخدام
٦٠ %	نسبة البناء
-	معامل البناء
-	عدد الادوار
-	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	✓	✓	✓	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٠١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٠١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفایل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ألواح معدنية	واجهة المبنى		
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input checked="" type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الأسقف الداخلية			مواصفات العقار الداخلية
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input checked="" type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤث	<input type="checkbox"/> مؤث	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترحيح

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مغارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٨٤,٨٤,٠٠٠ ريال	٢٥١٤,٤٠٠	٦,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٧,٥٦٢,٥٠٠ ريال	١,٣٧٥,٠٠٠	٥,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٦٧,٤٧٦,٠٠٠ ريال	١١,٢٤٦,٠٠٠	٦,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٥,٠٠٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٢/١٢/٣		٢٥٠٢/١٢/٤		٢٥٠٢/١٢/٦		-	تاريخ الصفقة
٦,٠٠٠ رس / ٢م		٥,٥٠٠ رس / ٢م		٦,٠٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٤٠.٠%	عرض	٤٠.٠%	عرض	٤٠.٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
تجاري	٠.٠%	تجاري	٠.٠%	تجاري	٠.٠%	تجاري	استخدام الأرض
	٠.٠%		٠.٠%		٠.٠%		شروط التمويل
٦,٠٠٠		٥,٥٠٠		٦,٠٠٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥,٤٠٠ رس / ٢م		٤,٩٥٠ رس / ٢م		٥,٤٠٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
ممتاز	٥٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	الموقع
قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	القرب والبعد عن مناطق الجذب
٣	٠.٠%	١	٢٠.٥%	٣	٠.٠%	٣	عدد الواجهات
١٠	٠.٠%	١٠	٠.٠%	١٠	٠.٠%	١٠	عرض الشارع
١١,٢٤٦,٠٠٠	٢٠.٥%	١,٣٧٥,٠٠٠	٧.٥%	١٤,٤٠٠,٠٠٠	٠.٠%	١٣,٣٥٥,٣٠٠	المساحة (٢م)
٤٠٥٠ رس / ٢م	٧.٥%	٢٤٨٠ رس / ٢م	٥٠.٠%	١٠ رس / ٢م	٠.٠%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤,٩٩٥ رس / ٢م		٤,٧٠٣ رس / ٢م		٥,٤٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٣٠%		٤٠%		٣٠%		-	نسب الترخيص
		٥,٠٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها اقرب للعقار محل التقييم).

١٣,٣٥٥,٣٠٠	إجمالي مساحة الارض (٢م)
٥,٠٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢م)
٦٦,٧٧٦,٥٠٠	إجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و(تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	١٣,٣٥٥.٣٠
المسطحات البنائية	م ^٢	٧,٩٨٤.٠٢

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني الخرسانية	١,٨٠٠	ريال / م ^٢	١٤,٣٧١,٢٣٦
تكلفة السور	٥٠٠	ريال / م	٩٠,١٢٥.٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٧٢٣,٠٦٨.٠٥
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	١,٤٤٦,١٣٦.١٠
إجمالي التكاليف			١٦,٦٣٠,٥٦٥.١٥
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
العمر الحالي للعقار		٤ سنوات تقريباً	
العمر الفعال للعقار		٤ سنوات تقريباً	
نسبة الاهلاك		١٠.٠٠%	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٤,٩٦٧,٥٠٨.٦٤

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٦٦,٧٧٦,٥٠٠
قيمة المباني	١٤,٩٦٧,٥٠٨.٦٤
الإجمالي	٨١,٧٤٤,٠٠٩

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٩٣,٠٠٠ ريال	٧٧	١,٢٠٧
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٦٩,٩٠٠ ريال	١٦٩	١,٠٠٥
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢٤٠,٠٠٠ ريال	٢٤٠	١,٠٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/٥/١٩		٢٠٢٢/٥/١١		٢٠٢٢/٥/١٤		-	تاريخ الصفقة
٢٠٠٠ رس / رس		٢٠٠٥ رس / رس		٢٠٠٧ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	تجاري	الاستخدام
%٠.٠		%٠.٠		%٠.٠			شروط التمويل
							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٠٠ رس / رس		٢٠٠٥ رس / رس		٢٠٠٧ رس / رس			قيمة المتر بعد التنسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد جدا	جيد جدا	الموقع
%٠.٠	٥	%٠.٠	٦	%٣.٥-	٥	٤	عمر العقار
%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٠.٠	٦	%٠.٠	٨	%٠.٠	٦	٦	عرض الشارع
%٠.٠	مكتمل	%٠.٠	مكتمل	%٠.٠	مكتمل	مكتمل	اكتمال الخدمات
%٥٠.٠	٥٠ رس / رس	%٥٠.٠	٥٠ رس / رس	%٣.٥-	٤٢ رس / رس	-	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
٢٠٠٠ رس / رس		٢٠٠٥ رس / رس		٢٠٠٧ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التنسوية
%٢٠		%٤٠		%٤٠		-	نسب الترجيح
		١,٠٩٨ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ و ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه أقرب للعقار ويحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٨,١٧٠.٠٢	إجمالي مساحة (المعارض) (٢٣)
١,٠٩٨	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٣)
٨,٩٧٠,٦٨٢	إجمالي القيمة الإيجارية للمعارض (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند الاسترداد عند انتهاء العقد في نهاية فترة التنبؤات النقدية الصريحة.

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

• تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٤ و ص ٢٥) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة

تم التحقق من عقد الاستثمار الذي تم تزويدنا به من العميل ولوحظ :

– حسب عقد الاستثمار فإن قيمة التأجير السنوي الحالي: ٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال، يوجد فرق طفيف بين القيمة الإيجارية الحالية حسب العقد و القيمة الإيجارية حسب السوق.
وبناءً على ذلك؛ تم الاعتماد في حسابات الدخل على عقد الاستثمار .

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار (حسب إفادة العميل):

تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح القيمة الإيجارية للمركز التجاري.

- العقد سينتهي في تاريخ يناير ٢٠٢٣
- القيمة الإيجارية الحالية للعقار : ٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- تم افتراض استمرارية التأجير بنفس المبلغ الحالي مع افتراض نسبة نمو ٥ % كل خمس سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢.٣ افتراضات المشروع:

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨ %

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.١) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠٥,٨٦٥,٤٨٥ ريال
--	------------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	٨١,٧٤٤,٠٠٩ ريال	٠ %	ريال ٠
التدفقات النقدية	١٠٥,٨٦٥,٤٨٥ ريال	١٠٠ %	١٠٥,٨٦٥,٤٨٥ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٠٥,٨٦٥,٤٨٥ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظراً لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والرائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠٥,٨٦٥,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة مليون وثمانمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

إذ تراعات المشروع												
										مدة المشروع	معدل العائد	معامل الخصم
										١٠ سنوات	٨.٠ %	١.٠ %
سنة 10	سنة 9	سنة 8	سنة 7	سنة 6	سنة 5	سنة 4	سنة 3	سنة 2	سنة 1	الأجمالي	تداول الأونة وقت الألفية	
٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٧,٢٥٠,٠٠٠	إجمالي الإيرادات	
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الضواجر - %	
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - %	
٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٠	صافي الدخل التشغيلي	
٣٣,٥٢٧,٥٠٠											القيمة الاستردادية	
١٢,٤٨٧,٥٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	١٩٨,٦٧٧,٥٠٠	صافي التدفقات النقدية	
٠.٤٢	٠.٤٧	٠.٥١	٠.٥٦	٠.٦٢	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٣	٠.٩١	١.٠٠	٠	معدل الخصم	
٥١,٩٨٠,٤٦٢	٤٦,٣٥,٥٧٨	٤٥,٥٧٩,٩٣٦	٥٠,٣٧٧,٩٣٠	٥٥,٥٤١,٧٢٣	٥٨,١٠٥,٦١٤	٦٣,٨٦١,٧٦٦	٧٠,٢٤١,٧٩٣	٧٧,٦٧٧,٧٧٣	٨٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٥,٨٦٥,٤١٥	صافي التدفقات الحالية	

الأجمالي	KPIs
١٤٥,٨٦٥,٤٨٥	القيمة الحالية

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com

هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم

م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com

هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

Dammam WHs

تقرير تقييم مستودع (مجمع مستودعات الميناء)

بمدينة الدمام - حي الميناء

٢٦ إبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٨	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٠٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٨	وصف المبنى	٢.٤
١٩	صور العقار	٢.٥
٢٠	الفصل الثالث: التقييم	٣
٢١	أساليب التقييم	٣.١
٢٢	طرق التقييم	٣.٢
٣٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الاحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	العقار
حي الميناء ، مدينة الدمام	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م	تاريخ التقييم	
٢٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	الافتراضات والافتراضات الخاصة
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
ينهم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متنسقة معها"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
٢٢١١٠١٠٧	الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ٢٦ م	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع	إخلاء المسؤولية
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	
<p>يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.</p>	تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
١١٥,٥٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام على ساحل الخليج العربي، وهي عاصمة المنطقة الشرقية وأهم مدنها؛ فهي الميناء الرئيسي في المنطقة نظراً لأهمية موقعها على ثلاث جهات من الخليج العربي ومن الشمال والشرق والجنوب، وتعدّ مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٣ كلم	كورنيش الدمام	٤٩ كلم	مطار الملك فهد
٥ كلم	المدينة الصناعية الأولى	٨ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية ميناء الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية يحدده طريق الملك فهد يليه حي الخالدية الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي الميناء يليه حي النورس، ومن الجهة الغربية فيحده طريق الملك عبد العزيز.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الميناء في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار .</p>	سهولة الوصول



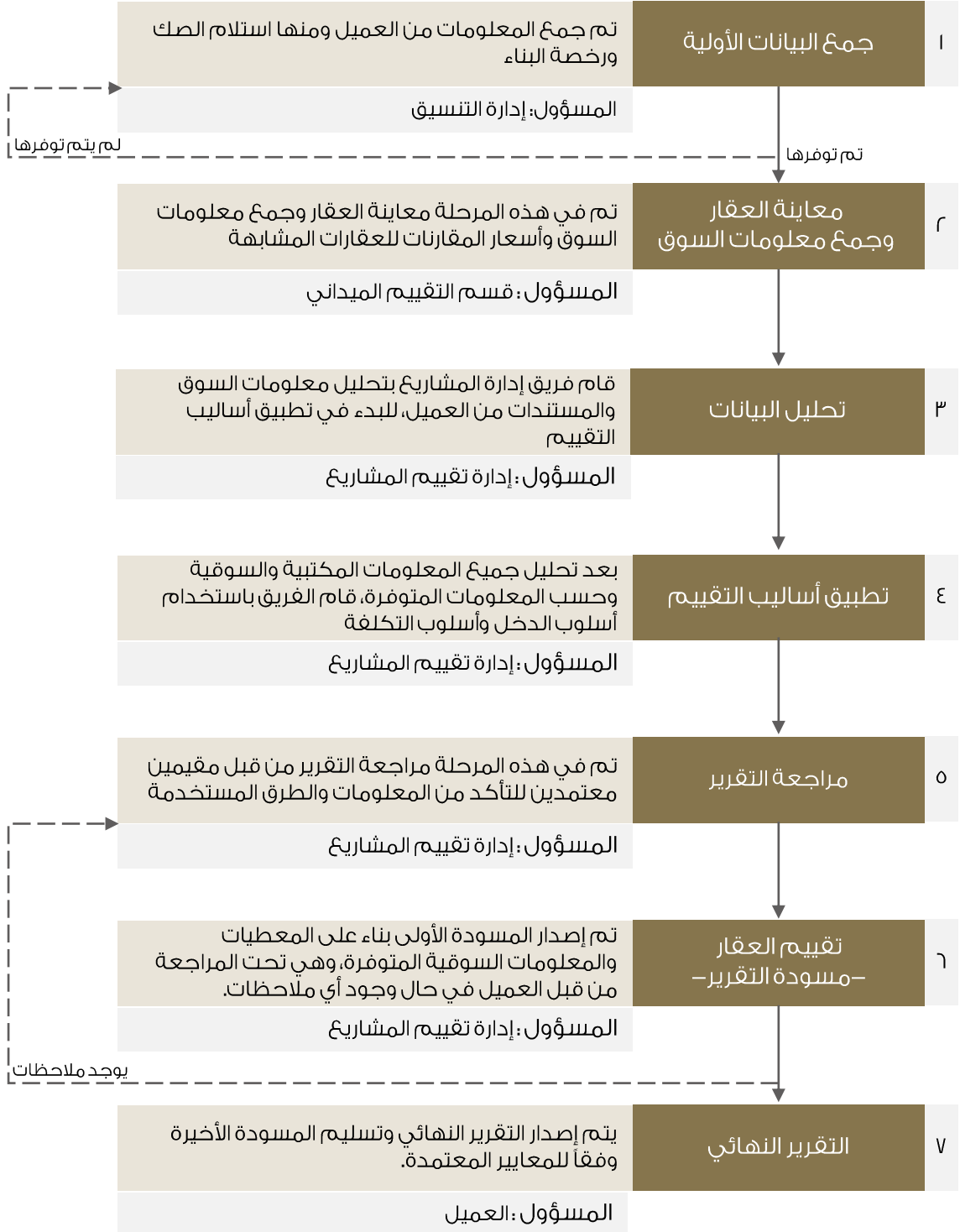
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٥) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج فقط بناءً على طلب العميل. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك فيصل. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها . 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمطالبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات
<p>–</p>	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبنى
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ | بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحى الميناء – مدينة الدمام

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٣٠١٠٥٠٢٢٥٥٦	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٧٣٠١٠٥٠٢٢٥٤٩		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٩٣٠١٠٥٠٢٢٥٤٣		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٧٣٠١٠٩٠١٤٥٤٠		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٨٣٠١٠٩٠١٤٥٤١		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٤٣٠١٠٨٠١٩٧٥٦		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٩٣٠١٠٨٠١٩٧٥٤		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٨٣٠١٠٨٠١٩٧٥٥		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٣٣٠١٠٨٠١٩٧٥٣		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٤٣٠١١٥٠١١٠٨٣		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٢٣٠١١٥٠١١٠٨٢		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٤٣٠١٠٩٠١٤٥٤٤		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٣٣٠١٠٥٠٢٢٥٣١		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٦٣٠١٠٥٠٢٢٥٣٠		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٦٣٠١١٥٠١١٠٤٧		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٣٣٠١١٥٠١١٠٤٨		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٣٣٠١١٥٠١١٠٤٩		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٧٣٠١٠٩٠١٤٥١٧		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٤٣٠١٠٩٠١٤٥١٨		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
	٩٣٠١٠٩٠١٤٥١٩		١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ
٥٣٠١٠٩٠١٤٥٢٠	١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ		
٣٣٠١١٥٠١١٠٨٤	١٤٤٠/٠٣/١٢ هـ		

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحي الميناء - مدينة الدمام

معلومات العقار			
المنطقة	المنطقة الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	-
رقم القطعة	من ٣٢١ الي ٣٣٤ بلك ٢١ من ٢٤٩ الي ٢٥٥ بلك ١٧ ٥٤٨ - ٥٥٠ بلك ٣٣	رقم المخطط	١/٢٣٩
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	العقار مرهون لبنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٩٤٦٢٠ شمال	٥٠.١٦٤٧١٤ شرق	
الموقع	https://goo.gl/maps/8A86RnLTnwEb78BRA		
Google Map			

مواصفات العقار بلك ١٧			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣١٢,٨٤	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودعات بحى الميناء - مدينة الدمام

مواصفات العقار بلك ٢١

مستوية	طبيعة الأرض	٢٣٠ ٣٠,٧٨٤	مساحة الأرض حسب الصك
--------	-------------	------------	-------------------------



صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار بلك ٣٣

مستوية	طبيعة الأرض	٢٣٠ ٦,٠٠٠	مساحة الأرض حسب الصك
--------	-------------	-----------	-------------------------



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	حسب الصكوك	-	شمالي
-	-	-	حسب الصكوك	-	جنوبي
-	-	-	حسب الصكوك	-	شرقي
-	-	-	حسب الصكوك	-	غربي

بيانات العقار ونظام البناء					
٢٣ ٥,٦٥٢	٢٣ ٢٧,٧٧٣	٢٣ ١١,٢١	مساحة المباني	بيانات العقار	
	١		عدد الأدوار		
	٤ سنة		عمر المبنى		
	-		عدد المباني		
	-		نوع التكييف		
	-		التشطيب		
	-		الخدمات المتوفرة		
	-		مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار	
	صناعي		الاستخدام		
	-		نسبة البناء		
	-		معامل البناء		
	١		عدد الادوار		
	-		ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسة بنات
✓	✓	✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	حديقة	شبكة تصريف مياه
-	✓	✓	-	-

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٢ / ١٢ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٧ / ١١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية			مواصفات العقار الخارجية
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان بروفائل	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input checked="" type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input type="checkbox"/> سقف جيس	الأسقف الداخلية	مواصفات العقار الداخلية	
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> ابوكسي	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثث	<input type="checkbox"/> مؤثث	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبسبب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٣ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة رسملة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"> ✓ طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<ul style="list-style-type: none"> □ طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (بلك ١٧)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣٦,٤٦٥,٠٠٠ ريال	٢٥٢٨,٥٠	١,٣٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٠,٦٥٠,٠٠٠ ريال	٢٥٧,١٠٠	١,٥٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢١	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٣,٥٣٩	١,٢٧٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/٣/١٤		٢٥٢٠٢٢/١/١٤		٢٥٢٠٢٢/٥/١٠		-	تاريخ الصفقة
٢٥١,٢٧٢ ر/س		٢٥١,٥٠٠ ر/س		٢٥١,٣٠٠ ر/س		-	قيمة المتر للعقار
٠.٠٠%	صفقة	٠.٠٠%	عرض	٠.٠٠%	صفقة	-	نوع المقارن
٠.٠٠%	متشابهة	٠.٠٠%	متشابهة	٠.٠٠%	متشابهة	-	ظروف السوق
٠.٠٠%	تجاري مستودعات	٠.٠٠%	تجاري مستودعات	٠.٠٠%	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	استخدام الأرض
		٧٥-					قيمة النسبية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥١,٢٧٢ ر/س		٢٥١,٤٢٥ ر/س		٢٥١,٣٠٠ ر/س			قيمة المتر بعد النسبية
٠.٠٠%	سهل	٠.٠٠%	سهل	٠.٠٠%	سهل	سهل	سهولة الوصول
٢.٠٠%	جيد جداً	٠.٠٠%	جيد	٠.٠٠%	جيد	جيد	الموقع
٠.٠٠%	قريبة	٠.٠٠%	قريبة	٠.٠٠%	قريبة	قريبة	القرب والبعيد من الطرق الرئيسية
٢.٠٠%	٣	٠.٠٠%	٢	٢.٠٠%	١	٢	عدد الواجهات
٠.٠٠%	٣٠	٠.٠٠%	٣٠	٠.٠٠%	٣٠	٣٠	عرض الشارع
٠.٠٠%	٣,٥٣٩	٣.٠٠%	٧,١٠٠	٠.٠٠%	٢٨,٠٥٠	١٢,٠٨٤.٠٠	المساحة (م ^٢)
٠.٠٠%	١٢٧- ر/س	٣.٠٠%	٤٣- ر/س	٧.٠٠%	٩٨ ر/س	-	قيمة النسبية / نسبة الضبط
٢٥١,٢٧٢ ر/س		٢٥١,٣٨٢ ر/س		٢٥١,٣٩٨ ر/س		-	قيمة المتر بعد النسبية
٥%		٥%		٥٠%		-	نسب الترخيص
		١,٣٣٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفقة منغذة و تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم).

١٢,٠٨٤	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١٦,٠٧١,٧٢٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣	١٢,٠٨٤
المسطحات البنائية	٢٣	١١,١٢١

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٨٠٠	ريال / ٢٣	٨,٨٩٦,٨٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٤٤٤,٨٤٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٨٨٩,٦٨٠
إجمالي التكاليف			١٠,٢٣١,٣٢٠
عمر العقار		٤ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٣٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		١٣ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٨,٩٠١,٢٤٨

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٦,٠٧١,٧٢٠
قيمة المباني	٨,٩٠١,٢٤٨
الإجمالي	٢٤,٩٧٢,٩٦٨

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (بلك ٢١)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣٦,٤٦٥,٠٠٠ ريال	٢٢٥,٢٨,٥٠	١٦٠,٣٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٠,٦٥٠,٠٠٠ ريال	٢٢٥,٧,١٠٠	١٥٠,٥٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢١	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٢٥,٣,٥٣٩	١٢٧٢,٢٧٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/٣/١٤		٢٠٢٢/١/١٤		٢٠٢٢/٥/١٠		-	تاريخ الصفقة
٢٢٧٢ رس / رس		١٥٠٠ رس / رس		١٣٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	صفقة	%٥٠.٠	عرض	%٠.٠	صفقة	-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	تجاري مستودعات	%٠.٠	تجاري مستودعات	%٠.٠	تجاري مستودعات	-	استخدام الأرض
		٧٥-					قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٢٧٢ رس / رس		١٤٢٥ رس / رس		١٣٠٠ رس / رس			قيمة النسوية للمتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٢.٥-	جيد جداً	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	جيد	الموقع
%٠.٠	قريبة	%٠.٠	قريبة	%٠.٠	قريبة	قريبة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%٢.٥-	٣	%٠.٠	٢	%٢.٥	١	٢	عدد الجهات
%٠.٠	٣٠	%٠.٠	٣٠	%٠.٠	٣٠	٣٠	عرض الشارع
%٩.٠-	٣,٥٣٩	%٦.٠-	٧,١٠٠	%١٥	٢٨,٠٥٠	٣٠,٧٨٤.٠٠	المساحة (م ^٢)
%٤.٠-	١٧٨- رس / رس	%٦.٠-	٨٦- رس / رس	%٤.٠	٥٢ رس / رس	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١,٠٩٤ رس / رس		١,٣٤٠ رس / رس		١,٣٥٢ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٥		%٢٥		%٥٠		-	نسب الترخيص
		١,٢٨٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفقة منفذة و تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم).

٣٠,٧٨٤	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٢٨٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٣٩,٤٠٣,٥٢٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣	٣٠,٧٤٨
المسطحات البنائية	٢٣	٢٧,٧٧٣

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٨٠٠	ريال / ٢٣	٢٢,٢١٨,٤٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	١,١١,٩٢٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٢,٢٢١,٨٤٠
إجمالي التكاليف			٢٥,٥٥١,١٦٠
عمر العقار		٤ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٣٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		١٣ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٢٢,٢٢٩,٥٠٩

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣٩,٤٠٣,٥٢٠
قيمة المباني	٢٢,٢٢٩,٥٠٩
الإجمالي	٦١,٦٣٣,٠٢٩

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال (بلك ٣٣)

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣٦,٤٦٥,٠٠٠ ريال	٢٥٢٨,٥٠	١,٣٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٠,٦٥٠,٠٠٠ ريال	٢٥٧,١٠٠	١,٥٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢١	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٥٣,٥٣٩	١,٢٧٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	تاريخ الصفقة
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	قيمة المتر للعقار
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	نوع المقارن
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	ظروف السوق
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	استخدام الأرض
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	سهولة الوصول
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	الموقع
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	عدد الواجهات
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	عرض الشارع
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	المساحة (م ^٢)
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	نسب التوزيع
٢٥٠٢٢/٣/١٤		٢٥٠٢٢/١١/١٤		٢٥٠٢٢/٥/١٠		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفقة منفذة و تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم).

٦,٠٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٣٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٨,١٦٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء و (تقدير المقيم على الطبيعة، المصورات الفضائية وافتراض صحة هذه المدخلات).

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣	٦,٠٠٠
المسطحات البنائية	٢٣	٥,٦٥٢

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٨٠٠	ريال / ٢٣	٤,٥٢١,٦٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٢٢٦,٠٨٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	٤٥٢,٦٠٠
إجمالي التكاليف			٥,١٩٩,٨٤٠
عمر العقار		٤ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للعقار		٣٠ سنة	
الإهلاك الفعلي		١٣ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٤,٥٢٣,٨٦٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٨,٦٠,٠٠٠
قيمة المباني	٤,٥٢٣,٨٦٠
الإجمالي	١٢,٦٨٣,٨٦٠

قيمة إجمالي العقار بأسلوب التكلفة	
٢٤,٩٧٢,٩٦٨	بلك ١٧
٦,٦٣٣,٠٢٩	بلك ٢١
١٢,٦٨٣,٨٦٠	بلك ٣٣
٩٩,٢٨٩,٨٥٧	الإجمالي

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة	المساحة (م ^٢)	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١١,٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٢٣٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٢٥٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٤٥٠,٠٠٠	٣,٥٢٠	١٢٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/٥/١٥		٢٠٢٢/١١/٧		٢٠٢٢/١٢/٥		-	تاريخ الصفقة
١٢٧ رس / ٢٢٥		٢٥٠ رس / ٢٢٥		٢٣٠ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	عرض	٢.٥-%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
تجاري مستودعات	٠.٠%	تجاري مستودعات	٠.٠%	تجاري مستودعات	٠.٠%	تجاري مستودعات	الاستخدام
٣.١٧٥-		٦.٢٥-		٥.٧٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٢٤ رس / ٢٢٥		٢٤٤ رس / ٢٢٥		٢٢٤ رس / ٢٢٥			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	الموقع
١	٠.٠%	١٠	١٠%	١٠	١٠%	٤	عمر العقار
٢٠	٢.٥%	٣٠	٠.٠%	٣٠	٠.٠%	٣٠	عرض الشارع
٢٠ رس / ٢٢٥	٢.٥%	٢٠ رس / ٢٢٥	١.٥%	٢٠ رس / ٢٢٥	١.٥%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٢٧ رس / ٢٢٥		٢٤٧ رس / ٢٢٥		٢٢٨ رس / ٢٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
٣٠%		٣٠%		٤٠%		-	نسب الترخيص
		٢٠٣ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأن تاريخ العرض هو الأقرب لتاريخ التقييم.

٤٨,٨٦٨	إجمالي مساحة المستودع (٢٢٥)
٢٠٣	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢٢٥)
٩,٩٢٠,٢٠٤	إجمالي القيمة الايجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

تم تزويدنا من قبل العميل بـ (عقود التأجير، جدول دخل العقار) وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

ووتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ١٠,٤٠٠,٠٠٠ ريال

حساب طريقة رسملة الدخل	
١٠,٤٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
١٠,٤٠٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
١٠,٤٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٩ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١١٥,٥٥٥,٥٥٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم 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 الإهلاك	٩٩,٢٨٩,٨٥٧ ريال	٠ %	٠ ريال
رسملة الدخل	١١٥,٥٥٦,٠٠٠ ريال	١٠٠ %	١١٥,٥٥٦,٠٠٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	١١٥,٥٥٦,٠٠٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظراً لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١١٥,٥٥٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم

م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويل: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Jubail View

تقرير تقييم مجمع سكني مجمع الجبيل فيوز السكني

بمدينة الجبيل - حي روضه الخالدية

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٣٢	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣٢	القيمة النهائية	٣.٤
٣٢	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣٣	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٤	التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة 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 هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العمل	
الجمهور	مستخدم التقرير		
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم		
مجمع سكني	نوع العقار	العقار	
حي روضه الخالدية، مدينة الجبيل	موقع العقار		
ملكية مطلقة	نوع الملكية		
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م			تاريخ التقييم
٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م			تاريخ المعاينة
أسلوب التكلفة / أسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	التقييم	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة		
الاستخدام الحالي : الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	معايير التقييم المتبعة	الافتراضات والافتراضات الخاصة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"			التعريف
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢١٢٠٠١٤		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير – مثل الرقم والتاريخ والمساحات – دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
١٠,٤٢٩,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة ملايين وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع الجبيل شمال مدينة الدمام، وتبعد عنها حوالي ٨٥ كيلومتر. وتغطي مساحتها ١,٠١٦ كم٢. وتقع في شرق المملكة العربية السعودية، وتطل على ساحل الخليج العربي. كما تعتبر مدينة الجبيل الصناعية من أكبر المدن الصناعية بالعالم، وتحتوي عدد من المناطق الأثرية والتاريخية المميزة وتشتهر بطبيعتها الخلابة فيحدها البحر من الجهتين الشمالية والشرقية.

نبذة عن مدينة الجبيل



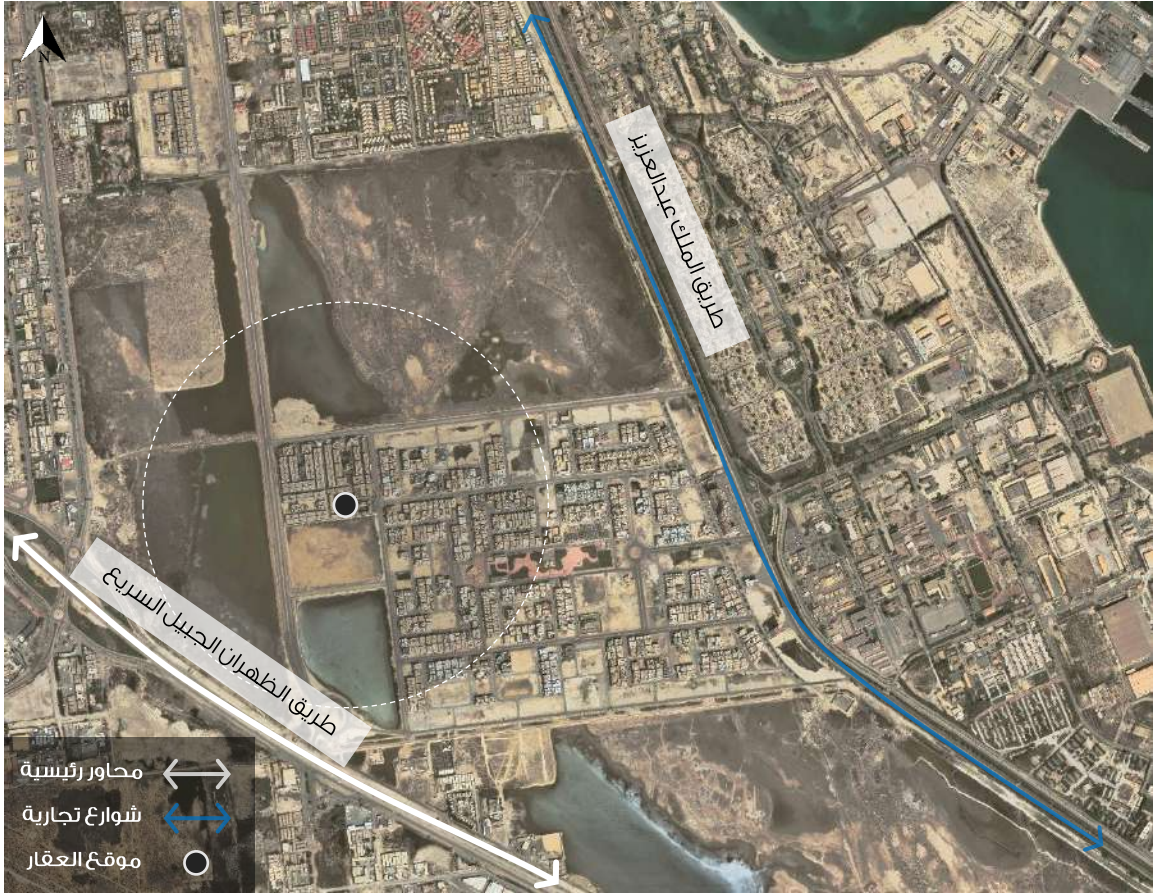
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٣ كلم	ميناء الملك فهد	٤٣.٦ كلم	مطار الجبيل
١١.٤ كلم	الكورنيش	١٠.٩ كلم	مطار الملك فهد الدولي

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الجبيل حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبيل السريع.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي طيبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الربوة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الظهران الجبيل السريع يليه أجزاء من حي الجوهره.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي روضه الخالدية في شرق مدينة الجبيل ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبيل السريع وطريق الملك عبدالعزيز.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الظهران الجبيل السريع الذي يقع بالقرب من العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



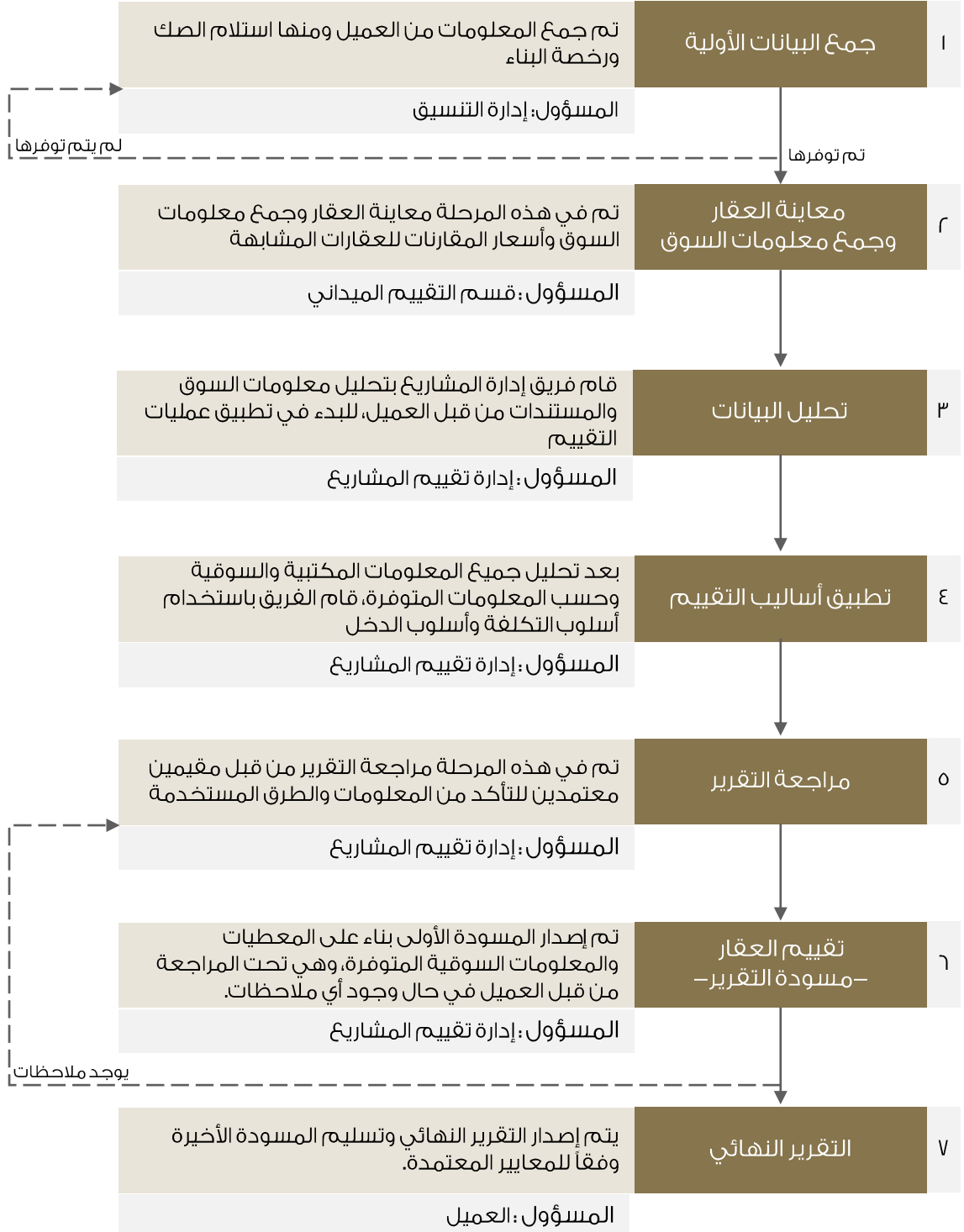
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (١٠) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> تميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب من طريق الظهران الجبل السريع 	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل حديثة للعقار مما يؤثر على العرض والطلب محدودية الفئة المستهدفة لهذا النوع من العقارات. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

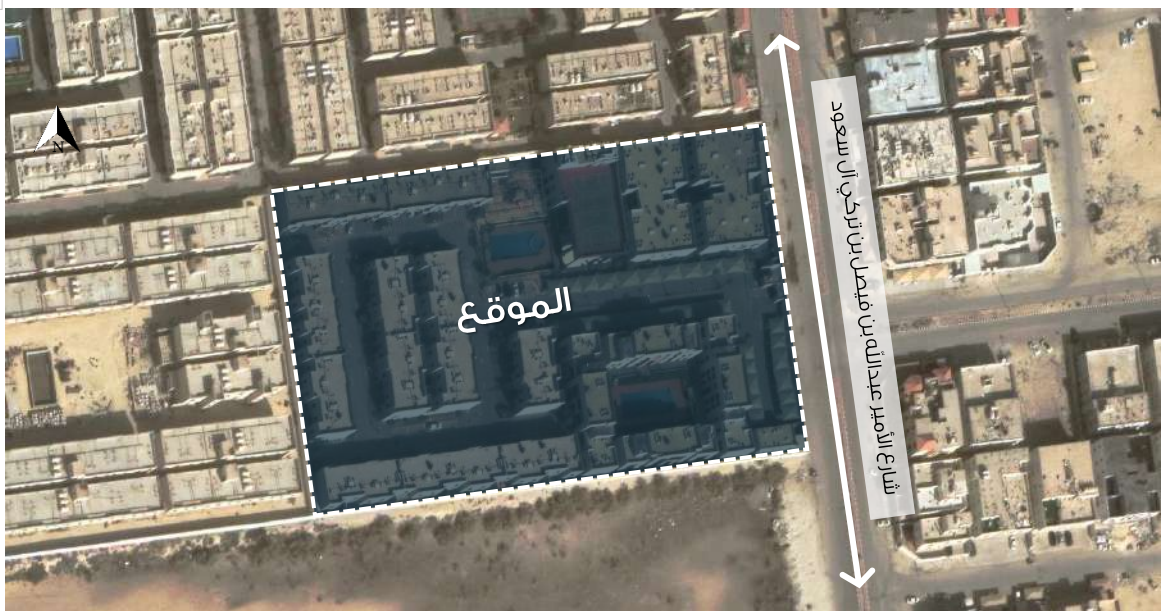
- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع سكني بحي روضه الخالدية، مدينة الجبيل.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣٣٢٤٠٦٠٠٨٠٦٣	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٢/٠٨ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	روضه الخالدية	الشارع	شارع الأمير عبدالله بن فيصل بن تركي آل سعود
رقم القطعة	٨٩٩ بلك ٨٥	رقم المخطط	٢٤٣ / ش ج
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٩٦٦١١ شمال ٤٩.٦٥٩٧٦١ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/6ToDBpFyMhQT8vK77		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٢١,٦٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	١٨٠	شمالي
-	-	-	جار	١٨٠	جنوبي
١	٣٠	داخلي	شارع الأمير عبدالله بن فيصل بن تركي آل سعود	١٢٠	شرقي
-	-	-	جار	١٢٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٣٦,٦٤٣	مساحة المباني	بيانات العقار
٢	عدد الأدوار	
٩ سنوات	عمر المبنى	
١٤	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ديلوكس	التشطيب	
نظام حرائق - نظام حماية - ملعب - ٢ مسبح - حديقة - صالة رياضية	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني	الاستخدام	
%٦٠	نسبة البناء	
١.٢	معامل البناء	
دورين	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٢ / ٠١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على الصك وتم معاينة العقار بتاريخ ١٢ / ٠١ / ٢٠٢٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ | وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السطح الخارجي		
<input type="checkbox"/> دهان وزجاج	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبايبك زجاج <input type="checkbox"/> شبايبك خشب	الشبايبك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تلييس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input checked="" type="checkbox"/> تحكم آلي	<input type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ النتائج الأولية
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٧,١٦٦,٢٥٠ ريال	٢٥٤,٩٥	١,٧٥٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٩,٢٢١,٠٠٠ ريال	٢٥٩,٢٢١	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢,٣٦,٠٠٠ ريال	٢٥١,٠١٨	٢,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/٢١٠م		٢٠٢٢/١١/١٩م		٢٠٢٢/١١/٢٦م		-	تاريخ الصفقة
٢,٠٠٠ رس / رس		١,٠٠٠ رس / رس		١,٧٥٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
صفقة %٠.٠		عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		-	نوع المقارن
متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		-	ظروف السوق
سكني %٠.٠		سكني %٠.٠		سكني %٠.٠		سكني	استخدام الأرض
							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٠٠٠ رس / رس		١,٠٠٠ رس / رس		١,٧٥٠ رس / رس			قيمة المتر بعد النسوية
سهل جدا %٠.٠		سهل جدا %٠.٠		سهل جدا %٠.٠		سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جداً %٥٠.٠		جيد %٥٠.٠		جيد جداً %٥٠.٠		جيد جداً	الموقع
قريب %٠.٠		قريب %٠.٠		قريب %٠.٠		قريب	القرب من مناطق الجذب
٢٠ %٥٠.٠		٣١ %٥٠.٠		٢٠ %٥٠.٠		٣٠	عرض الشارع
٢ -٤٠.٥ %		٤ -٥٠.٠ %		٤ -٥٠.٠ %		١	عدد الواجهات
متوفرة %٠.٠		متوفرة %٠.٠		متوفرة %٠.٠		متوفرة	اكتمال الخدمات
١,١٨ -٣٠.٠ %		٩,٢٢١ -٤٠.٠ %		٤,٩٥ -٦٠.٠ %		٢١,٦٠٠	المساحة (م ^٢)
٢٥٠ رس / رس -٢٠.٥ %		٢٠ رس / رس -٤٠.٠ %		١٠٥ رس / رس -٦٠.٠ %		-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
١,٥٥٠ رس / رس		٩٨٠ رس / رس		١,٦٤٥ رس / رس		-	قيمة المتر بعد النسوية
%١٠		%٦٠		%٣٠		-	نسب التوزيع
		١,٢٤٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة، ثم ترجيح المقارن رقم ١.

٢١,٦٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٢٤٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٢٦,٧٨٤,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (رضعة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٢١,٦٠٠
المسطحات البنائية	م ^٢	٢٦,٦٤٣

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٢,٥٠٠	ريال / م ^٢	٦٦,٦٠٧,٥٠٠,٠٠٠
تكلفة المسبح	٢,٠٠٠	ريال / م ^٢	٦٤,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة السور	٧٠٠	ريال / م ^٢	٣٩٢,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٣,٣٨١,٩٧٥,٠٠٠
أرباح المطور	١٥,٠٠%	%	١,٦٥٣,٢٢١,٢٥٠
إجمالي التكاليف			٨١,٦٧٤,٦٩٦,٢٥٠
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
العمر الحالي للعقار		٩ سنوات	
العمر الفعال للعقار		٦ سنوات	
الإهلاك الفعلي		١٥ %	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			٦٩,٤٢٣,٤٩١,٨١

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢٦,٧٨٤,٠٠٠
قيمة المباني	٦٩,٤٢٣,٤٩١,٨١
الإجمالي	٩٦,٢٠٧,٤٩٢

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة (لإيجارات الفلل)			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	١٠٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١١٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٢٥,٠٠٠ ريال



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية (لإيجارات الفلل)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١٢/٦		٢٠٢٢/١٢/٤		٢٠٢٢/١١/١١		-	تاريخ الصفقة
١٢٥,٠٠٠ ر/س		١١٠,٠٠٠ ر/س		١٠٠,٠٠٠ ر/س		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
							قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٢٥,٠٠٠ ر/س		١١٠,٠٠٠ ر/س		١٠٠,٠٠٠ ر/س			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
٨	%٠.٠	٩	%٠.٠	١٧	%٨.٠	٩	عمر العقار
لا يوجد	%٠.٠	لا يوجد	%٠.٠	لا يوجد	%٠.٠	يوجد	مسبح
٤	%٢.٥-	٣	%٠.٠	٤	%٢.٥-	٣	عدد الغرف
يوجد	%٠.٠	يوجد	%٠.٠	يوجد	%٠.٠	يوجد	مسطحات خضراء وملاعب
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد جدا	التشطيب
١٤,٣٧٥ ر/س	%١.٥	١٦,٥٠٠ ر/س	%٥.٠	٢٠,٥٠٠ ر/س	%٤.٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٣٩,٣٧٥ ر/س		١٢٦,٥٠٠ ر/س		١٢,٥٠٠ ر/س		-	قيمة المتر بعد التسوية
%١٠		%٣		%٥		-	نسب التوزيع
		١٣٣,٦٣٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة. ثم ترجيح المقارن رقم ١ و ٢.

١٣٣,٦٣٠	الإيجار السنوي للفيلا الواحدة (ريال / ر/س)
٤٠	عدد الفلل
٥,٣٤٥,٢٠٠	إجمالي قيمة إيجار الفلل السنوي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة (لإيجارات الشقق ٣ غرف)

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٣٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٤٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٤٥,٠٠٠ ريال



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية (لإيجارات الشقق ٣ غرف)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٢/١٢/٩		٢٥٢٠٢٢/١٢/٤		٢٥٢٠٢٢/١١/١٦		-	تاريخ الصفقة
٢٥٥,٠٠٠ ر/س		٢٤٢,٠٠٠ ر/س		٢٣٥,٠٠٠ ر/س		-	قيمة المتر للعقار
عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		-	نوع المقارن
متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		-	ظروف السوق
سكني %٠.٠		سكني %٠.٠		سكني %٠.٠		سكني	استخدام الأرض
							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٥,٠٠٠ ر/س		٢٤٢,٠٠٠ ر/س		٢٣٥,٠٠٠ ر/س			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا %٠.٠		سهل جدا %٠.٠		سهل جدا %٠.٠		سهل جدا	سهولة الوصول
٣٠ %٤١.٠		٨ %٤.٠		٢٠ %٤١.٠		٩	عمر العقار
لا يوجد %٤.٥		لا يوجد %٤.٥		لا يوجد %٤.٥		يوجد	مسبح
٥ %٥.٠		٤ %٥.٠		٢ %٥.٠		٣	عدد الغرف
لا يوجد %٥.٠		لا يوجد %٥.٠		لا يوجد %٥.٠		يوجد	مسطحات خضراء وملاعب
جيد %٥.٠		جيد جدا %٥.٠		جيد جدا %٥.٠		جيد جدا	التشطيب
٢٥١٢,٨٢٥ ر/س %٤٨.٥		٢,٧٣٠ ر/س %٦١.٥		٩,٩٧٥ ر/س %٤٨.٥		-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٥٧,٨٢٥ ر/س		٤٤,٧٣٠ ر/س		٤٤,٩٧٥ ر/س		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٥٠		%٤٥		-	نسب الترجيح
		٤٨,٠٧٠ ر/س				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة. ثم ترجيح المقارن رقم ٣.

٤٨,٠٧٠	الإيجار السنوي للشقة الواحدة (ريال / ٢م)
١٦	عدد الشقق
٧٦٩,١٢٠	إجمالي قيمة إيجار الشقق السنوي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة (لإيجارات الشقق غرفتين)			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٣٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٤٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٤٥,٠٠٠ ريال



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية (لإيجارات الشقق غرفتين)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١٢/٩		٢٠٢٢/١٢/٤		٢٠٢٢/١١/١٦		-	تاريخ الصفقة
٢٥,٠٠٠ رس / رس		٤٢,٠٠٠ رس / رس		٣٥,٠٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	-	نوع المقارن
%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	سكني	استخدام الأرض
							قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٤٥,٠٠٠ رس / رس		٤٢,٠٠٠ رس / رس		٣٥,٠٠٠ رس / رس			قيمة المتر بعد التسوية
%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهل جدا	سهولة الوصول
%١٠.٠	٣٠	%١٠.٠	٨	%١٠.٠	٢٠	٩	عمر العقار
%٢.٥	لا يوجد	%٢.٥	لا يوجد	%٢.٥	لا يوجد	يوجد	مسبح
%١٥.٠	٥	%١٥.٠	٤	%١٥.٠	٢	٢	عدد الغرف
%١٠.٠	لا يوجد	%١٠.٠	لا يوجد	%١٠.٠	لا يوجد	يوجد	مسطحات خضراء وملاعب
%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد جدا	%٥٠.٠	جيد جدا	جيد جدا	التشطيب
%٢٣.٥	٢٥ / رس / ١,٥٧٥	%٤.٥	٣٠ / رس / ٢	%٢٣.٥	٢٥ / رس / ٨,٢٢٥	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٥٥,٥٧٥ رس / رس		٤٢,٦٣٠ رس / رس		٤٣,٢٢٥ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٥		%٥٠		%٢٥		-	نسب الترجيح
		٤٦,٢٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة، ثم ترجيح المقارن رقم ١.

٤٦,٢٠	الإيجار السنوي للشقة الواحدة (ريال / رس)
٤٨	عدد الشقق
٢,٢٠٨,٩٦٠	إجمالي قيمة إيجار الشقق السنوي (ريال)

٣.٢ | التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلا تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجابية) مضافا إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر .

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٢٥ و ص ٢٧ و ص ٢٩) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل ومطابقتها بمقارنات السوق ولوحظ اختلاف كبير نسبيا بالنسبة للسوق وبنائا عليه تم اعتماد دخل السوق.

القيمة	دخل المشروع
٥,٣٤٥,٢٠٠	إيرادات الغل
٧٦٩,١٢٠	إيرادات الشقق (٣ غرف)
٢,٢٠٨,٩٦٠	إيرادات الشقق (غرفتين)
٨,٣٢٣,٢٨٠	إجمالي الإيرادات
(٤١٦,١٦٤)	الشواغر ٥ %
٧,٩٠٧,١١٦	صافي الدخل بعد خصم الشواغر
(٧٩٠,٧١٢)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠ %
٧,١١٦,٤٠٤	صافي الدخل التشغيلي

٣.٢.٢.٣ الافتراضات:

- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل لإجمالي وحدات العقار وتم افتراض نسبة ٥ % شواغر للعقار وذلك تحسبا لخروج او دخول اي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ١٠ % صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة نمو ٥ % كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٣.٢ التقييم

إفتراضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد
١٠%	معامل الخصم

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.٣) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ :

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠٥,٤٢٨,٥٨٥ ريال
--	------------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	٩٦,٢٠٧,٤٩٢ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	١٠٥,٤٢٨,٥٨٥ ريال	١٠٠%	١٠٥,٤٢٨,٥٨٥ ريال
المجموع		١٠٠%	١٠٥,٤٢٨,٥٨٥ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظرًا لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠٥,٤٢٩,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وخمسة ملايين وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ تحليل التدفقات النقدية

٤.٢ | التدفقات النقدية

الرقم	نوع التدفق
SAR ٨,٢٢٢,٢٨٠	إجمالي الإيرادات
(SAR ٤١٦,١٤٠)	الشاغل - %
(SAR ٧٩,٧١٢)	الضريبة والتشغيل - %
SAR ٧,١١٦,٤٤٠	صافي الدخل التشغيلي

إيضاحات المشروع	
السنوات	مدة المشروع
%	معدل العائد
١٠%	معامل الخصم

سنة ١٠	سنة ٩	سنة ٨	سنة ٧	سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١	الإجمالي	تحويل التدفقات النقدية
١,٤٨٧,٢٢٢ (٤٤٥,٧١٦)	١,٤٨٧,٢٢٢ (٥٤٤,٦٦٦)	١,٠٥٠,٢١١ (٥٠٢,٥١٨)	١,٠٥٠,٢١١ (٥٠٢,٥١٨)	٩,١٢٣,٢٨٨ (٤٨٠,٦٦٩)	٩,١٢٣,٢٨٨ (٤٨٠,٦٦٩)	٨,٧٩٩,٤٤٤ (٤٣٠,٢٤٧)	٨,٧٩٩,٤٤٤ (٤٣٠,٢٤٧)	٨,٢٢٢,٢٨٠ (٤١٦,١٤٠)	٨,٢٢٢,٢٨٠ (٤١٦,١٤٠)	٩٤,٤٢٧,١١٢ (٤,٢٤٢,٧٢٥)	إيرادات الجزء المؤجر للمستأجرين الشاغل - %
٩,١٩٤,٧٦٩	٨,٩٦٦,٧٠٠	٨,٥٩٢,٥٥٨	٨,٥٩٢,٥٥٨	٨,٢١٩,٤٤٧	٨,٢١٩,٤٤٧	٧,٤٧٢,٢٢٥	٧,٤٧٢,٢٢٥	٧,١١٦,٤٤٠	٧,١١٦,٤٤٠	٨٠,٩٣٢,٧٠٧	الضريبة والتشغيل - %
١٢٢,٥٩٦,٩٢٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٢٢,٥٩٦,٩٢٠	القيمة الاستنادية
١٢,١٧٩,٦٨٩	٨,٩٦٦,٦٦٩	٨,٥٩٢,٥٥٨	٨,٥٩٢,٥٥٨	٨,٢١٩,٤٤٧	٨,٢١٩,٤٤٧	٧,٤٧٢,٢٢٥	٧,٤٧٢,٢٢٥	٧,١١٦,٤٤٠	٧,١١٦,٤٤٠	٢٢,٥٦٠,٢٧٨	صافي التدفقات النقدية
٥٥,٨٩٢,٥٤٢	٤,١٢٣,٢٨٨	٤,٤٩٠,٥٩٨	٤,٤٩٠,٥٥٧	٥,١٢٣,٢٨٨	٥,١٢٣,٢٨٨	٥,١٢٣,٢٨٨	٥,١٢٣,٢٨٨	٦,٤٦٩,٤٥٩	٧,١١٦,٤٤٠	١٠٥,٤٢٨,٥٨٥	معدل الخصم صافي التدفقات الحالية

الرقم	KPIs
١٥,٤٢٨,٥٨٥	القيمة الحالية

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بآبهر

mbabahr@esnadrealestate.com

هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١ تحويلة: ٢٢٢

فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١ تحويلة: ١١٤

الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم

م. المهندس عبداللطيف الحسامي

aalhussami@esnadrealestate.com

هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١ تحويلة: ٢٠٠

فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١ تحويلة: ١١٤

الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you

Smart Tower

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي

سمارت تاور

بمدينة الرياض - حي العليا

١٩ أبريل ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٠٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٠٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٠٥	معايير التقييم	١.٢
٠٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٠٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	وصف المبنى	٢.٤
١٧	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢١	طرق التقييم	٣.٢
٣٠	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣٠	القيمة النهائية	٣.٤
٣٠	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣١	الفصل الرابع: الملاحق	٤
٣٢	تحليل التدفقات النقدية	٤.١

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ وصف العقار على مستوى الاحياء
- ١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار
- ١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة 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.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- 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 مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبدل 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 ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت 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 وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٥ 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 ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٣ 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 حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

١.٢.٤ مصادر المعلومات

يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

- المستندات -مرفقة في ملاحق التقرير- التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار	العقار
حي العليا، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسار أو إجبار.		
٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ م	تاريخ التقييم	
٢٠٢٢ / ١٢ / ٠٦ م	تاريخ المعاينة	
اسلوب التكلفة - اسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	معايير التقييم المتبعة
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الصفات المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات والافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير		
٢٢١٢٠٠١٣		الرقم المرجعي	التقرير
سردى تفصيلي		نوع التقرير	
٢٠٢٣ / ٠٤ / ١٩ م		تاريخ التقرير	
النسخة النهائية		نسخة التقرير	
يسمح بتداول هذا التقرير علي موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.		استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات- دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة اسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والاعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 		مصادر المعلومات	إخلاء المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		تضارب المصالح والاستقلالية	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م.محمد محروس الحامدي	المقيم
١٢٢٠٠٠٢١٣٠	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
٢٤٨,٢٢٤,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وثمانية وأربعون مليوناً ومائتان وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٠٥٤

شهادة تسجيل الشركة المهنية (٧٨٤/١٨/٣٢٣) و تاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣.٥ كلم	برج المملكة	٣٦ كلم	المطار
٣ كلم	مكتبة الملك فهد	٢ كلم	برج الفيصلية

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق العروبة يليه حي الرحمانية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي السليمانية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع التخصصي وحي المعذر الشمالي.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي العليا في شمال مدينة الرياض ويعتبر حي العليا من أحد أقدم أحياء العاصمة ويمتلك أبرز معالم الرياض مثل برج المملكة وبرج الفيصلية، ويمتاز بسهولة الدخول للحي والخروج منه.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يطل عليه العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



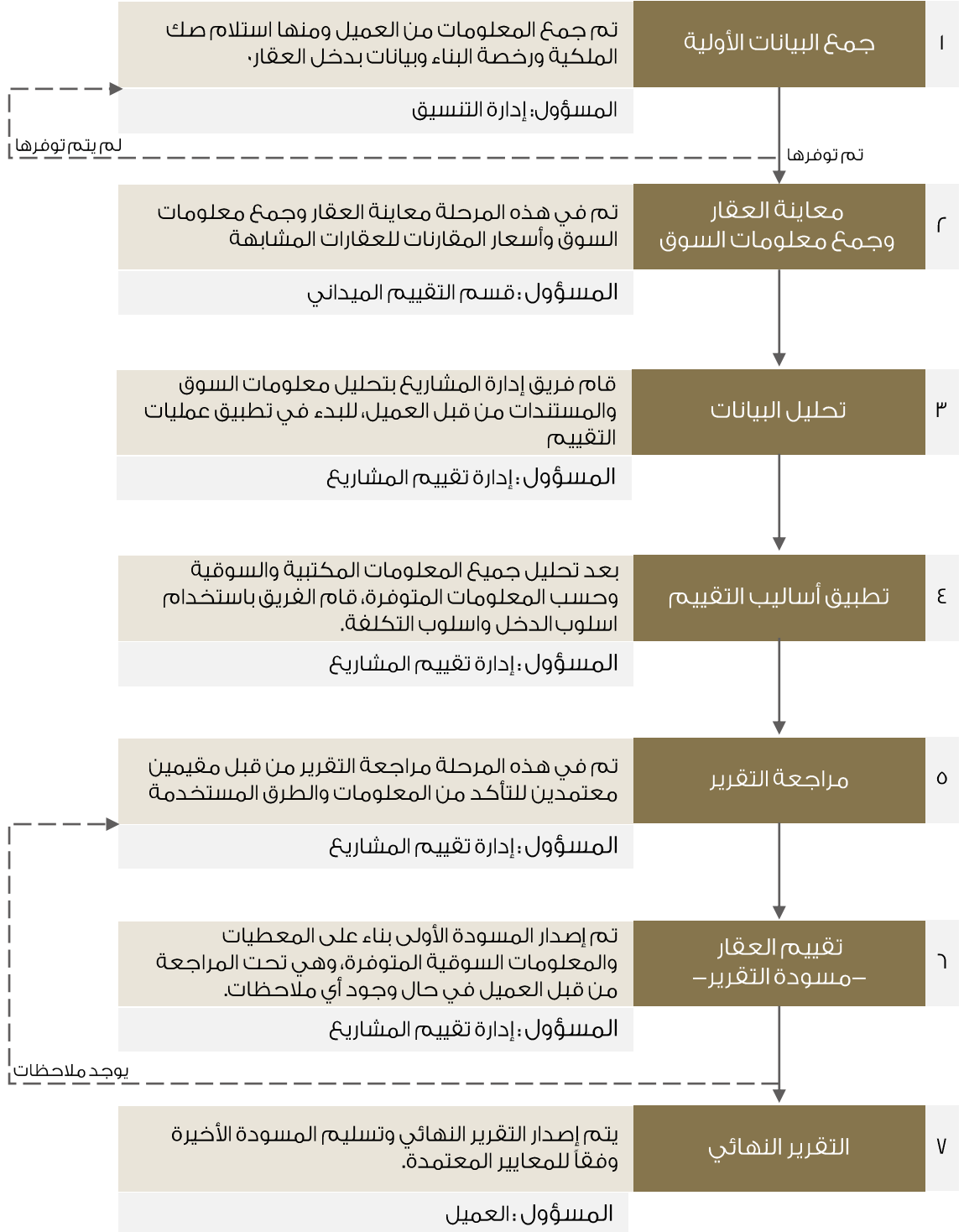
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
<ul style="list-style-type: none"> تم عمل بحث قطري بمسافة (٤) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قربية. 	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بوقوعه على شارعين تجاريين حيويين وهي طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز. وقوع العقار بحي العليا وهو واحد من أبرز وأهم أحياء الرياض ويتميز الحي بوفرة الخدمات واحتضانه لأبرز معالم العاصمة. 	المزايا
<ul style="list-style-type: none"> لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار. 	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه. 	المتغيرات
<ul style="list-style-type: none"> المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. المخاطر السياسية والأمنية المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. المخاطر المتعلقة بالمنافسة. المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها 	المؤثرات
<ul style="list-style-type: none"> وجود بدائل حديثة بالسوق مما يؤثر على نسبة الشواغر بالعقار. 	المخاطر الخاصة بالعقار

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار
- ٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٤ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي بحي العليا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٤١٠١٥٠٥٧٥١٧	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٥/١١ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العليا	الشارع	طريقة الملك فهد و طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
رقم القطعة	٨ + ٧ + ٦ + ٥ + ٤ + ٣ + ٢ + ١	رقم المخطط	١٣٤٣
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٩٤١٦٤ ° شمال	٤٦.٦٨٠٤٢٦ ° شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/FXuboLXojzteRiEr9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ٣,٩٠٩,٩٤	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
٢	٦٠	تجاري	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	٢٥٠.٥	شمالي
-	-	-	جار	٥٠	جنوبي
١	٨٠	تجاري	طريق الملك فهد	٦٧.٤	شرقي
٣	١٥	داخلي	شارع الشيخ مبارك الصباح	٨٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
٢٣٧,٨١٨.٠٠	مساحة القبو
٢٣٢٠,٥٩٥.٦٠	مساحة المباني
قبو + دور أرضي + ميزانين + دور أول + ٧ أدوار متكررة	عدد الأدوار
١٣ سنة تقريباً	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
ممتاز	التشطيب
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة
يوجد	مصاعد
سكني / تجاري / مكثبي	الاستخدام
(أرضي + ميزانين + أول) : ١٠٠% (المتكرر) : ٥٠%	نسبة البناء
-	معامل البناء
أرضي + ميزانين + أول + ٧ أدوار متكررة + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار
-	ملاحظات

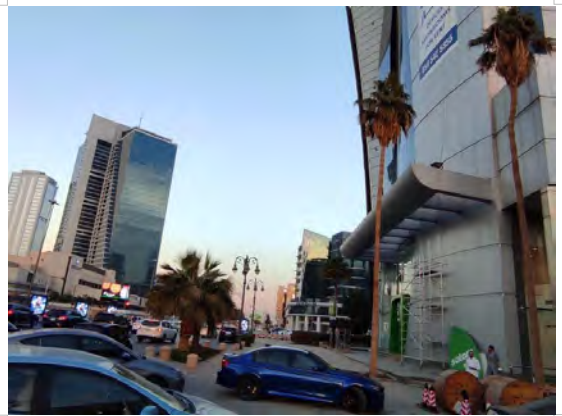
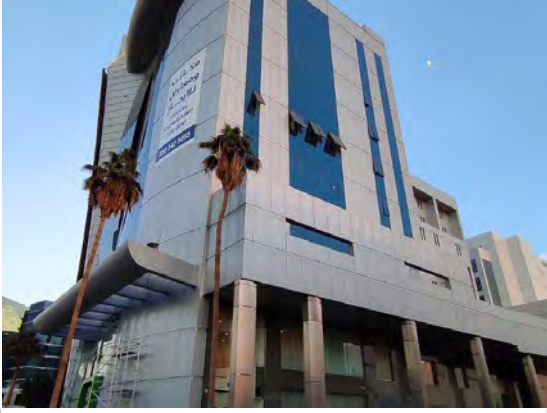
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٢ / ١٢ / ٠٦ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات				
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف		
<input type="checkbox"/> دهان بروفيل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> لا ينطبق <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي		
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح زجاجية	<input type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> ألواح معدنية	واجهة المبنى		
	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك ألمنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم <input checked="" type="checkbox"/> باب سحب إلكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية		
	<input checked="" type="checkbox"/> رخام <input checked="" type="checkbox"/> سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	الممرات والدرج		
<input type="checkbox"/> أبواب ألمنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب خشب <input type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الداخلية		
<input type="checkbox"/> سقف معلق <input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف خرساني <input checked="" type="checkbox"/> سقف جبس	الأسقف الداخلية		
<input type="checkbox"/> تليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجدران الداخلية		
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input type="checkbox"/> بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موزايكو <input checked="" type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية		
<input type="checkbox"/> تحكم ألي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات		
<input type="checkbox"/> غير مؤثت	<input type="checkbox"/> مؤثت	التأثيث		
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى		



– ملاحظة: تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاطلاق، مثل: قيمة الاطلاق."</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٢	٨٤,٨٦٧,٧٥٠ ريال	٢٣٥,٤٣٣ م ^٢	١٦,٥٠٢ ريال/م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٦١,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٤,١٠٠ م ^٢	١٥,٠٠٠ ريال/م ^٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	١٨٧,٢٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣١,٧٠٠ م ^٢	١٧,٥٠٠ ريال/م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأرض

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/٢٨		٢٠٢٢/١٢/٢٤		٢٠٢٢/١٠/٢٠		-	تاريخ الصفقة
٢٠ / رس / ١٧,٥٠٠		٢٠ / رس / ١٥,٠٠٠		٢٠ / رس / ١٦,٥٠٢		-	قيمة المتر للعقار
عرض	٧.٥-%	عرض	٥.٠-%	صفقة منفذة	٠.٠-%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	متشابهة	٠.٠-%	-	ظروف السوق
تجاري	٠.٠-%	تجاري	٠.٠-%	تجاري	٠.٠-%	تجاري	استخدام الأرض
١٣١٢.٥-		٧٥٠-		٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠ / رس / ١٦,١٨٨		٢٠ / رس / ١٤,٢٥٠		٢٠ / رس / ١٦,٥٠٢			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	٠.٠-%	سهل جدا	٠.٠-%	سهل جدا	٠.٠-%	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جدًا	٢.٥-%	جيد جدًا	٢.٥-%	ممتاز	٠.٠-%	ممتاز	الموقع
٤	٢.٥-%	٤	٢.٥-%	٣	٠.٠-%	٣	عدد الواجهات
طريق الملك قهد	٠.٠-%	طريق الملك قهد	٠.٠-%	طريق الملك قهد	٠.٠-%	طريق الملك قهد	الطريق الرئيسي
شارع عرض ٣٦ م	٧.٥-%	شارع عرض ٤٠ م	٧.٥-%	شارع عرض ٢٠ م	١٠.٠-%	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	الطريق الثانوي
قريب	٢.٥-%	قريب	٢.٥-%	قريب	٠.٠-%	قريب جدا	القرب والبعد من أماكن الجذب
١,٧٠٠	٥.٢-%	٤,١٠٠	٠.٠-%	٥,٤٣	٤.٠-%	٣,٩٠٩.٩٤	المساحة (م ^٢)
٢٠ / رس / ٢,٤٦١	٤.٥٢-%	٢٠ / رس / ١,٤٢٥	١٠.٠-%	٢٠ / رس / ١,٨١٥	١١.٠-%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠ / رس / ١٨,٦٤٨		٢٠ / رس / ١٥,٦٧٥		٢٠ / رس / ١٨,٣١٧		-	قيمة المتر بعد التسوية
٤.٠-%		٣.٠-%		٥.٠-%		-	نسب الترخيص
		١٧,٥٩٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها صفقة منفذة على أرض الواقع ثم ترجيح المقارنة رقم ٢ لأنها تحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار قيد التقييم.

٣,٩٠٩.٩٤	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١٧,٥٩٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٦٨,٧٧٥,٨٤٤.٦٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ^٢	٣,٩٠٩.٩٤
المسطحات البنائية للقبو	م ^٢	٧,٨١٨.٠٠
المسطحات البنائية للدور الأرضي	م ^٢	٢,٧٩٧.٠٠
المسطحات البنائية للميزانين	م ^٢	١,٧٢٣.٠٠
المسطحات البنائية للدور الأول	م ^٢	٢,٥٢٨.٠٠
المسطحات البنائية للأدوار المتكررة	م ^٢	١٣,٣٧٠.٠٠
المسطحات البنائية للملحق العلوي	م ^٢	١٧٧.٦٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٣,٠٠٠	ريال / م ^٢	٢٣,٤٥٤,٠٠٠.٠٠
تكلفة الدور الأرضي	٣,٥٠٠	ريال / م ^٢	٩,٧٨٩,٥٠٠.٠٠
تكلفة الميزانين	٣,٥٠٠	ريال / م ^٢	٦,٠٣,٥٠٠.٠٠
تكلفة الدور الأول	٣,٥٠٠	ريال / م ^٢	٨,٨٤٨,٠٠٠.٠٠
تكلفة الأدوار المتكررة	٣,٥٠٠	ريال / م ^٢	٤٦,٧٩٥,٠٠٠.٠٠
تكلفة الملحق العلوي	٣,٥٠٠	ريال / م ^٢	٦٢١,٦٠٠.٠٠
الرسوم الفنية	% ١.٠٠	%	٩,٥٥٣,٨٦٠.٠٠
أرباح المطور	% ٢.٠٠	%	٢١,٠١٨,٤٩٢.٠٠
إجمالي التكاليف			١٢٦,١١٠,٩٥٢.٠٠
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة	
العمر الحالي للعقار		١٣ سنة	
العمر الفعال للعقار		٨ سنة	
نسبة الاهلاك		% ٢.٠٠	
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة			١٠٠,٨٨٨,٧٦٦.٦٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٦٨,٧٧٥,٨٤٤.٦٠
قيمة المباني	١٠٠,٨٨٨,٧٦٦.٦٠
الإجمالي	١٦٩,٦٦٤,٦١١.٢٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل،... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار – (حساب دخل المعارض)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والمقارنات بما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه المقارنات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات – المعارض التجارية

العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية	المساحة (م ^٢)	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٢٤٧,٣٠٠	١٠٤	٢,٣٧٨
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	١٤٥,٨٦٠	٥١	٢,٨٦٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٢٠٠,٠٠٠	١٠٠	٢,٠٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (حساب دخل المعارض)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٠٢٢/١٢/٦		٢٠٢٢/١٢/٥		-	تاريخ الصفقة
٢٠٠٠ رس / ٢م		٢٠٠٠ رس / ٢م		٢٠٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر التجاري
عرض	%٧.٥	عرض	%٥.٠	عرض	%٥.٠	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
معارض تجارية	%٠.٠	معارض تجارية	%٠.٠	معارض تجارية	%٠.٠	معارض تجارية	نوع العقار
		٢١٤.٥-		١١٨.٩-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٠٠ رس / ٢م		٢٠٠٠ رس / ٢م		٢٠٠٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٤.٥	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جدا	%٤.٥	ممتاز	%٠.٠	جيد جدا	%٤.٥	ممتاز	الموقع
جيد	%٥.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
٨٤٠ م	%٥.٠	٨٠ م	%٠.٠	٨٠ م	%٠.٠	٨٠ م	عرض الشارع
حيوي نسبيا	%٤.٥	حيوي	%٠.٠	حيوي	%٠.٠	حيوي	حيوية المنطقة المحيطة بالعقار
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
٣٥٠ رس / ٢م	%٧.٥	٢٠٠ رس / ٢م	%٠.٠	٥٦ رس / ٢م	%٤.٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠٠٠ رس / ٢م		٢٠٠٠ رس / ٢م		٢٠٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٠		%٤٠		%٥٠		-	نسب الترخيص
		٢,٤٥٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٤,٥٢٠	إجمالي مساحة (المعارض) (٢م)
٣,١٦٤	صافي المساحة القابلة للتأجير (٧٠% من إجمالي مساحة المعارض) (٢م)
٢,٤٥٠	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢م)
٧,٧٥١,٨٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للمعارض (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.٣ بيانات دخل العقار - (حساب دخل المكاتب)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للتقييم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة المقارنات - المكاتب					
العقار	نوع العملية	التاريخ	القيمة الإيجارية	المساحة (م ^٢)	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٢	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠	١,٠٠٠
عقار ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٦٠,٠٠٠	٢٠٠	١,٣٠٠
عقار ٣	عرض	٢٠٢٢	٩٥٥,٩٠٠	٨٦٩	١,١٠٠



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.٤ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية (حساب دخل المكاتب)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١١/٢٩		٢٠٢٢/١٢/٦		٢٠٢٢/١٢/٥		-	تاريخ الصفقة
١,١٠٠ رس / ٢م		١,٣٠٠ رس / ٢م		١,٠٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر التأجيري
عرض	٥٠.٠%	عرض	٧٠.٥%	عرض	٤٠.٥%	-	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	-	ظروف السوق
مكاتب	٠.٠%	مكاتب	٠.٠%	مكاتب	٠.٠%	مكاتب	نوع العقار
٥٥-		٩٧.٥-		٢٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٠٤٥ رس / ٢م		١,٢٠٣ رس / ٢م		٩٧٥ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد جدًا	٤.٥%	ممتاز	٤.٥%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	الموقع
ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	مستوى التشطيب
٦٠ م	٣.٠%	٦٠ م	٣.٠%	٨٠ م	٠.٠%	٨٠ م	عرض الشارع
حيوي	٠.٠%	حيوي	٠.٠%	حيوي	٠.٠%	حيوي	حيوية المنطقة المحيطة بالعقار
قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	٠.٠%	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
٥٧ رس / ٢م	٥٥.٥%	٦٦ رس / ٢م	٥٥.٥%	٠٠ رس / ٢م	٠.٠%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,١٠٢ رس / ٢م		١,٢٦٩ رس / ٢م		٩٧٥ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٥٥%		٥٥%		٧٠%		-	نسب التوزيع
		١,٠٤٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تقع علي نفس شارع العقار المراد تقييمه.

١٥,٨٩٨	إجمالي مساحة (المكاتب) (٢م)
١٢,٧١٨.٤	صافي المساحة القابلة للتأجير (٨٠% من إجمالي مساحة المكاتب) (٢م)
١,٠٤٠	القيمة الايجارية للمتر المربع (ريال / ٢م)
١٣,٢٢٧,١٣٦	إجمالي القيمة الايجارية للمكاتب (ريال)

القيمة	دخل المشروع حسب مقارنات السوق
٧,٧٥١,٨٠٠	إجمالي القيمة الايجارية للمعارض (ريال)
١٣,٢٢٧,١٣٦	إجمالي القيمة الايجارية للمكاتب (ريال)
٢٠,٩٧٨,٩٣٦	إجمالي الإيرادات

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلا تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجابية) مضافا إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر .

٣.٢.٢.٥ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (ص ٣٠ و ص ٣٢) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل ومطابقتها بمقارنات السوق ولوحظ اختلاف طفيف عن السوق وبنائا عليه تم اعتماد الدخل المرسل من العميل في تقييم العقار حسب البيانات التالية :

٣.٢.٢.٦ بيانات دخل العقار (حسب إفادة العميل):

- تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- مدة العقد تبدأ من مارس ٢٠٢٢ إلى سبتمبر ٢٠٢٨
- القيمة الإيجارية للعقار : ٢,٠٠٠,١٤,٠٠٠ ريال سعودي

٣.٢.٢.٧ افتراضات المشروع:

فترات ل مشروع	
٧ سنوات	مدة المشروع
% ٨,٠	معدل العائد
% ١٠,٠ –	معامل الخصم

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول للسعودية	٣.٣٢%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني	٣.٠٠%	معدل التضخم
مخاطر السوق	٠.٦٨%	مخاطر السوق
مخاطر العقار قيد التقييم	٣.٠٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
مخاطر التضخم	١٠.٠٠%	معامل الخصم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤.٣) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ :

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٤٨,٢٢٣,٨٧٠.٢٦ ريال
--	---------------------

٣.٣ الاستنتاج وطريقة التوزيع

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

توزيع الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة التوزيع	قيمة التوزيع
تكلفة الإهلاك	١٦٩,٦٦٤,٦٠٦.٢٠ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	٢٤٨,٢٢٣,٨٧٠.٢٦ ريال	١٠٠%	٢٤٨,٢٢٣,٨٧٠.٢٦ ريال
المجموع		١٠٠%	٢٤٨,٢٢٣,٨٧٠.٢٦ ريال

تم توزيع أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) على أسلوب التكلفة نظرًا لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٤٨,٢٢٤,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وثمانية وأربعون مليوناً ومائتان وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ تحليل التدفقات النقدية



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٣٢٢ ٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند
We support you