



تقرير تقدير مجمع مستودعات الشرق

بمدينة الرياض - حي السليمان

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سناد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقىيم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٩	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
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٥	وصف المبني	٢.٤
١٦	صور العقار	٢.٥
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
١٩	طرق التقييم	٣.٢
٢٣	النتائج الأولية	٣.٣
٢٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٣	القيمة النهائية	٣.٥
٢٣	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز 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.

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 أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزرون بمنطقتنا، 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 ٢٠٢٠ كال التالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

	بيانات العميل	العقار	التقييم	النقرير	أخلاص المسئولية
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير				
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير				
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم				
مجمع مستودعات	نوع العقار				
حي السلي، مدينة الرياض	موقع العقار				
ملكية مطلقة	نوع الملكية				
القيمة السوقية	أساس القيمة				
٢٠٢١/٠٥/٢٣	تاريخ التقييم				
٢٠٢١/٠٥/١٨	تاريخ المعاينة				
اسلوب التكلفة / اسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة				
اسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة				
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة				
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة				
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والإستقلالية				
٢٠٥٠٧٦٥	الرقم المرجعي				
سردي تفصيلي	نوع التقرير				
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير				
النسخة النهائية	نسخة التقرير				
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع				
<ul style="list-style-type: none"> • تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها لاستخدامها في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات "مرفقة في ملحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> ◦ صك الملكية ◦ رخصة البناء • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مقدمة المعلومات				

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢. فارس كمال أحمد ٢٠٢٠٠٢١٠٠٢٨ مناسب	المقيم رقم العضوية نوع العضوية التوقيع	المقيمين
٣. المهند عبد اللطيف الحسامي ٢٠٢٠٠٩٣٤ زميل	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم رقم العضوية نوع العضوية التوقيع	
٤. محمد يسلم بابصر ٢٠٢٠٠١٨٤ زميل	الرئيس التنفيذي رقم العضوية نوع العضوية التوقيع	
		رأي المقيم
		

التقييم

١٥٥,٥٣٠ ريال ريال سعودي	رأي المقيم العملة رأي المقيم (كتابة)
فقط مائة وخمسة وخمسون مليوناً ومائتان وثلاثة وخمسون ألفاً ريال سعودي لا غير	



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٢

٤.١ 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. تميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العربية.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

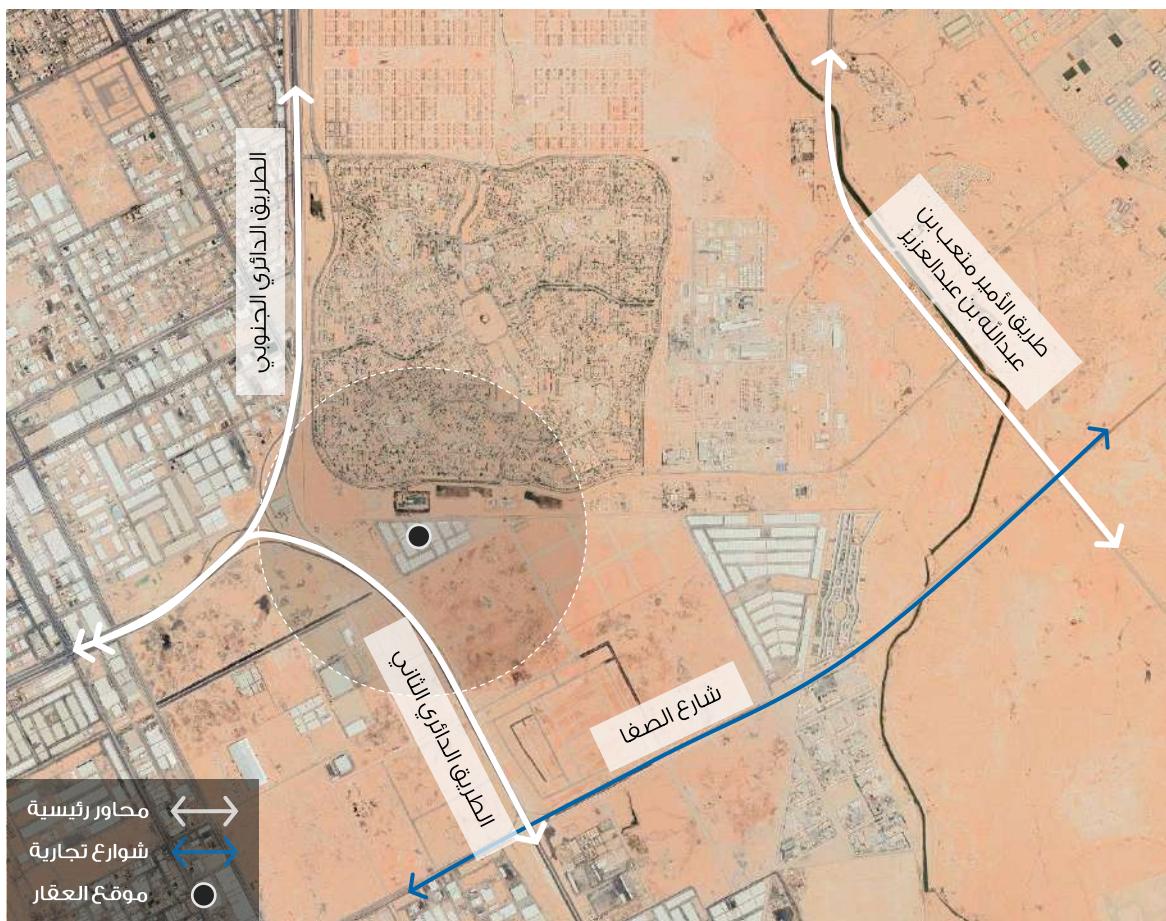
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٥ كيلم	الطريق الدائري	٥٣ كيلم	المطار
٤٤ كيلم	منطقة الدرعية التاريخية	٦٢ كيلم	المتحف الوطني

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع ابراهيم بن باز، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثاني، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع جبل الرحمة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الحبية.</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 وطريق الأمير متعب بن عبدالعزيز.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول لمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي والطريق الدائري الثاني.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

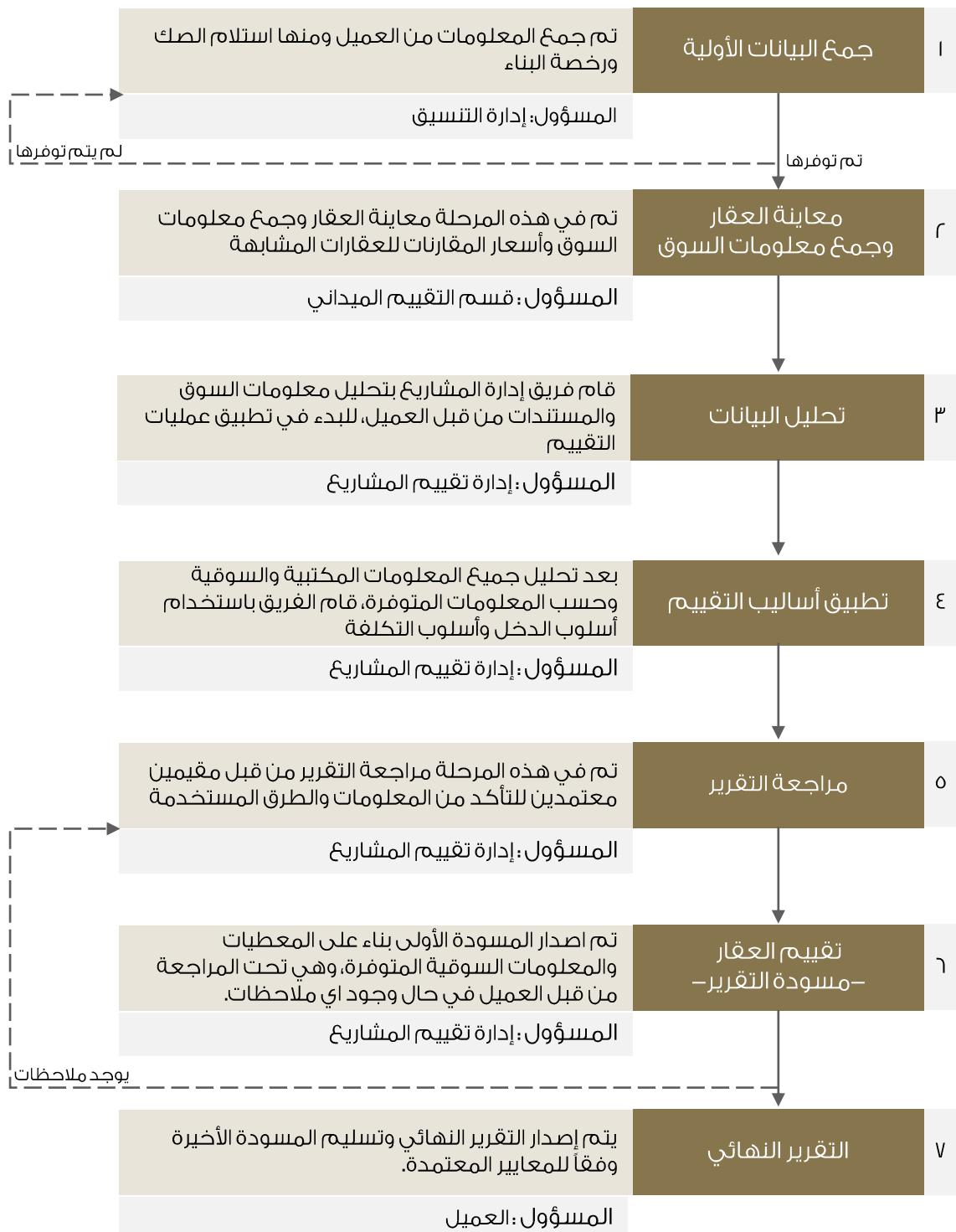
١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي والطريق الدائري الثاني.	المزايا
شكل الأرض محل التغير منظم، صعوبة الوصول إلى الأرض محل التقييم.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

المؤثرات

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع مستودعات بالشرق بحي السلي، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الدرایة العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٢/٦/٢٧	تاريخ الصك	٧١٠٤٠٥٩٦	رقم الصك

معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
جبل الرحمة	الشارع	السلي	الحي
١٣٩١	رقم المخطط	١٤	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مستودعات	نوع العقار
٤٦.٨٦٥٦٢° شرق		٢٤.٦٥٣٥.٥° شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/sRynNr79w4fYFSVB9		Google Map الموقع	

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	٢٥١٩٨,٥٤٩.٥٢	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	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
-	-	-	حدود ملكية	٣٣,٣	شمالي
١	٦٠	رئيسي	شارع جبل الرحمة	٩٤,٧٦	جنوبي
-	-	-	رأس المثلث	.	شرقي
٢	٦٠	داخلي	شارع الحبانية	٤٤,٣٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١٦,٥٨٠,٥٤	مساحة المبني	بيانات العقار
دور واحد	عدد الأدوار	
٦ سنوات	عمر المبني	
٢٥٠ مبني	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
نظام إطفاء	الخدمات المتوفرة	
-	مطاعد	
مستودع (تجاري)	الاستخدام	
% ٥٣	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
ادور	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاینة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي	✓ هيكل خرساني مسلح	أعمال البناء الأساسية
□ حجر وطين	□ هيكل حديد	
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفافيل	□ دهان	مواصفات العقار الخارجية
□ مشغول حديد	□ حجر	
✓ كلادنوج معدني	✓ دهان	
	□ حجر	
	✓ شبابيك المنيوم	
	□ شبابيك خشب	
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب	
□ باب سحاب الكتروني	✓ أبواب حديد	
	□ باب حديد مزخرف	
□ رخام	□ سيراميك او بورسلان او موzaيكو	
□ رخام	□ أبواب خشب	الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب حديد	
□ سقف معلق	□ سقف خرساني	الأبواب الداخلية
□ سقف معدني	□ سقف جبس	
□ تلليس فقط	□ دهان	الأسقف الداخلية
□ طوب	□ ورق حائط	
□ باركيه خشب	□ سيراميك	الجدران الداخلية
□ موكيت	□ موzaيكو	
✓ بورسلان	□ رخام	
□ تحكم آلی	□ عادي	الأرضيات الداخلية
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	
-		نظام الإنارات
		التثبيت
		ملاحظات ظاهرية أخرى

٢٥ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
أسلوب السوق	<p> يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p>
أسلوب الدخل	<p> يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.</p> <p> يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيقه، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).
أسلوب التكلفة	<p> يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.</p>

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل	الغرض من التقييم	طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام	أساس القيمة	نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

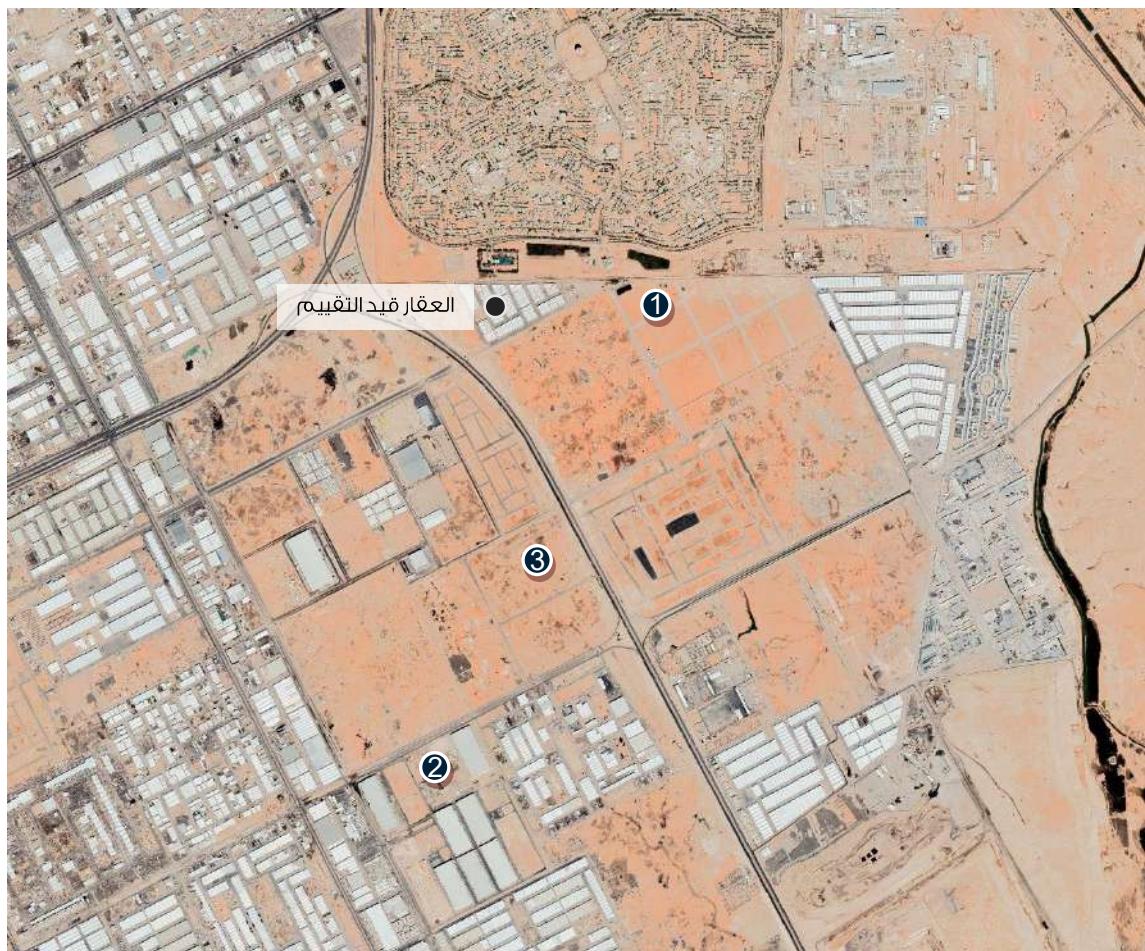
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على ٣ عقارات بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ تم الاستدلال بهم في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٩٥٣ م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٩١ م٢، والعقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٤٧٣ م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرض المعروضة بمبلغ ٤٢٣ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٤٥٪ / ٢٣٥ رس		٤٧ رس / ٢٣٧		٦٥ رس / ٢٣٥		-	قيمة المتر للعقار
%٥.-	عرض	%٥.-	عرض	%٥.-	عرض		نوع المقارن
%٠..	٢٠٠٥/٢٠٢١	%..	٢٠٠٥/٢٠٢١	%..	٢٠٠٥/٢٠٢١		تاريخ الصفقة
%..	مرتفعة	%..	مرتفعة	%..	مرتفعة		ظروف السوق
٢٣٥-		٢٣٨٥-		٣٢٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظرف
٤٢٨ رس / ٢٣٥		٦٠ رس / ٢٣٧		٨٦ رس / ٢٣٥			قيمة المتر بعد التسوية
%٥.-	جيد	%٥.-	جيد	%..	جيد نسبياً		الموقع
%٦٥.-	سهل جداً	%..	سهل	%..	سهل		سهولة الوصول
%١٠.-	منتظم	%١٠.-	منتظم	%١٠.-	غير منتظم		شكل الأرض
%٥.-	رئيسي	%..	تجاري	%..	تجاري		نوع الشارع
%..	تجاري	%..	تجاري	%..	تجاري		الاستخدام
%٦..	٢٦٢,٩٥٣	%٦٠.-	٩١,...	%..	١,٩٩,...	١٩٨,٥٤٩,٥٢	(٢٥) المساحة
%٦..٠-	٢٣٥ رس / ٨٨-	%٦٠.-	٢٣٥ رس / ٢٣٧-	%٦٠.-	٦٢ رس / ٢٣٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٣٤ رس / ٢٣٥		٤٧٨ رس / ٢٣٥		٥٥٦ رس / ٢٣٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤..		%٦..		%		-	نسب الترجيح
٤٢٣ رس				-			قيمة المتوسط الموزون
١٩٨,٥٤٩,٥٢				اجمالي مساحة الارض (٢٣٥)			
٤٢٣				قيمة المتر المربع (ريال / ٢٣٥)			
٨٣,٩٨٦,٤٤٧				اجمالي القيمة الأرضية (ريال)			

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

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

حساب تكلفة الإهلاك	
١٦,٢٥٨.٥٤	إجمالي مساحة المبني (م٢)
٦٥.	سعر المتر المربع (ريال)
٦٩,٦٨,٥١	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٦ سنوات تقريباً	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣.	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٢٠.	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٥٥,٢٥٤,٤٤	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٨٣,٩٨٦,٤٤٧	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٣٩,٢٤,٨٨٨	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدها بالعميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٥٠ للمبني بـ (٦٥ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٦ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر.

الافتراضات :

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

السنة	الدخل	الشواقر - %	الصيانة والتشغيل - %	صافي التدفقات النقدية
١	١١,٢٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠,٠٠٠
٢	١١,٢٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠,٠٠٠
٣	١١,٢٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠,٠٠٠
٤	١١,٢٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠,٠٠٠
٥	١١,٢٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠,٠٠٠
٦	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
٧	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
٨	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
٩	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
١٠	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
١١	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
١٢	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
١٣	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
١٤	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
١٥	١١,٩٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠,٠٠٠
الاجمالي				١٧٥,٠٠,٠٠٠

السنوات المتبقية	أول ٥ سنوات	دخل المشروع
١١,٩٠,٠٠٠	١١,٢٠,٠٠٠	إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)
-	-	الشواقر % (ريال سعودي)
-	-	نسبة الصيانة والتشغيل .% (ريال سعودي)
١١,٩٠,٠٠٠	١١,٢٠,٠٠٠	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

Hε	Hη	Hγ	Hι	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	١٣٣,٨٠,...	إجمالي الإيرادات
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الشواffer -
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الصيانة والتشغيل
٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	١٣٣,٨٠,...	صافي التدفقات النقدية

Hε	Hη	Hγ	Hι	Hη	Hφ	Hλ	Hν	Hρ	Hσ
٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...	٥,٦٠,...

Hε	Hη	Hγ	Hι	Hη	Hφ	Hλ	Hν	Hρ	Hσ
٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...

آخر سنة	Hηλ	Hν	Hρ	Hσ
٠,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...
١٤٨,٧٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...	٥,٩٥,...

افتراضات المشروع

٤ سنوات	مدة المشروع
% Α	معدل العائد

نتيجة التقييم:

تم اعتماد معدل الخصم -٩% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

١٥٥,٢٥٢,٩٤٨ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
١٣٩,٢٤,٨٨٨ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
١٥٥,٢٥٢,٩٤٨ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللتيم 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	١٣٩,٢٤,٨٨٨ ريال	% ٠	٠ ريال
التدفقات النقدية	١٥٥,٢٥٢,٩٤٨ ريال	% ١٠٠	١٥٥,٢٥٢,٩٤٨ ريال
المجموع			١٥٥,٢٥٢,٩٤٨ ريال

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	١٥٥,٢٥٣,٠٠ ريال
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم(كتابة)	فقط مائة وخمسة وخمسون مليوناً وثمانية وثلاثة وخمسون ألفاً ريال سعودي لا غير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مستودع

بمدينة الدمام - حي الخالدية الشمالية

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: دراية المالية

نحن لك سناد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقىيم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٩	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
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٥	وصف المبني	٢.٤
١٦	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢٣	النتائج الأولية	٣.٣
٢٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٣	القيمة النهائية	٣.٥
٢٣	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

يُخضع 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 أن يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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 الإنسانية، 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 محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزرون بمنطقتنا، 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 ٢٠٢٠ كالتالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

بيانات العميل	العقار	التقييم	التقرير	أخلاع المسئولية
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير			
شركة دراية المالية	مُستخدم التقرير			
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج مستودع في الخالدية الشمالية مدينة الدمام	الغرض من التقييم			
مطلقة	نوع العقار			
القيمة السوقية	موقع العقار			
٢٠٢١/٠٥/٢٧	نوع الملكية			
٢٠٢١/٠٥/١٨	أساس القيمة			
اسلوب التكلفة / الدخل	تاريخ التقييم			
اسلوب الدخل / طريقة الاستثمار	تاريخ المعاينة			
الاستخدام الحالي	أساليب التقييم المتبعة			
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية رقم ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	الأسلوب والطريقة المعتمدة			
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواءً حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	فرضية القيمة			
٢٠٥٠٧٧٥	معايير التقييم المتبعة			
سردي تفصيلي	تضارب المصالح والاستقلالية			
٢٠٢١/٠٦/٢٧	الرقم المرجعي			
النسخة النهائية	نوع التقرير			
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	تاريخ التقرير			
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.	نسخة التقرير			
تشمل المستندات	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع			
◦ صك الملكية				
◦ رخصة بناء				
◦ تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.				
	مصادر المعلومات			

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢٠١٠٠٢٨٨	المقيم	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
٢٠١٠٠٩٣٤	نائب الرئيس للاستشارات والتقييم	المقيمين
٢٠١٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
٢٠١٠٠٦٠٦	الرئيس التنفيذي	
٢٠١٠٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم

٢٠١٠٦٠٦	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وعشرون مليون وثمانمائة وستة ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



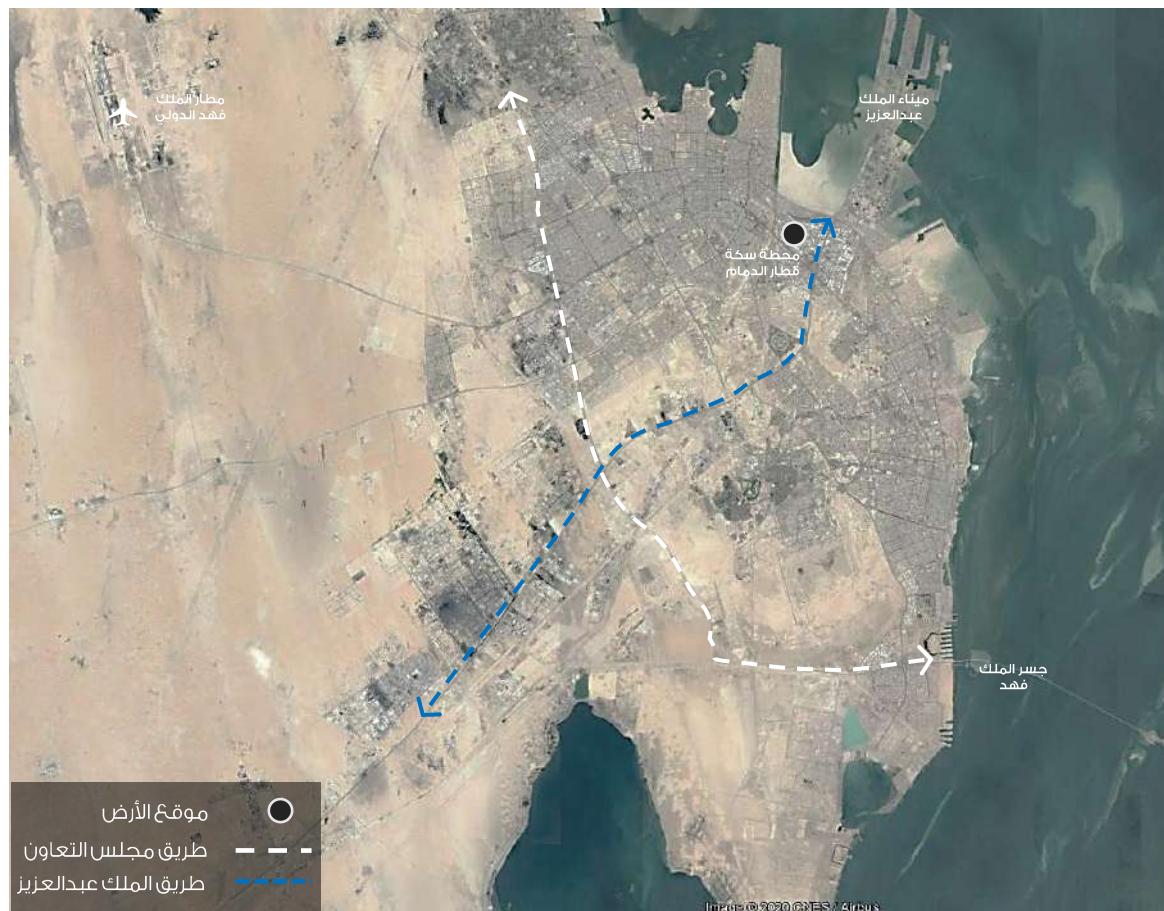
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤...٢٠

٤.١ 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 وتضمّ 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
٤٤ كيلم	كورنيش الدمام	٤٣ كيلم	المطار
٩.٣ كيلم	جامعة الإمام عبد الرحمن	١٣ كيلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فهد.

كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل، ومن الجهة الجنوبية فيه حد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه المدين الصناعية الاولى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز ويليه هي الخالدية الجنوبية، ومن الجهة الغربية يحد منطقة العقار حي الناصرية.

بـنـذـه عـنـ الـمـنـطـقـةـ الـمـجاـوـرـةـ

يقع في الخالدية الشمالية في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من إبرتها طريق الملك فهد.

بنـذـه عـنـ الـحـيـ

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يقع بالقرب من العقار.

سـهـوـلـةـ الـوـصـولـ



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٣) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
تميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. كما يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

المؤثرات

تم عمل بحث قطري بمسافة (٣) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.

نطاق البحث والاستقصاء

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

كما يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية.

المزايا

لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.

العيوب

إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.

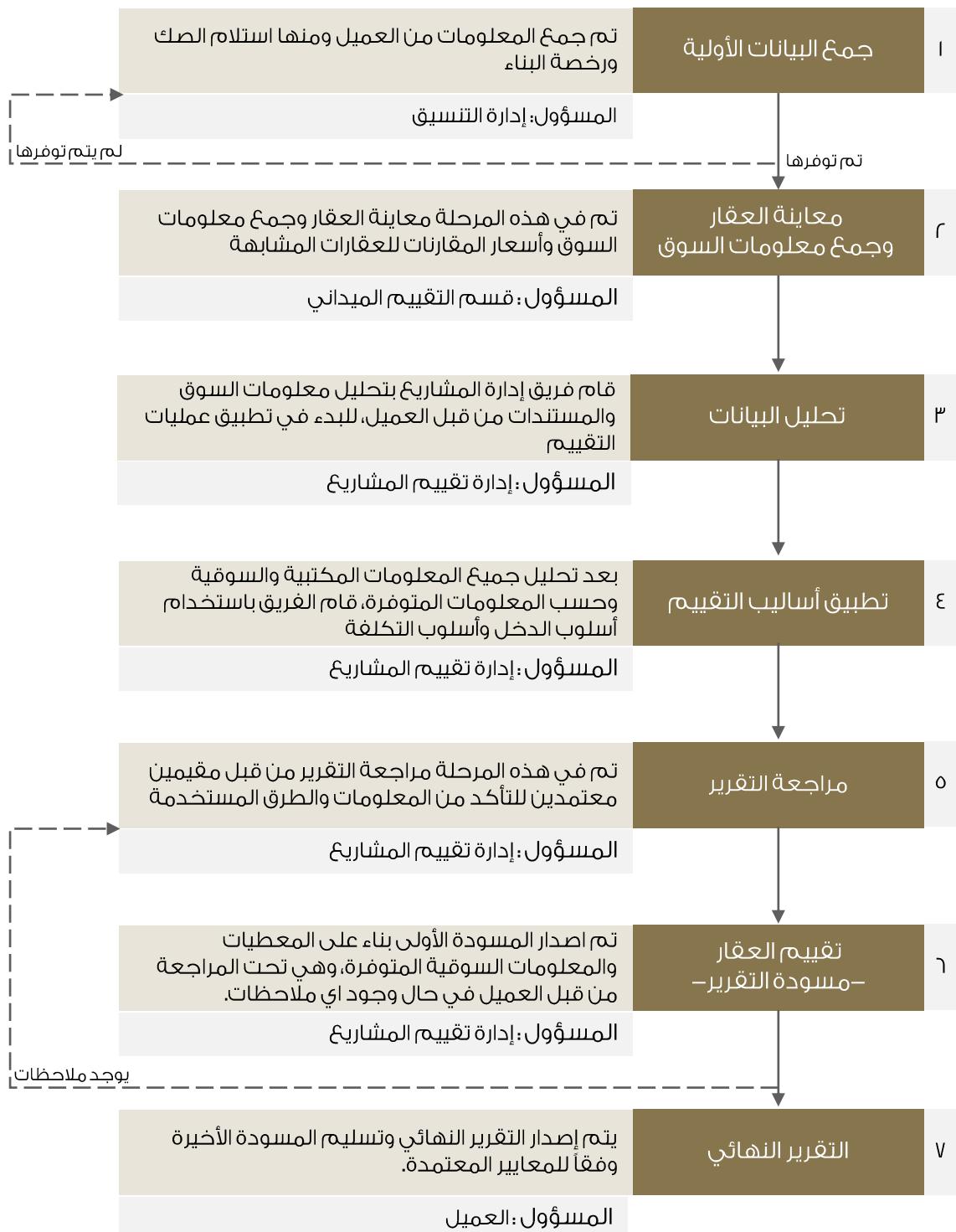
المتغيرات

إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.

المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية 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 المبني
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي الخالدية الشمالية، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٢/٦/٢٧	تاريخ الصك	٣٣.١٢.١٩٥٦	رقم الصك
-	تاريخ الرخصة	-	رقم الرخصة

معلومات العقار

المدينة	المدينة	الشمالية	المنطقة
الدمام	الشارع	الخالدية الشمالية	الحي
شارع الوليد بن سلامة	رقم المخطط	١٢	رقم القطعة
١٥٨	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
-		١٦١٧٨٦٠٧٦٤٠٥٠٠... شرق	إحداثيات الموقع
		https://goo.gl/maps/Mc1yPfKyMBwm8MuBA	الموقع على Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٦٨,٠٤	مساحة الأرض حسب الصك
منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض 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	٥١٥٠	شمالي
٢	٢٥	داخلي	شارع الوليد بن سلامة	٥١٥٠	جنوبي
-	-	-	جار	٥١٨٧	شرقي
٣	٣٠	داخلي	شارع أكتيم بن صيفي	٥١٨٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

١٩,٤٤	مساحة المباني	بيانات العقار
١	عدد الأدوار	
٢٥ سنة	عمر المبني	
١	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
-	التشطيب	
هاتف، كهرباء، مياه، صرف صحي	الخدمات المتوفرة	
-	مطاعد	
صناعي	الاستخدام	
%٦٨.٣٣	نسبة البناء	نظام البناء لمنطقة العقار
-	معامل البناء	
١	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفع 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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٨.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
□ هيكل خشبي □ حجر وطين	□ هيكل خرساني مسلح ✓ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفاييل □ مشغول حديد	✓ دهان □ حجر	السور الخارجي
□ دهان بروفاييل	□ دهان □ حجر	واجهة المبني
□ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب		الشبابيك
✓ أبواب المنيوم □ باب سحاب الكتروني	□ أبواب خشب ✓ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
□ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko		الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق ✓ سقف معدني	□ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	□ دهان □ ورق حائط	الجداران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت ✓ ابوكسبي	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	□ مؤثر	التثبيت
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى

٢٥ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠

أساليب السوق	يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.
أسلوب الدخل	<p> يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.</p> <p> يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيقه، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).
أسلوب التكلفة	<p> يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.</p>

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 الاستثمار <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٣) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقاراتين بتاريخ ٢٤/٠٥/٢١ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٦٠٠م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٧٠٠م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ١,٥٩ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني	
		البيان الضبط %	البيان الضبط %	البيان الضبط %	البيان الضبط %
قيمة العقار	-	٢٩٨,١٩٢	٢٩٨,١٣١	٢٩٠,١٣٠	٢٩٠,١٣٠
نوع المقارن		صفقة		عرض	
تاريخ الصفقة		٢١/٠٥/٢٠٢١	٢١/٠٥/٢٠٢١		
ظروف السوق		-	%٠,٠	-	%٧,٥-
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		.	.	.	٩٧,٥-
قيمة المتر بعد التسوية		٢٩٨,١٩٢	٢٩٨,١٣١	٢٩٠,١٣٠	٢٩٠,١٣٠
الموقع	جيد نسبياً	جيد	%٠,٠	جيد	%٦,٥
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠,٠	سهل	%٠,٠
عرض الشارع	٣٠	٣٠	%٠,٠	٣٠	%٠,٠
المساحة	٤٥٠,٠٠	٤٥٠,٠٠	%٠,٠٠	٤٥٠,٠٠	%٠,٠٠
القرب والبعد لمناطق الجذب	قريب	قريب نسبياً	%٠,٠	قريب نسبياً	%٥,٥-
قيمة التسوية / نسبة الضبط	٢٤١,٢٥	٢٤١,٢٥	%٥٠,٠٠	٢٤١,٢٥	%٥,٠٠
قيمة العقار بعد التسوية	٢٩٢,٩٦٢	٢٩٨,١٣٨	٢٩٨,١٣٨	٢٩٨,١٣٨	٢٩٢,٩٦٢
نسبة الترجيح		%٠٠			%٤٥
قيمة المتوسط الموزون		-	١,٥٩	-	.

٢٩٨,١٣٤	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٥٩	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٢٩٦,٨٢٦	اجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

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

حساب تكلفة الإهلاك	
١٩,٤٤	إجمالي مساحة المبني (٢٥)
٨٠	سعر المتر المربع (ريال)
١٦٨	إجمالي طول السور (٥)
٣٠	سعر المتر الطولي (ريال)
١٥,٥١٥,٦٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٢٥ سنة تقريباً	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣٠	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
%٨٣.٣	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٢,٥٩١,١٥,٢	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٢٩,٦٦٦,٨٢٦	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٣٢,٣٥٧,٩٣٠,٢	القيمة النهاية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدنا به العميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقدير قيمة ٢٥ للمبني بـ (٨٠ ريال/٢٥) و تم تقدير قيمة ٥ للاسوار بـ (٣٠ ريال/٢٥) وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٢٥ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
 ٢. مصاريف الصيانة والتسيغيل.
 ٣. نسبة الشواغر.
 ٤. نسبة العائد من رأس المال.
- أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:
- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 - الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
 - الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

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

حساب طريقة الاستثمار

إجمالي الدخل الفعلى	
٢,٦٨٢,٥٠٠	% نسبة الشواغر
٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٢,٦٨٢,٥٠٠	% نسبة الصيانة والتسيغيل
٠	صافي الدخل للعقار
٢,٦٨٢,٥٠٠	% نسبة العائد السنوى على رأس المال
% ٩	نقدير قيمة العقار (ريال)
٢٩,٨٠٥,٥٥٦	

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٣٢,٥٧,٩٣١.٢ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٢٩,٨٠٦,... ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم				
طريقة التقييم	المجموع	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	٣٢,٥٧,٩٣١.٢ ريال	٣٢,٥٧,٩٣١.٢ ريال	% .	٠ ريال
الاستثمار	٢٩,٨٠٦,... ريال	٢٩,٨٠٦,... ريال	% ١٠٠	٢٩,٨٠٦,... ريال
	المجموع			

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٣٢,٥٧,٩٣١.٢ ريال
العملة	٢٩,٨٠٦,... ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط تسعة وعشرون مليون وثمانمائة وستة ألف ريال سعودي لغير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٠ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٠ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مستودع

بمدينة الرياض - حي العزيزية

٢٠٢١ يونيو

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢٠
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقىيم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	وصف المبني	٢.٤
٢.٥	صور العقار	٢.٥
٢.٦	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣.٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كال التالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تنسق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة درابة المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
شركة درابة المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي العزيزية، مدينة الرياض	موقع العقار	
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٧	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/١٧	تاريخ المعاينة	
أسلوب الدخل، أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة الاستثمار	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشتركة.	تضارب المصالح والإستقلالية	
٢٠٥٠٧٧٩	الرقم المرجعي	التقرير
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إثبات المسئولية
• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.		
• تشمل المستندات " ° صك الملكية ° رخصة البناء	مصادر المعلومات	
• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم،		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

م. فارس كمال أحمد	المقيم	المقيمين
٢٠٠٢٠٢١	رقم العضوية	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	المقيمين
م. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
٩٣٤...٢٠٢١	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	المقيمين
م. محمد يسلم باحر	الرئيس التنفيذي	
٨٤...٢٠٢١	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	المقيمين

التقييم

٢٠٠٨٧٣...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط اثنى عشر مليوناً وثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



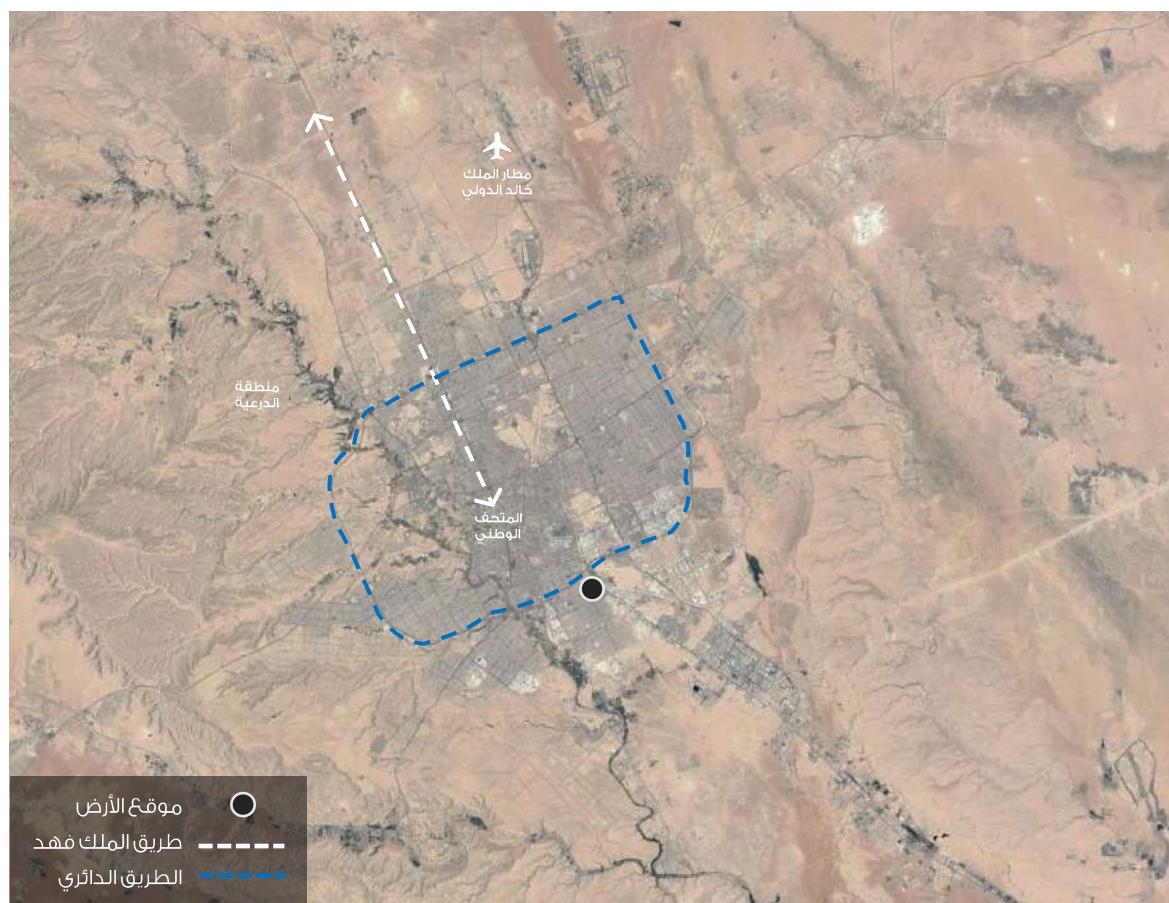
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٠

٤.١ 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. تميز 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
٤٣ كيلم	الطريق الدائري	٤٨.٧ كيلم	المطار
٤٥.١ كيلم	منطقة الدرعية التاريخية	٤٧.٤ كيلم	المتحف الوطني

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز 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 عليه حي المنصورة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق النصر حي المنصورة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج عليه حي المناخ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق العزيزية عليه 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 ٣٥ كم.</p>	سهولة الوصول



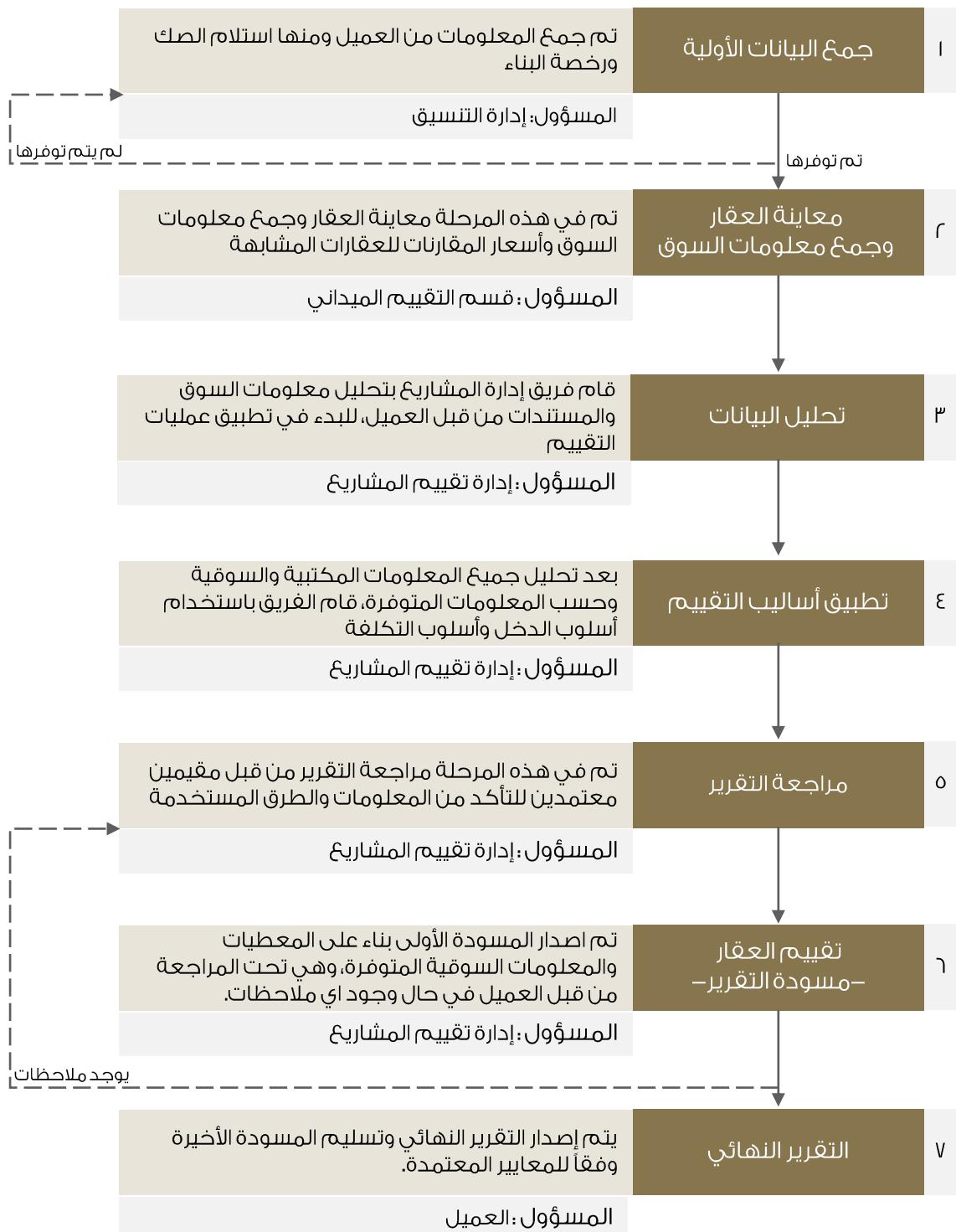
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بقربه من طريق الخرج أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار. ضعف حركة التداولات العقارية في منطقة العقار محل التقييم.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي العزيزية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٢/٦/٢٧	تاريخ الصك	٧١٠٤٥١٩٦	رقم الصك
-	تاريخ الرخصة	-	رقم الرخصة

معلومات العقار (حسب صك الملكية)			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
الأثيل	الشارع	العزيزية	الحي
١٩٦	رقم المخطط	١٤/أ/ب	رقم القطعة
مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٤٦.٧٧٣٤١٧ ° شرق	٢٤.٦٤٧٠٣ ° شمال		إحداثيات الموقع
	https://goo.gl/maps/M8UernSuJMUfXjQt8		موقع Google Map

مواصفات العقار			
مسطوية	طبيعة الأرض	٢٥١,...	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	الأعلى	١٠٠	شمالي
-	-	-	جار	١٠٠	جنوبي
-	-	-	جار	١٠٠	شرقي
٢	٢٠	داخلي	حجر الطور	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٢٥٧,٧٤٤	بيانات العقار
عدد الأدوار	دور أرضي	
عمر المبني	٢٩ سنة	
عدد المباني	١ مبني	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	ممتر	
الخدمات المتوفرة	نظام اطفاء الحرائق	نظام البناء لمنطقة العقار
مطاعد	لا يوجد	
الاستخدام	مستودعات	
نسبة البناء	-	
معامل البناء	-	
عدد الأدوار	-	
ملاحظات	- تم احتساب مساحة المبني حسب رخصة البناء .	

الخدمات والمراقب 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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٧.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤. وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف
<input type="checkbox"/> دهان بروفайл <input type="checkbox"/> ملتحفول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي
<input type="checkbox"/> دهان بروفайл	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبني
<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك المنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب		الشبابيك
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب الكتروني	<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 او بورسلان او مو زايكيو		الممرات والدرج
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<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	الأسقف الداخلية
<input type="checkbox"/> تلبيس 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"/> مو زايكيو <input type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات
<input type="checkbox"/> غير مؤثر	<input type="checkbox"/> مؤثر	التائيث
-		ملاحظات ظاهرية أخرى

٢٥ | صور العقار



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
• يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
• يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيقه، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: <ul style="list-style-type: none">• أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.• نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.• مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.• توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).	أسلوب الدخل
• يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.	أسلوب التكلفة
العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none">• الغرض من التقييم• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام• أساس القيمة• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة <input checked="" type="checkbox"/> طريقة الاستثمار <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)	أسلوب التكلفة

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٧ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٥٤٠م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٥٥٠م٢ والعقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٦٥٠م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ١٢٠٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٢٥٠	١٢٠٠ ريال / م٢	٢٥٠	١٢٠٠ ريال / م٢	٢٥٠	١٣٠٠ ريال / م٢	-	قيمة العقار
عروض		عروض		عروض		نوع المقارن	
٢٢/٥/٢٠٢١		٢٠٠٥/٢٠٢١		٢٠٠٥/٢٠٢١		تاريخ الصفقة	
% ..	ثابت	% ..	ثابت	% ..	ثابت	ظروف السوق	
.						قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
٢٥٠		١٣٠٠ ريال / م٢		١٣٠٠ ريال / م٢		قيمة المتر بعد التسوية	
% ..	جيد	% ..	جيد	% ..	جيد	الموقع	
% ..	سهل	% ..	سهل	% ..	سهل	سهولة الوصول	
% ٣.٥	١	% ٣.-	٤	% ٣.-	٤	عدد الواجهات	
% ٣.٥	١٠	% ..	٢٠	% ..	٢٠	عرض الشارع	
% ٧.٥-	٢٥..	% ٣.-	٥٤...٠	% ٣.-	٥٤...٠	المساحة	
% ..	قريبة	% ..	قريبة	% ..	قريبة	القرب والبعد لمناطق الجذب	
% ٣.٥ -	٢٥	% ٥.-	٦٥	% ٥.-	٦٥	قيمة التسوية / نسبة الضبط	
٢٥٠		١٣٠٠ ريال / م٢		٢٣٥٠ ريال / م٢		قيمة العقار بعد التسوية	
% ٣.		% ٣.		% ٥.		نسبة الترجيح	
١٣٠٠ ريال .						قيمة المتوسط الموزون	

١٣٠٠	اجمالي مساحة الارض (٢٥)
١٣٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١٣٠٠	اجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي و ذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المثماريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٣ سنة (مستودعات) ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
٧,٧٤٤	إجمالي مساحة المبني المستودعات (م٢)
٩..	سعر المتر المربع (ريال)
٦,٩١٩,٦٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٣٠ سنة	عمر المبني (سنة) تقريراً
٣.	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٩٦.٧	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٢٣٢,٣٢.	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٢٠,...,٢٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٢,٢٣٢,٣٢.	القيمة النهاية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء .

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم ، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٪ للمستودعات (٩٠ ريال/م٢) وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٣٠ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

٣.٢ التقييم

٧.٣.٢ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتسيير.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع الذى يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة و ذلك لعدم وجود عقود تأجير

حساب طريقة الاستثمار	
١,٥٨,٥٥٠	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
.	نسبة الشواغر ،%
١,٥٨,٥٥٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتسيير ،%
١,٥٨,٥٥٠	صافي الدخل للعقار
% ٩	نسبة العائد السنوى على رأس المال
١٢,٨٧٦,٧٧٧	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك	١٢,٣٢,٣٢٠ ريال
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار	١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وللتيم 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	١٢,٣٢,٣٢٠ ريال	% ٠	١٢,٣٢,٣٢٠ ريال
الاستثمار	١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال	% ١٠٠	١٢,٨٧٢,٧٧٧ ريال
المجموع			١٢,٨٧٣,٠٠٠ ريال

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	١٢,٨٧٣,٠٠٠ ريال
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط اثنى عشر مليوناً وثمانمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لغير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٠ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٠ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مستودع

بمدينة الرياض - حي العزيزية

٢٠٢١ يونيو

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢٠
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقىيم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٩	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
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٥	وصف المبني	٢.٤
١٦	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢٣	النتائج الأولية	٣.٣
٢٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٣	القيمة النهائية	٣.٥
٢٣	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز 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.

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 أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.

- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.

- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.

- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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 الإنسانية، 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 محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.

- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مஸوقين ومبطوريين ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كال التالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تنسق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة درابة المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
شركة درابة المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي العزيزية، مدينة الرياض	موقع العقار	
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٧	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/١٧	تاريخ المعاينة	
أسلوب الدخل، أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة الاستثمار	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشتركة.	تضارب المصالح والإستقلالية	
٢٠٥٠٧٨٣	الرقم المرجعي	التقرير
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	إثبات المسئولية
• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها لاستخدامها في تاريخ التقييم.	•	
• تشمل المستندات:	• مصادر المعلومات	
◦ صك الملكية		
◦ رخصة البناء		
• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	•	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢٠٢٠٠٦٠٢١	٤٣٩...٢١٢	٥٠. فارس كمال أحمد	المقيم
منتسب			نوع العضوية
			التوقيع
٢٠٢٠٠٦٠٢١	٤٣٩...٢١٢	٥٠. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإشتارات والتقييم
زميل			نوع العضوية
			التوقيع
٢٠٢٠٠٦٠٢١	٤٣٩...٢١٢	٥٠. محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي
زميل			نوع العضوية
			التوقيع

التقييم

١٥,٠٠٠,٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط خمسة عشر مليوناً واحدى عشر ألف ريال سعودي لغير	رأي المقيم (كتابة)



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤...٢٠

٤.١ 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. تميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العربية.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٤٤.٣ كيلم	الطريق الدائري	٤٨.٧ كيلم	المطار
٤٥.١ كيلم	منطقة الدرعية التاريخية	٤٧.٤ كيلم	المتحف الوطني

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز 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 عليه حي المنصورة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق النصر حي المنصورة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج عليه حي المناخ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق العزيزية عليه 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 ٢٥ كم.</p>	سهولة الوصول



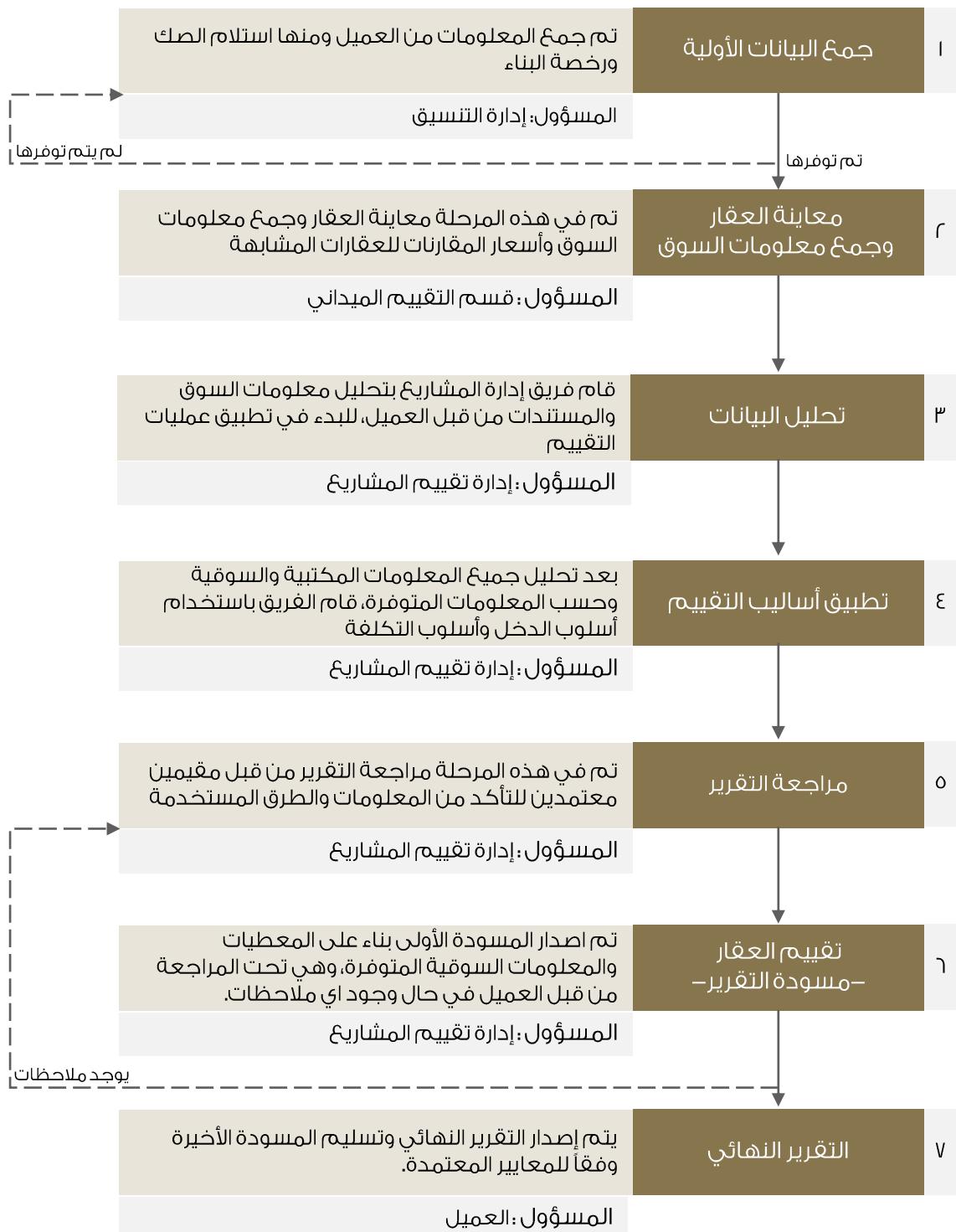
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بقربه من طريق الخرج أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة %٥ من قيمة العقار، ضعف حركة التداولات العقارية في منطقة العقار محل التقييم،	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي العزيزية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الدراية العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٢/٦/٢٠	تاريخ الصك	٢٠١٠٨٠٥٤٦٤٣	رقم الصك
-	تاريخ الرخصة	-	رقم الرخصة

معلومات العقار (حسب صك الملكية)			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
الأثيل	الشارع	العزيزية	الحي
١٩٦	رقم المخطط	١٤/١٤	رقم القطعة
مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٢٤٦٠٤٣٦ ° شمال	٢٤٦٠٧٧٤١٧٨ ° شرق	إحداثيات الموقع	
https://goo.gl/maps/9ExBZpdwa9RJusnp6		موقع Google Map	

مواصفات العقار

مسطوية	طبيعة الأرض	٢٥١,...	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٢٠	داخلي	الأعلى	١٠٠	شمالي
-	-	-	جار	١٠٠	جنوبي
-	-	-	جار	١٠٠	شرقي
٢	٢٠	داخلي	ممربن سليمان	١٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المباني	٢٥٨,٩٥٤	بيانات العقار
عدد الأدوار	دور أرضي	
عمر المبني	٢٧ سنة	
عدد المباني	عدة مباني	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	نظام اطفاء الحرائق	نظام البناء لمنطقة العقار
مطاعد	لا يوجد	
الاستخدام	مستودعات	
نسبة البناء	-	
معامل البناء	-	ملاحظات
عدد الأدوار	-	

ملاحظات

الخدمات والمراقب المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسةبنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفاع مدني	مركز شرطة	مركز صحي	مدرسةبنات
✓	✓	-	-	-
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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٧.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤. وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
□ هيكل خشبي □ حبر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح ✓ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفайл □ ملتحف حديد	✓ دهان □ حجر	السور الخارجي
□ دهان بروفайл	✓ دهان □ حجر	واجهة المبني
	✓ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب المنيوم □ باب سحاب الكتروني	□ أبواب خشب ✓ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
	□ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko	الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق □ سقف معدني	□ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	□ دهان □ ورق حائط	الجدران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثث	□ مؤثث	التأثيث
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى

٢٥ | صور العقار



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
• يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
• يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: <ul style="list-style-type: none">• أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.• نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.• مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.• توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).	أسلوب الدخل
• يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.	أسلوب التكلفة

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل	• الغرض من التقييم	• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام	• أساس القيمة	• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	--------------------	--	---------------	--

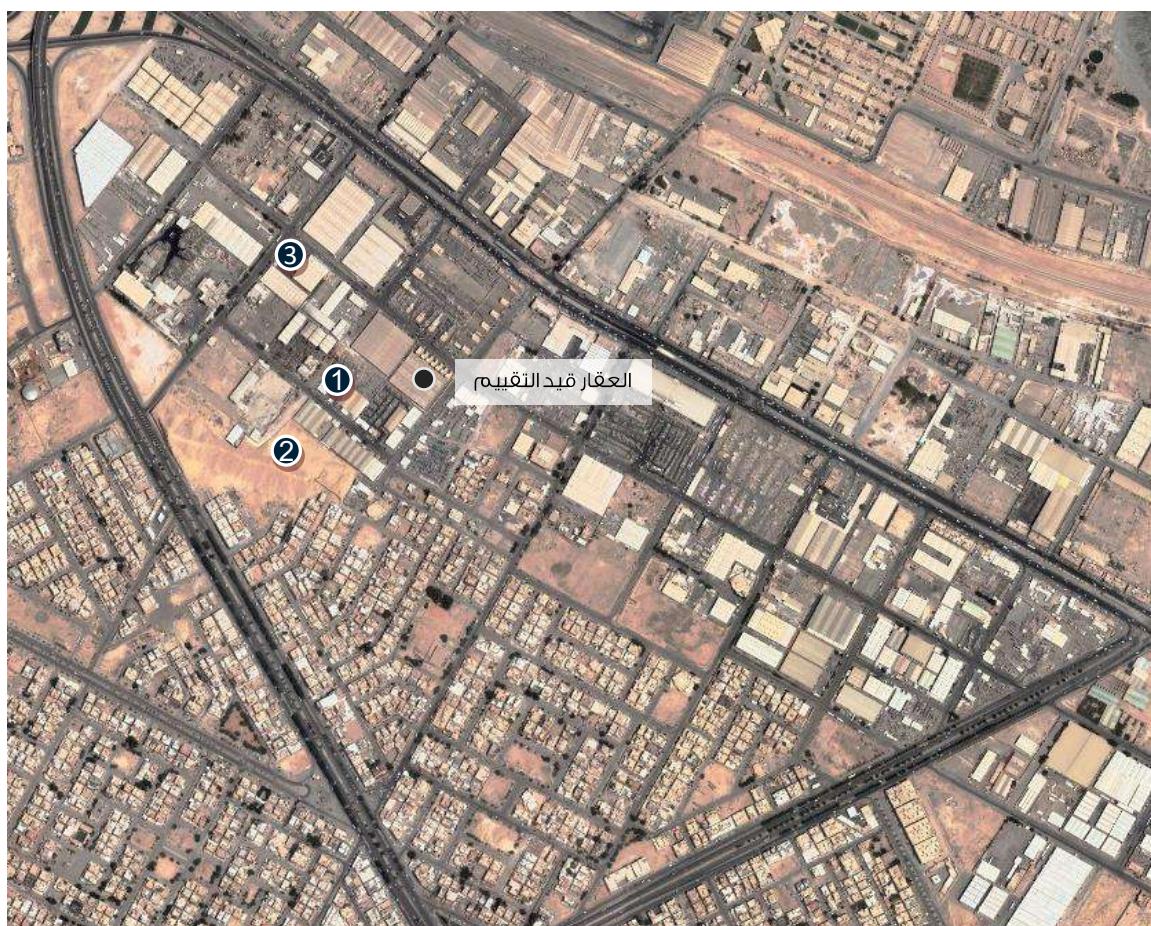
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	✓ طريقة الاستثمار □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة القيمة المتبقية □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٧ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٥٤٠م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٥٥٠م٢ والعقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٦٥٠م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ١٢٠٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٢٥%	١٢٠٠ ريال / م٢	٢٥%	١٢٠٠ ريال / م٢	٢٥%	١٣٠٠ ريال / م٢	-	قيمة العقار
عروض		عروض		عروض		نوع المقارن	
٢٢/٥/٢٠٢١		٢٠٠٥/٢٠٢١		٢٠٠٥/٢٠٢١		تاريخ الصفقة	
% ..	ثابت	% ..	ثابت	% ..	ثابت	ظروف السوق	
.		.		.		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	
٠٠ ريال / م٢		٠٠ ريال / م٢		٠٠ ريال / م٢		قيمة المتر بعد التسوية	
% ..	جيد	% ..	جيد	% ..	جيد	الموقع	
% ..	سهل	% ..	سهل	% ..	سهل	سهولة الوصول	
% ٣.٥	١	% ٣.-	٤	% ٣.-	٤	٢	عدد الواجهات
% ٣.٥	١٠	% ..	٢٠	% ..	٢٠	٢٠	عرض الشارع
% ٧.٥-	٢٥..	% ٣.-	٥٤...٠	% ٣.-	٥٤...٠	١٠...	المساحة
% ..	قريبة	% ..	قريبة	% ..	قريبة	القرب والبعد لمناطق الجذب	
% ٣.٥-	٣٢-	% ٥.-	٦٢-	% ٥.-	٦٢-	قيمة التسوية / نسبة الضبط	
٢٠٠٠ ريال / م٢		١٤٠٠ ريال / م٢		٢٣٥٠ ريال / م٢		قيمة العقار بعد التسوية	
% ٣.		% ٣.		% ٥.		نسبة الترجيح	
٠٠ ريال.						قيمة المتوسط الموزون	

١٠,٠٠	اجمالي مساحة الارض (٢٥)
١,٢٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١٢,٠٠	اجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً للمبني الخرسانية و ٣ سنة للمستودعات ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
١,٧٦٠	مساحة المبني المسلحه (م٢)
١,٣٠	سعر المتر المربع (ريال)
٧,١٩٤	مساحة المبني المستودعات (م٢)
٩..	سعر المتر المربع (ريال)
٢٨٤	إجمالي طول السور (م)
٣..	سعر المتر المربع (ريال)
٨,٨٤٧,٨٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٧٦ سننة	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣ سننة	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
%٩٠	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٨٨٤,٧٨	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٢,...	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٢,٨٨٤,٧٨	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدها به العميل .

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زبارة الموقع من قبل فريق التقييم ، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع (٩٠٠ ريال/م٢) للمستودعات وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

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

٣.٢ التقييم

٧.٣.٢ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتسيير.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع الذى يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان خالياً .

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة و ذلك لعدم وجود عقود تأجير

حساب طريقة الاستثمار	
١,٣٥,...	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
.	نسبة الشواغر .%
١,٣٥,...	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتسيير .%
١,٣٥,...	صافي الدخل للعقار
% ٩	نسبة العائد السنوى على رأس المال
١٥,٦٦,	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٢٨٤,٨٢,٦٢,٠٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٦٣,٥٠,٠٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللتيم 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	٢٨٤,٨٢,٦٢,٠٠ ريال	% ٠	٠ ريال
الاستثمار	٦٣,٥٠,٠٠ ريال	% ١٠٠	٦٣,٥٠,٠٠ ريال
المجموع			٦٣,٥٠,٠٠ ريال

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٦٣,٥٠,٠٠...
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط خمسة عشر مليوناً واحدى عشر ألف ريال سعودي لغير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٠ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٠ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مستودع

بمدينة جدة - حي السروات

٢٠٢١ يونيو

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سناد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢٠
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقىيم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٩	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
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٥	وصف المبني	٢.٤
١٦	صور العقار	٢.٥
١٨	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	طرق التقييم	٣.٢
٢٣	النتائج الأولية	٣.٣
٢٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٣	القيمة النهائية	٣.٥
٢٣	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كالتالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

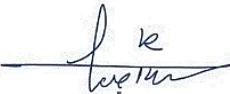
- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		بيانات العميل
شركة درابة المالية	الجهة الموجه لها التقرير	
شركة درابة المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي السروات، مدينة جدة	موقع العقار	العقار
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٧	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/٦	تاريخ المعاينة	
أسلوب الدخل، أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة الاستثمار	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	التقييم
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠، التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشتركة.	تضارب المصالح والاستقلالية	
٢٠٥٠٧٧٩	الرقم المرجعي	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسيقان الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	التقرير
<ul style="list-style-type: none"> • تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشتمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ◦ صك الملكية ◦ رخصة البناء ◦ كروكي تنظيمي • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات	إثبات المسئولية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢٠٢١٠٠٢٨٨ . فارس كمال أحمد	المقيم	
منتسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
٢٠٢١٠٠٩٣٤ . المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
٢٠٢١٠٠١٨٤ . محمد يسلم بابحر	الرئيس التنفيذي	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم

٤٧,٧٦٥,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة واربعون مليوناً وسبعمائة وخمس وستون ألف ريال سعودي لغير رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤٠٠٢٩٧٧٧٢	رأي المقيم (كتابة)



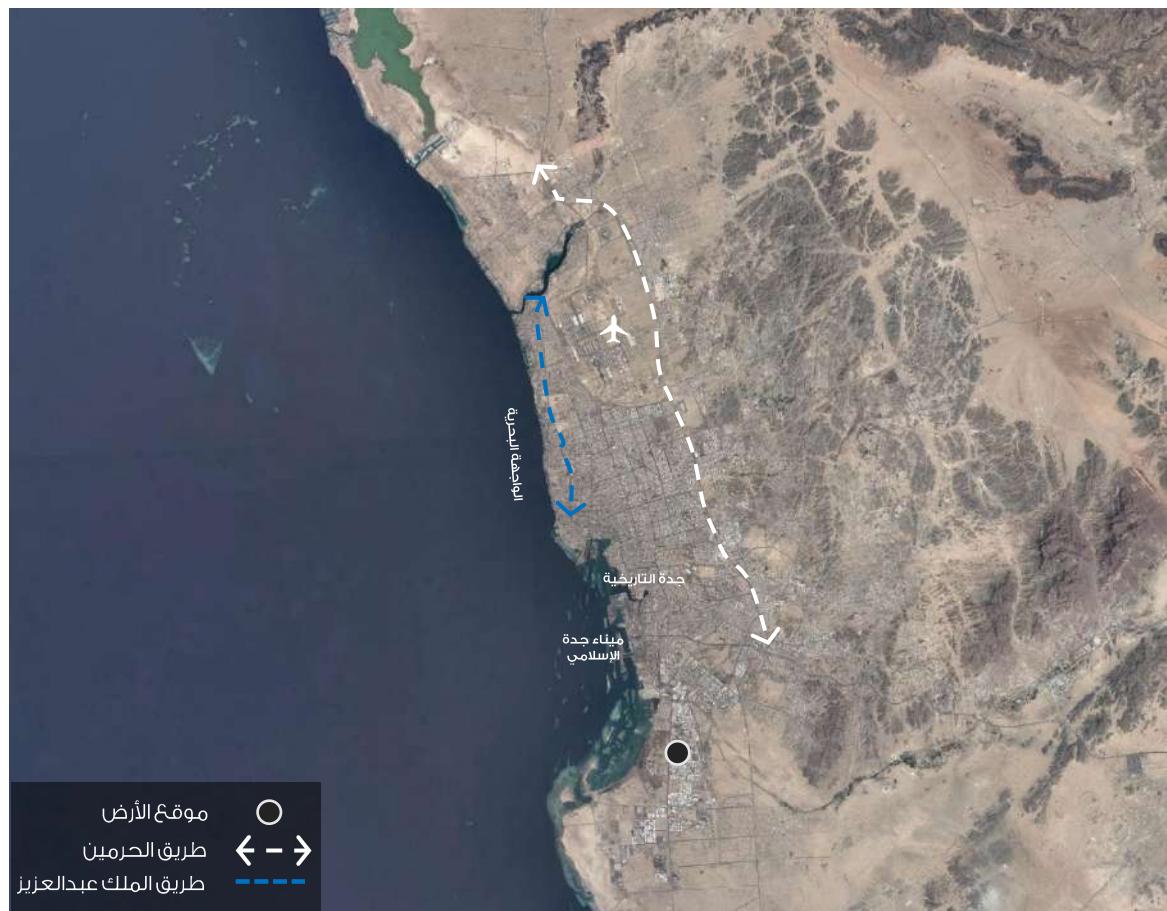
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤٠٠٢٩٧٧٧٢

٤.١ 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 ٧٥ كم بين حدودها الشمالية والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفيين 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
٣٢.٣ كم	واجهة البحرية	٤٠.٧ كم	المطار
١٤.٦ كم	ميناء جدة الإسلامي	١٧.٩ كم	جدة التاريخية

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز 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 الخمرة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الصافية، 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 أنه تحدد شوارع وطرق رئيسية من إبرزها 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



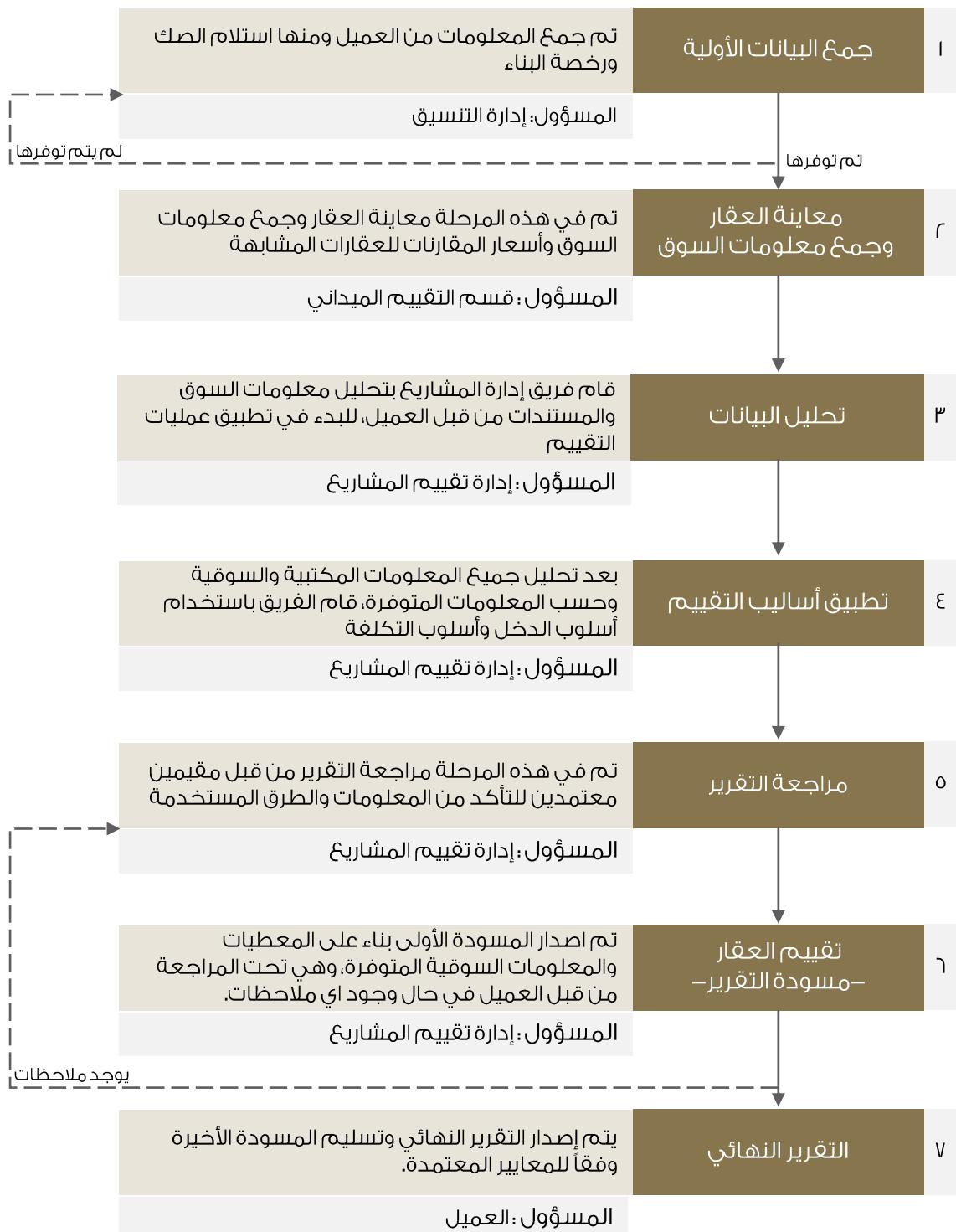
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الملك فيصل أحد المحاور الرئيسية.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار. ضعف حركة التداولات العقارية في منطقة العقار محل التقييم.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي السروات مدينة جدة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
٤٤٢٠/٤/٣،	تاريخ الصك	٣٢٠٥٣٧٨٥٤	رقم الصك
-	تاريخ الرخصة	-	رقم الرخصة

معلومات العقار (حسب صك الملكية)			
جدة	المدينة	مكة	المنطقة
غير مسمى	الشارع	السروات	الحي
٩٩/ب	رقم المخطط	٣	رقم القطعة
مرهون لبنك الرياض	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٣٩.١٩٨٥٧ ° شرق	٢٠.٣٦٥١٥ ° شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/U4gHjtFqonNdxDCj8			موقع Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥ ٣٩,٩٨٠,٩٨	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٥٥	تجاري	غير مسلمي	١٩	شمالي
٢	٣٥	محلي	غير مسلمي	١٩	جنوبي
٣	٢٠	محلي	غير مسلمي	٣٤	شرقي
٤	٢٠	محلي	غير مسلمي	٣٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥,٨٢٨.٦٦	مساحة المبني	بيانات العقار
١	عدد الأدوار	
١٩ سنة	عمر المبني	
عدة مباني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتر	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	
-	مطاعد	
صناعات خفيفة ومستودعات	الاستخدام	
% ٥٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
١	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	-	✓	✓
شبكة الهاتف	دفع 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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٧.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤. وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي مسلح <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف
<input type="checkbox"/> دهان بروفайл <input type="checkbox"/> ملتحفول حديد	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي
<input type="checkbox"/> دهان بروفайл	<input type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	واجهة المبني
<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك المنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب		الشبابيك
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب الكتروني	<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 او بورسلان او مو زايكيو		الممرات والدرج
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<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	الأسقف الداخلية
<input type="checkbox"/> تلليس 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"/> مو زايكيو <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

٢٥ | صور العقار



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
• يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
• يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: <ul style="list-style-type: none">• أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.• نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.• مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.• توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).	أسلوب الدخل
• يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.	أسلوب التكلفة

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل	• الغرض من التقييم	• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام	• أساس القيمة	• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	--------------------	--	---------------	--

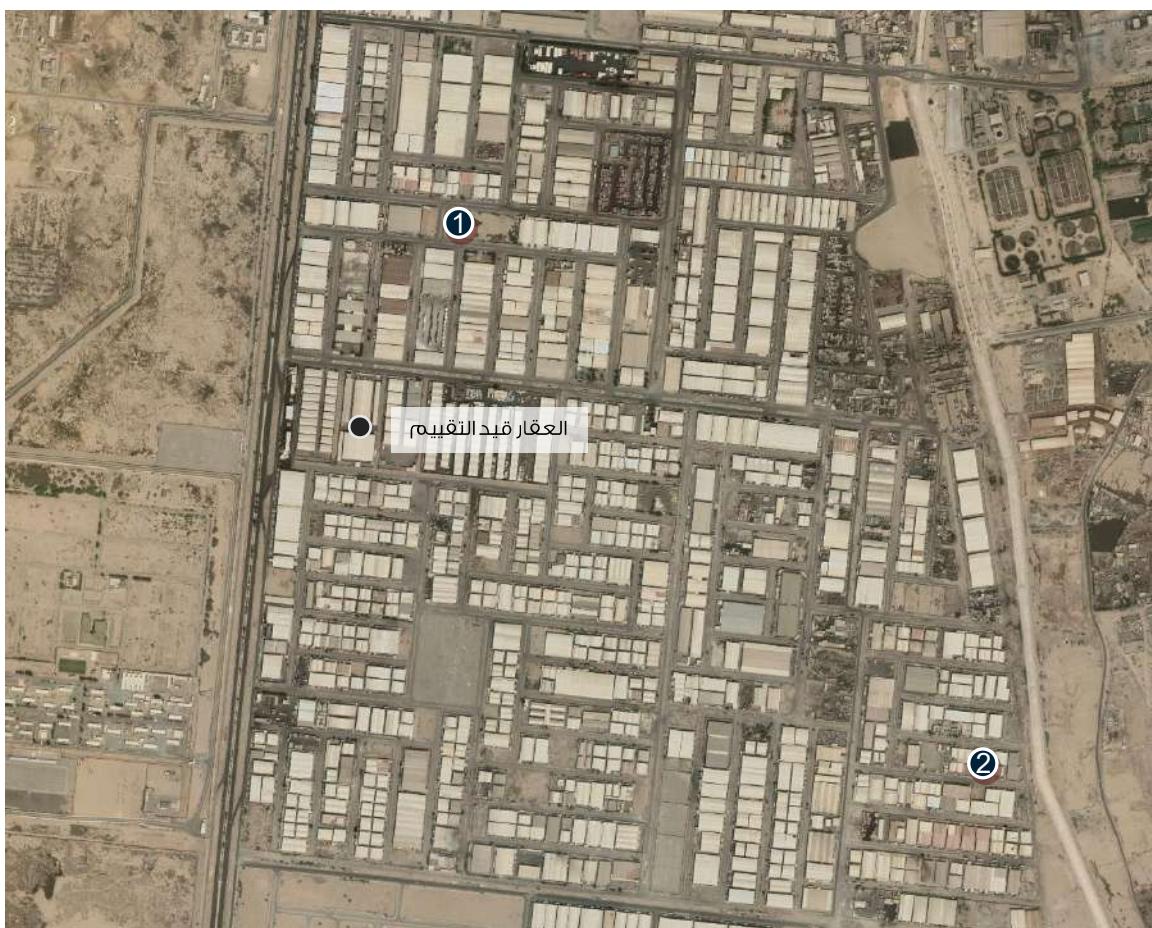
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	✓ طريقة الاستثمار □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة القيمة المتبقية □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٧ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٩١٣م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٤٥م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار في التقييم بمقارنة الأرض المعروضة بمبلغ ٩١٣ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	% الضبط	البيان	% الضبط		
٩١٣,٠٠ ريال / م٢	٢٥	٤٥,٠٠ ريال / م٢	٢٥	-	قيمة العقار
عروض		عروض			نوع المقارن
٢٠٢١/٠٥/٢٧		٢٠٢١/٠٥/٢٧			تاريخ الصفقة
٥٠٪	متوسط	٥٠٪	متوسط		ظروف السوق
.	.	.	.		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٩١٣,٠٠ ريال / م٢	٢٥	٤٥,٠٠ ريال / م٢	٢٥		قيمة المتر بعد التسوية
٥٠٪	جيد	٥٠٪	ممتاز	جيد جداً	الموقع
٥٠٪	سهل	٥٠٪	سهل	سهل	سهولة الوصول
٥٥٪	٣	٥٠٪	٤	٤	عدد الواجهات
٥٥٪	٢٠	٥٠٪	٤٠	٥٥	عرض الشارع
٦٨٪	١٥,٠٠...	٦٨٪	٢,٣٥,٠٠	٣٩,٩٨١,٩٨	المساحة
٥٠٪	قريب	٥٠٪	قريب جداً	قريب	القرب والبعد لمناطق الجذب
٤٥٪	٤٥ ريال / م٢	٤٥٪	٥٨٥ ريال / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤٥٪	٢٥ ريال / م٢	٤٥٪	٧٦٥ ريال / م٢	-	قيمة العقار بعد التسوية
٦١٪		٤٦٪		-	نسبة الترجيح
٩١٣ ريال.				-	قيمة المتوسط الموزون

٣٩,٩٨١,٩٨	اجمالي مساحة الارض (٢٥)
٩١٣	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٣٦,٥٣,٥٤٨	اجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

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

حساب تكلفة الإهلاك

٢٥,٨٦٨,٦٦	مساحة المبني المستودعات (م٢)
٨٠	سعر المتر المربع (ريال)
٨٩٠	إجمالي طول السور م
٣٠	سعر المتر المربع (ريال)
٢٠,٩٢٩,٦٨	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
١٩سنة	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣٠	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٦٣.٣	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٧,٦٨١,١٦	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٣٦,٥٣,٥٤٨	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٤٤,١٨٤,٧١٤	القيمة النهاية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدنا به العميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

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

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

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

٣.٢ التقييم

٧.٣.٢ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتثبيط.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع الذى يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان حالياً .

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة و ذلك لعدم وجود عقود تأجير

حساب طريقة الاستثمار	
٤,٦١,٠٠	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
.	نسبة الشواغر ٠٪
٤,٦١,٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتثبيط ٠٪
٤,٦١,٠٠	صافي الدخل للعقار
٪ ٨.٥	نسبة العائد السنوى على رأس المال
٤٧,٧٦٤,٧٦	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٤٤,٨٤,٧١٤ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٤٧,٧٦٤,٧٦٤ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولابد بذلك 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	٤٤,٨٤,٧١٤ ريال	% .	٠ ريال
الاستثمار	٤٧,٧٦٤,٧٦٤ ريال	% ١٠٠	٤٧,٧٦٤,٧٦٤ ريال
المجموع			٤٧,٧٦٥,٠٠٠ ريال سعودي

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٤٧,٧٦٥,٠٠٠ ريال سعودي
العملة	٤٧,٧٦٥,٠٠٠ ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط سبعة واربعون مليوناً وسبعمائة وخمس وستون ألف ريال سعودي لا غير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير ٣ عوامل (سكن العمال ٢)

بمدينة الدمام - حي الميناء

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تفيلي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقىيم	١.٢
٦	الملخص التفيلي	١.٣
٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٩	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 لقطيع (٤٧ + ٤٥)	٢.١
١٤	حدود وأطوال العقار لقطيع (٤٧ + ٤٥)	٢.٢
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٥	وصف المبني لقطيع (٤٧ + ٤٥)	٢.٤
١٦	بيانات العقار ومعلومات الملكية لقطيع (٨٥)	٢.٥
١٧	حدود وأطوال العقار الملكية لقطيع (٨٥)	٢.٦
١٧	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٧
١٨	وصف المبني الملكية لقطيع (٨٥)	٢.٨
١٩	صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧ + قطعة ٨٥)	٢.٩
٢٠	الفصل الثالث: التقىيم	٣
٢١	أساليب التقىيم	٣.١
٢٢	طرق التقىيم	٣.٢
٣٠	النتائج الأولية	٣.٣
٣٠	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣١	القيمة النهائية	٣.٥
٣١	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٣٢	الفصل الرابع: الملحق	٤
٣٢	صور مستندات العقار	٤.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

يُخضع 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 أن يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- 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 مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كال التالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

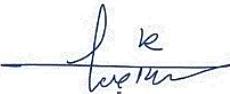
١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

	بيانات العميل	العقار	التقييم	التقرير	أخلاص المسئولية
شركة دراية المالية		الجهة الموجه لها التقرير			
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير				
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم				
٣ عمائر	نوع العقار				
حي الميناء، مدينة الدمام	موقع العقار				
مطلقة	نوع الملكية				
القيمة السوقية	أساس القيمة				
٢٠٢١/٠٥/٢٤	تاريخ التقييم				
٢٠٢١/٠٥/١٨	تاريخ المعاينة				
اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة				
اسلوب الدخل / طريقة الاستثمار	الأسلوب والطريقة المعتمدة				
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة				
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة				
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والإستقلالية				
٦١٥٠٥٣٦	الرقم المرجعي				
سردي تفصيلي	نوع التقرير				
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير				
النسخة النهائية	نسخة التقرير				
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع				
<ul style="list-style-type: none"> • تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ◦ صك الملكية ◦ رخصة بناء • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مقدمة المعلومات				

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

المقيم	
رقم العضوية	٢٨٨...٢١٢
نوع العضوية	متنسب
التوقيع	
نائب الرئيس للإسشارات والتقييم	م. المهند عبد اللطيف الحسامي
رقم العضوية	٩٣٤...٢١٢
نوع العضوية	زميل
التوقيع	
الرئيس التنفيذي	م. محمد يسلم بابحر
رقم العضوية	١٨٤...٢١٢
نوع العضوية	زميل
التوقيع	

التقييم

رأي المقيم	
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط احد عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي لاغير



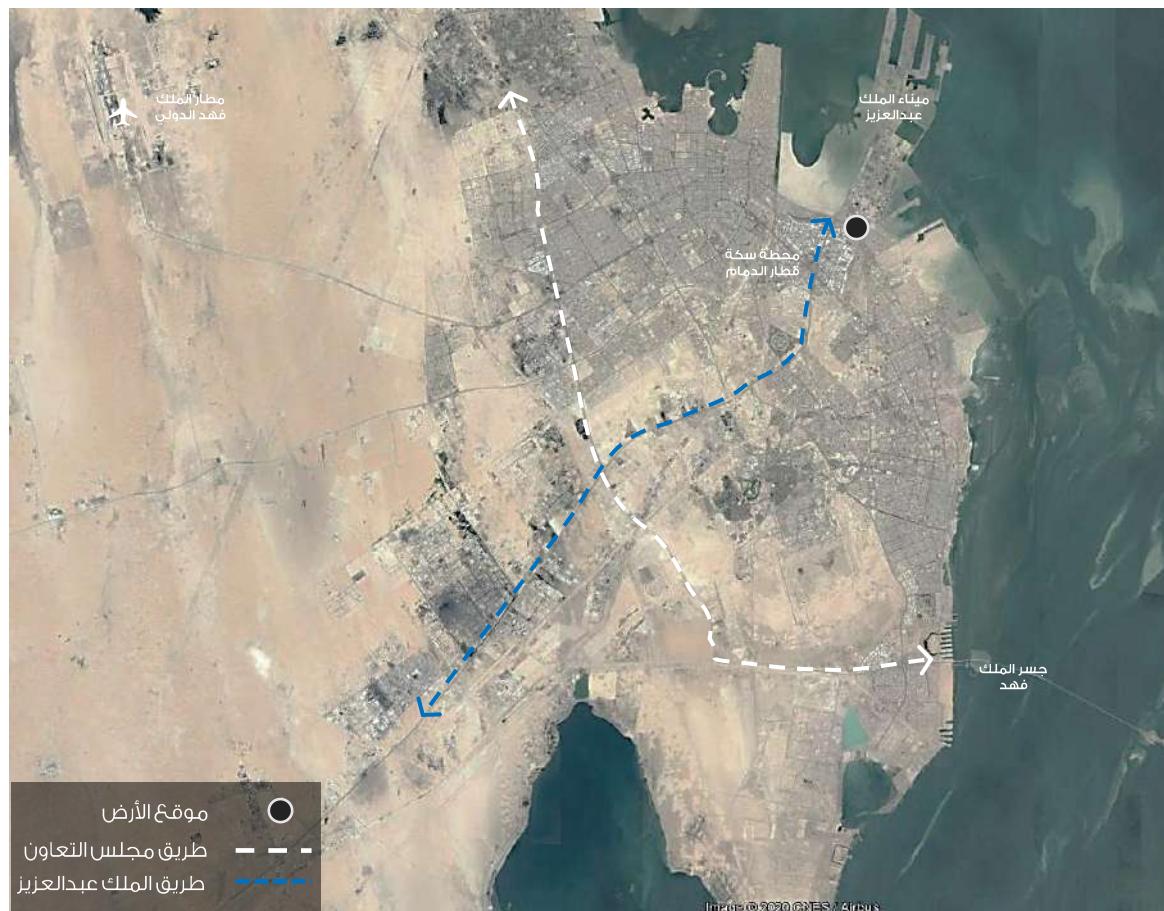
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤...٢١٢

٤.١ 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 وتضمّ الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

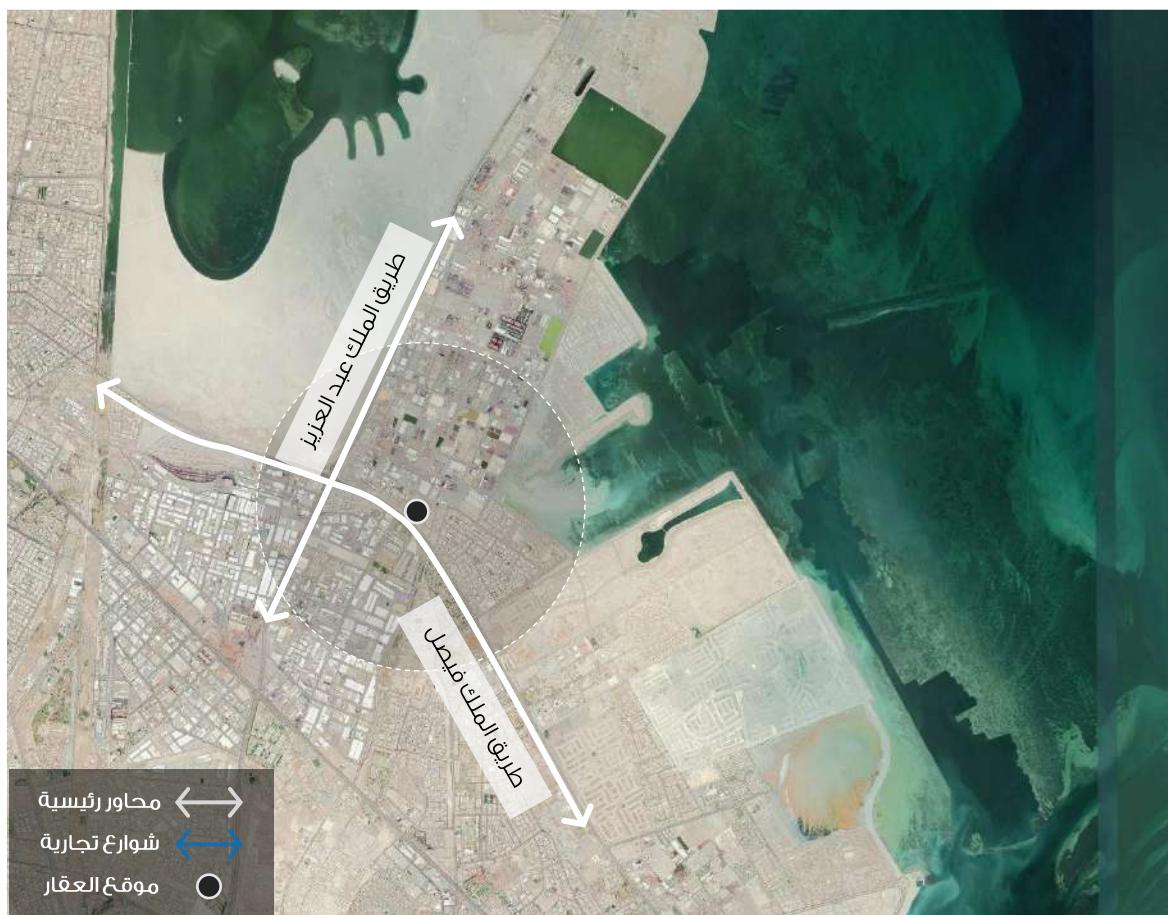
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٥ كيلومتر	ميناء الملك عبدالعزيز	٥ كيلومتر	المطار
١٩.٨ كيلومتر	كورنيش الدمام	١٧.١ كيلومتر	مركز الملك عبدالعزيز الثقافي

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز منطقة العقار ب موقعها 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 يحد طريق الملك فيصل ليهـيـ الـخـالـدـيـةـ الـجـنـوـبـيـةـ، وـكـذـلـكـ يـحـدـ منـطـقـةـ الـعـقـارـ مـنـ الـجـهـةـ الـشـرـقـيـةـ أـنـاءـ مـنـ حـيـ الـمـيـنـاءـ يـلـيـهـيـ النـورـسـ وـمـنـ الـجـهـةـ الـغـرـبـيـةـ فـيـحـدـ طـرـيـقـ الـمـلـكـ عـبـدـ الـعـزـيزـ.</p>	بعدة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الميناء في شرق مدينة الدمام ويتميز ب موقعه الجغرافي حيث تحدد شوارع وطرق رئيسية من إبراهيم طريق الملك فيصل.</p>	بعدة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار.</p>	سهولة الوصول



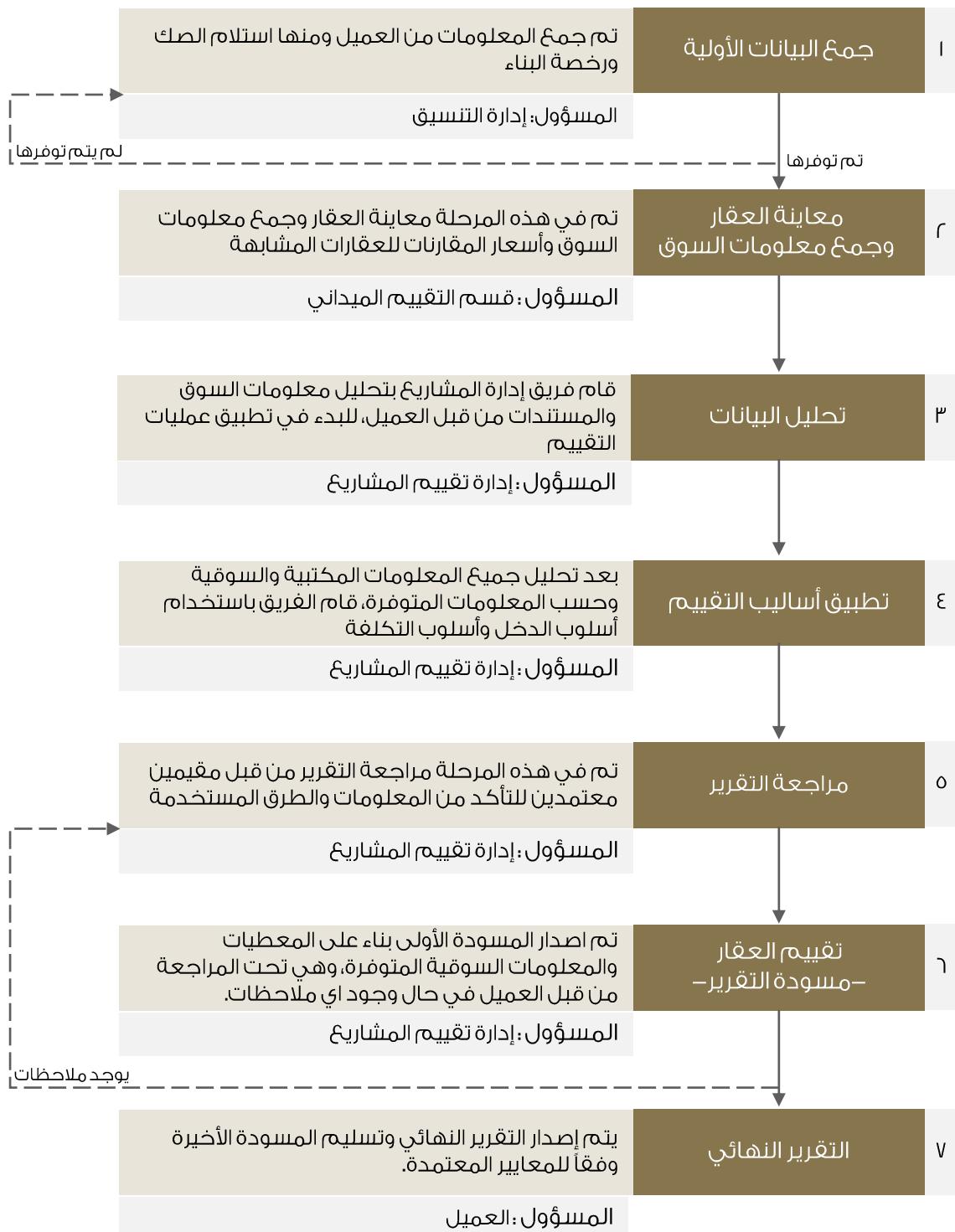
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نطاق البحث والاستقصاء	تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقديم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.
المزايا	تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.
العيوب	لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
المخاطر	إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية 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 طبيعة و مصدر المعلومات
- ٢.٤ وصف المبني للقطع (٤٧ + ٤٥)
- ٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٦ حدود وأطوال العقار الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٧ طبيعة و مصدر المعلومات
- ٢.٨ وصف المبني الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٩ صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٤٧ + ٤٥)

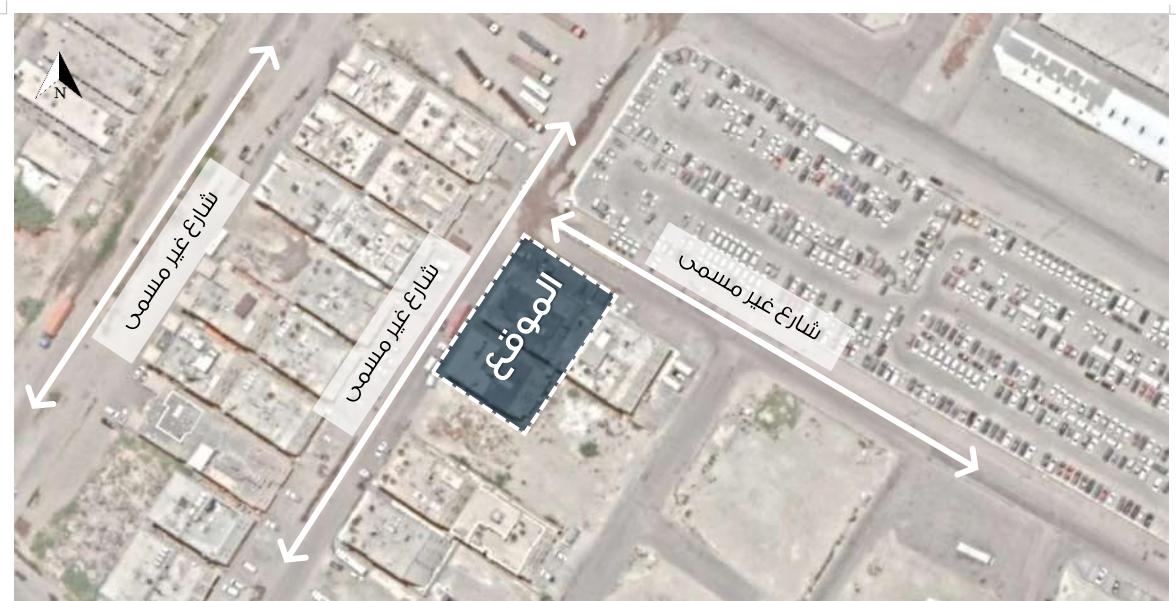
٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عماراتان بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراءة العقارية
رقم الصك	٢٠١٦.٣.٣١٩٣ - ٢٠١٦.٣.٣١٩٧	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	٣/٤٧ - أ/٤٥	رقم المخطط	١/٢٣٩
نوع العقار	عماراتان	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٤٦.٤٦٦٦٩° شمال، ٥٨.٤٧٣٤٥° شرق	الموقع	Google Map
https://goo.gl/maps/cZhWVCj9rwPLbwkV6			

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٥١,٣٦٨.٨٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات			-



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار للقطع (٤٧ + ٤٥)

أطوال الأضلاع وعرض 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 مسلمي	٢٥	شمالي
-	-	-	جار	٦٧.٧٩	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسلمي	٣٠.٥	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

أطوال الأضلاع وعرض 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 مسلمي	٢٠	شمالي
-	-	-	جار	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣٠	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٣٠٠٢.٩٨	مساحة المبني	بيانات العقار
٤ أدوار	عدد الأدوار	
٧ سنوات	عمر المبني	
٢ مبني	عدد المباني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكنى تجاري	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٤	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة نين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفع مدنی	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 ٤/٥/٢٠٢١.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معانقة العقار بتاريخ ١٦/٥/٢٠٢١.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبني للقطع (٤٧ + ٤٥)

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خرساني مسلح	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية
□ حجر وطين	أعمال السباكة	
□ أعمال سباكة داخلية	خزان المياه والصرف	
✓ خارجي	السور الخارجي	
دهان برووفايل	واجهة المبني	
□ مثلغول حديد	الشبابيك	
✓ دهان بروفايل	الأبواب الخارجية	
دهان حجر	الممرات والدرج	
□ أبواب المنيوم	الأبواب الداخلية	
□ باب سحاب الكتروني	الأسقف الداخلية	
✓ أبواب خشب	الجدران الداخلية	مواصفات المبني
✓ أبواب حديد	الأرضيات الداخلية	
□ باب حديد ملخرف	نظام الإنارات	
رخام	التأثير	
✓ سيراميك او بورسلان او مو زايكيو	ملاحظات ظاهرية أخرى	

٢.٥ | بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارة بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الدرایة العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤١/١٢/٢٩	تاريخ الصك	٢٠١٧/١١/١٤	رقم الصك

معلومات العقار			
المدينة	الشارع	الشرقية	المنطقة
الدمام	شارع عمرو بن العاص	الميناء	الحي
١٤٣٩	رقم المخطط	٥/٨٥ من البلك	رقم القطعة
-	الملاحظات	عمارة	نوع العقار
٩٧٥٣٥٩ °٥٠.١ شرق		١٤٧٧٧ °٢٦.٤ شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/fVwnyYQ61QEzoFWr7		Google Map الموقع	

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٧٩٤.٥	مساحة الأرض حسب الصك
منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٦ 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

٢,٠٧٦.٤	مساحة المباني	بيانات العقار
٤ أدوار	عدد الأدوار	
٧ سنوات	عمر المبني	
١	عدد المباني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مطاعد	
سكنى تجاري	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٤	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

٢.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

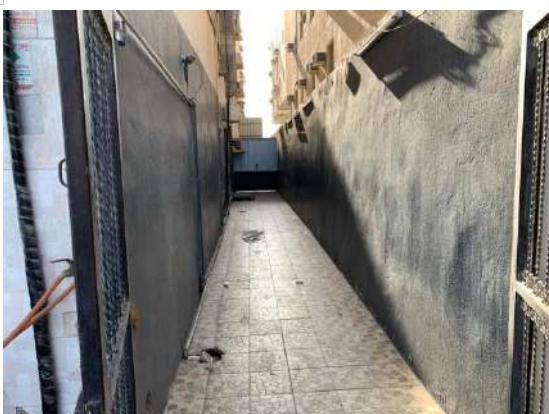
٢.٨ | وصف المبني الملكية للقطع (٨٥)

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خشبي <input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح <input type="checkbox"/> هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input checked="" type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف
<input type="checkbox"/> دهان بروفايل <input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> حجر	السور الخارجي
<input checked="" type="checkbox"/> دهان بروفايل	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input checked="" type="checkbox"/> حجر	واجهة المبني
<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك المنيوم <input type="checkbox"/> شبابيك خشب		الشبابيك
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم <input type="checkbox"/> باب سحاب الكتروني	<input type="checkbox"/> أبواب خشب <input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد <input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
<input checked="" type="checkbox"/> سيراميك او بورسلان او موzaïko		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	الأسقف الداخلية
<input type="checkbox"/> تلليس فقط <input type="checkbox"/> طوب	<input checked="" type="checkbox"/> دهان <input type="checkbox"/> ورق حائط	الجداران الداخلية
<input type="checkbox"/> باركيه خشب <input type="checkbox"/> موكيت <input checked="" type="checkbox"/> بورسلان	<input type="checkbox"/> سيراميك <input type="checkbox"/> موzaïko <input checked="" type="checkbox"/> رخام	الأرضيات الداخلية
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input checked="" type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات
<input type="checkbox"/> غير مؤثر	<input checked="" type="checkbox"/> مؤثر	التأثير
-		ملاحظات ظاهرية أخرى

٢.٩ صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)



٢٩ | صور العقارات (قطعة ٨٥)



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
أسلوب السوق	<p> يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p>
أسلوب الدخل	<p> يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.</p> <p> يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيقه، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).
أسلوب التكلفة	<p> يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.</p>

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
---------	---

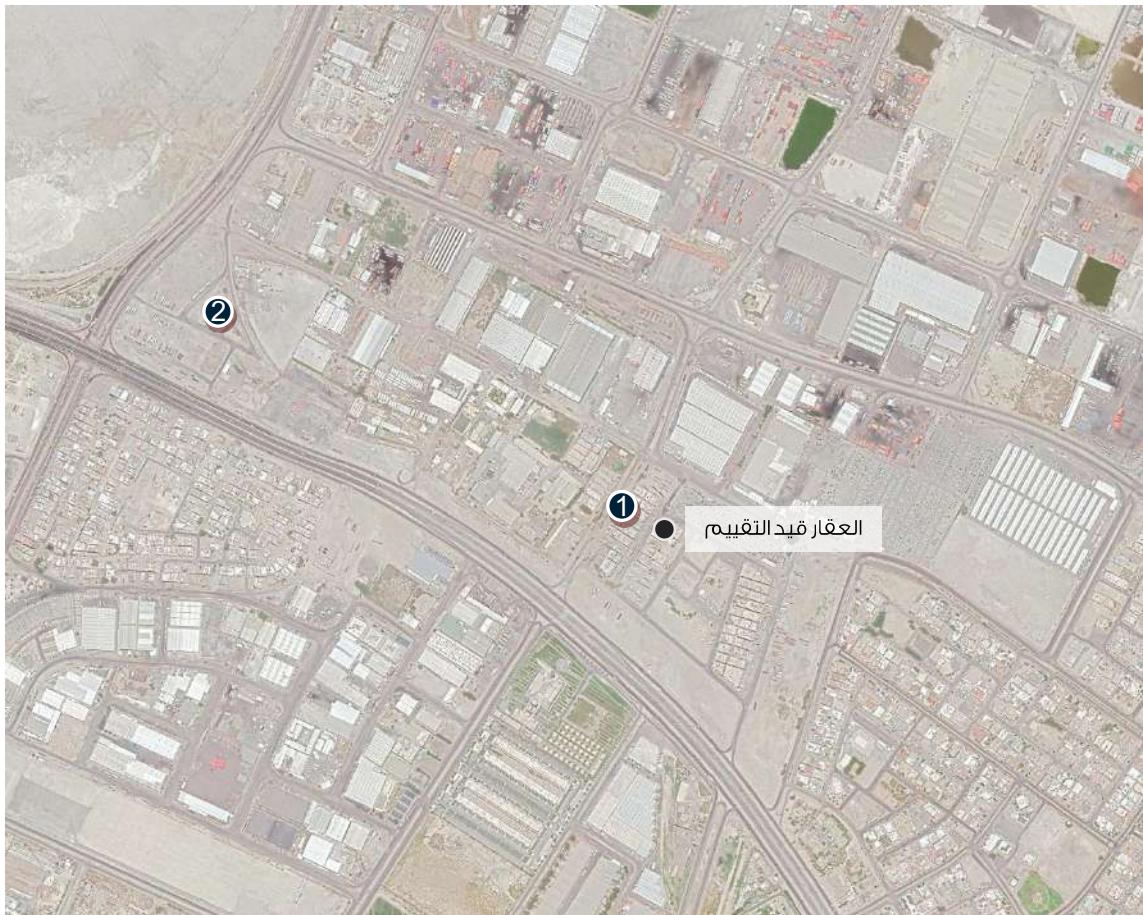
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة الاستثمار <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض (٤٧ + ٤٥)

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي (٤٧ + ٤٥) :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارات بتاريخ ٢٣/٠٥/٢٠٢١ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٩٥م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٢٥م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعلية تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرض المعروضة بمبلغ ١٦٣١ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المعايير	العقارات محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	البيان	الضبط %
قيمة العقار	-	٢٥,١٧٠ رس / م٢	٢٥,١٩٥ رس / م٢	البيان	الضبط %
نوع المقارن		صفقة	عرض	عرض	%٢٥.٥-
تاريخ الصفقة		٣/٧/٢٠٢٠	%٠٠%	٢٢/٥/٢٠٢١	%٠٠%
ظروف السوق	مرتفعة	منخفضة	%٥٠.	مرتفعة	%٠٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٥٨.٧٥-	٤٨.٧٥-		
قيمة المتر بعد التسوية		٢٥,٢٣٩ رس / م٢	٢٥,١٩٠ رس / م٢	البيان	الضبط %
الموقع	جيد	جيد	%٠٠%	جيد نسبياً	%٥٠..
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠٠%	سهل نسبياً	%٥٠..
عدد الواجهات	٢	١	%٥٠.٥	٢	%..
عرض الشارع -	٣	٤.	%٥٠.٥-	١٥	%٥٠..
شكل الأرض	منتظم	منتظم	%٠٠%	شبه منتظم	%٦٢.٥
المساحة (م٢)	٦٠...	٦٠	%٠٠.-	٩٥	%٦١..
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٢٥-٢٥ رس / م٢	%٠٠.-	٣٥٢ رس / م٢	%١٨.٥
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢٥,٢١٦ رس / م٢	٢٥,٢٥٣ رس / م٢		
نسبة الترجيح	-	%٦٠		%٤.	
قيمة المتوسط الموزون	-	١٦٣١ رس			
إجمالي مساحة الأرض (م٢)		٢٥	٢٨,٨٨ رس		
قيمة المتر المربع (ريال / م٢)		(ريال) ٢٥	١٦٣١		
إجمالي القيمة الأرضية (ريال)		(ريال) ٢٤٣٢,٦٤٣,٦٨			

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمباني (المقاول) للقطع (٤٧ + ٤٥)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ٤ سنة تقريباً، فيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك للقطع (٤٧ + ٤٥)		
السور	المباني	
١٨٠.	٣,٩٨٠.	إجمالي مساحة المباني (م²)
٥٠	١,٥٠	سعر المتر المربع (ريال)
	٤,٦٣,٧٢٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٦ سنوات تقريباً		عمر المبني (سنة) تقريباً
٤		العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ١٥		نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٣,٨٧٩,٦٢		إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٢,٣٣٢,٦٤٣,٢٨		تقدير قيمة الأرض (ريال)
٦,١١١,٨٥		قيمة القطع ٤٧ + ٤٥ بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المباني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدنا به العميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠ للمبني بـ (١٠,١١١,٨٥)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٦ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١٣ أسلوب الدخل – طريقة الاستثمار للقطع (٤٥ + ٤٧)

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

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

وسistem التقىيم بالدخل – من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلى:

حساب طريقة الاستثمار

إجمالي الدخل المتوقع	
٧٨,...	نسبة الشواغر .%
٧٨,...	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٧٨,...	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٧٨,...	صافي الدخل للعقار
%	نسبة العائد السنوى على رأس المال
٧,٨...,...	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض (٨٥)

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢.٨ التقىيم

٣.٢.٨ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي (٨٥) :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ تم الاستدلال بهما في عملية التقىيم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٦٠٠م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٩٥٠م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقىيم بمقارنة الأرض المعروضة بمبلغ ٧٥٠,٣٣٣ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقىيم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٢٩٥	٢٩٥,١٩٥ ريال / م٢	٢٩٧	٢٩٧,٢٩٠ ريال / م٢	-	قيمة العقار
%٦٥-	عرض	%٠٠	صفقة		نوع المقارن
%٠٠	٢٢٥/٢٠٢١	%٠٠	٣٠٦/٢٠٢٠		تاريخ الصفقة
%٠٠	مرتفعة	%٥٠	منخفضة	مرتفعة	ظروف السوق
٤٨.٧٥-		٥٨.٥			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٩٥	٢٩٥,١٩٥ ريال / م٢	٢٩٧	٢٩٧,٢٩٠ ريال / م٢		قيمة المتر بعد التسوية
%٥٠	جيد نسبياً	%٠٠	جيد	جيد	الموقع
%٥٠	سهل نسبياً	%٠٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٦٥-	٢	%٠٠	١	١	عدد الواجهات
%١٠	١٥	%٥٠	٤	٦	عرض الشارع -٥
%٦٥	شبه منتظم	%٠٠	منتظم	منتظم	شكل الأرض
%٦٠	٩٥	%٤٠-	٦٠	٧٩٤.٥	المساحة (٢٩)
%٦١	٢٩٥ ريال / م٢	%٤٠	٤٩ ريال / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٩٥	٢٩٥,١٩٥ ريال / م٢	٢٩٧	٢٩٧,٢٩٠ ريال / م٢		قيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٦٠			نسب الترجيح
٢٩٧,٢٩٠ ريال				-	قيمة المتوسط الموزون
٧٩٤.٥				اجمالي مساحة الارض (٢٩)	
٢٩٧,٢٩٠				قيمة المتر المربع (ريال ٢٩)	
١,٣٨,٨٤١				اجمالي القيمة الأرضية (ريال)	

٣.٢ التقييم

٣.٢.٩ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول) للقطعة (٨٥)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي و كذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المنشآت (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ٤ سنة تقريباً، فيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك للقطعة (٨٥)	
٤,٢٧٦,٤	إجمالي مساحة المبني (٢٥)
١,٢٠	سعر المتر المربع (ريال)
٨٦٦,	إجمالي طول السور (م)
٥٠	سعر المتر المربع (ريال)
٢,٤٧٤,٩٨٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٨	عمر المبني (سنة) تقريباً
٤	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٢٠	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
١,٩٧٩,٩٨٤	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١,٣٨٠,٨٤١	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٣,٣٦٠,٨٢٥	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.١ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدها بالعميل.

٣.٢ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٥ للمبني بـ (٠٠,٢ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

٣.٢.٢ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٨ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة .

٣.٢ | التقديم

٤.٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار للقطعة (٨٥)

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

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

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

حساب طريقة الاستثمار	
٣٩,٠٠٠	إجمالي الدخل المتوقع
.	نسبة الشواغر .%
٣٩,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٣٩,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
١٪	نسبة العائد السنوى على رأس المال
٣,٩٠٠,٠٠	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٣ النتائج الأولية

قيمة العقار بطريقة التكلفة	
٦,٨٠٥ ريال	قيمة العقارين (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)
٨٢٥,٣٦٣ ريال	قيمة العقار (قطعة ٨٥)
٩,٤٧٢,٦٣٠ ريال	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة

قيمة العقار بطريقة الاستثمار	
٧,٨٠٠,... ريال	قيمة العقارين (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)
٩,٣٠٠,... ريال	قيمة العقار (قطعة ٨٥)
١١,٧٠٠,... ريال	القيمة النهائية للعقار بطريقة الاستثمار

نتائج التقديم الأولية	
٩,٤٧٢,٦٣٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
١١,٧٠٠,... ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقديم			
طريقة التقديم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	٩,٤٧٢,٦٣٠ ريال	% ٠	٠ ريال
الاستثمار	١١,٧٠٠,... ريال	% ١٠٠	١١,٧٠٠,... ريال
المجموع		١١,٧٠٠,... ريال	

٣.٥ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١١,٧٠٠,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط احد عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٦ | صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
 تم التوصل الى 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: +٩٦٣٠٢٢٠٢٢٢٩٦٦٥ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣٠٢٢٠٢٢٢٩٦٦٥ + تحويلة: ١٤
الجوال: +٩٦٦٥٠٣٢٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٦٤٣٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٦٤٣١٥٤٨٥ + تحويلة: ١٤
الجوال: +٩٦٦٥٠٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مستودع

بمدينة الدمام - حي الخالدية الشمالية

٢٠٢٧ يونيو

مقدم إلى: دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقىيم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	وصف المبني	٢.٤
٢.٥	صور العقار	٢.٥
٢.٦	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣.٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كالتالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

بيانات العميل	العقار	التقييم	النوع	الرقم المرجعي	التقرير	أخلاع المسئولية
شركة دراية المالية شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير ومستخدم التقرير	الغرض من التقييم نوع العقار موقع العقار نوع الملكية أساس القيمة تاريخ التقييم تاريخ المعاينة	أساليب التقييم المتبعة الأسلوب والطريقة المعتمدة فرضية القيمة معايير التقييم المتبعة	تضارب المصالح والإستقلالية	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات ◦ صك الملكية ◦ رخصة بناء ◦ تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.
تقييم نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج مستودع في الخالدية الشمالية مدينة الدمام مطلقة القيمة السوقية ٢٠٢١/٠٥/٢٧ ٢٠٢١/٠٥/١٨	الغرض من التقييم نوع العقار موقع العقار نوع الملكية أساس القيمة تاريخ التقييم تاريخ المعاينة	أساليب التقييم المتبعة الأسلوب والطريقة المعتمدة فرضية القيمة معايير التقييم المتبعة	تضارب المصالح والإستقلالية	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات ◦ صك الملكية ◦ رخصة بناء ◦ تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، ولائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية رقم ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.						

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

المقيم	التوقيع	المقيمين
رقم العضوية		
نوع العضوية		
		التوقيع
نائب الرئيس للاستشارات والتقييم		
رقم العضوية		
نوع العضوية		
		التوقيع
الرئيس التنفيذي		
رقم العضوية		
نوع العضوية		
		التوقيع

التقييم

رأي المقيم	٦٨,٥٥٦,...
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لغير



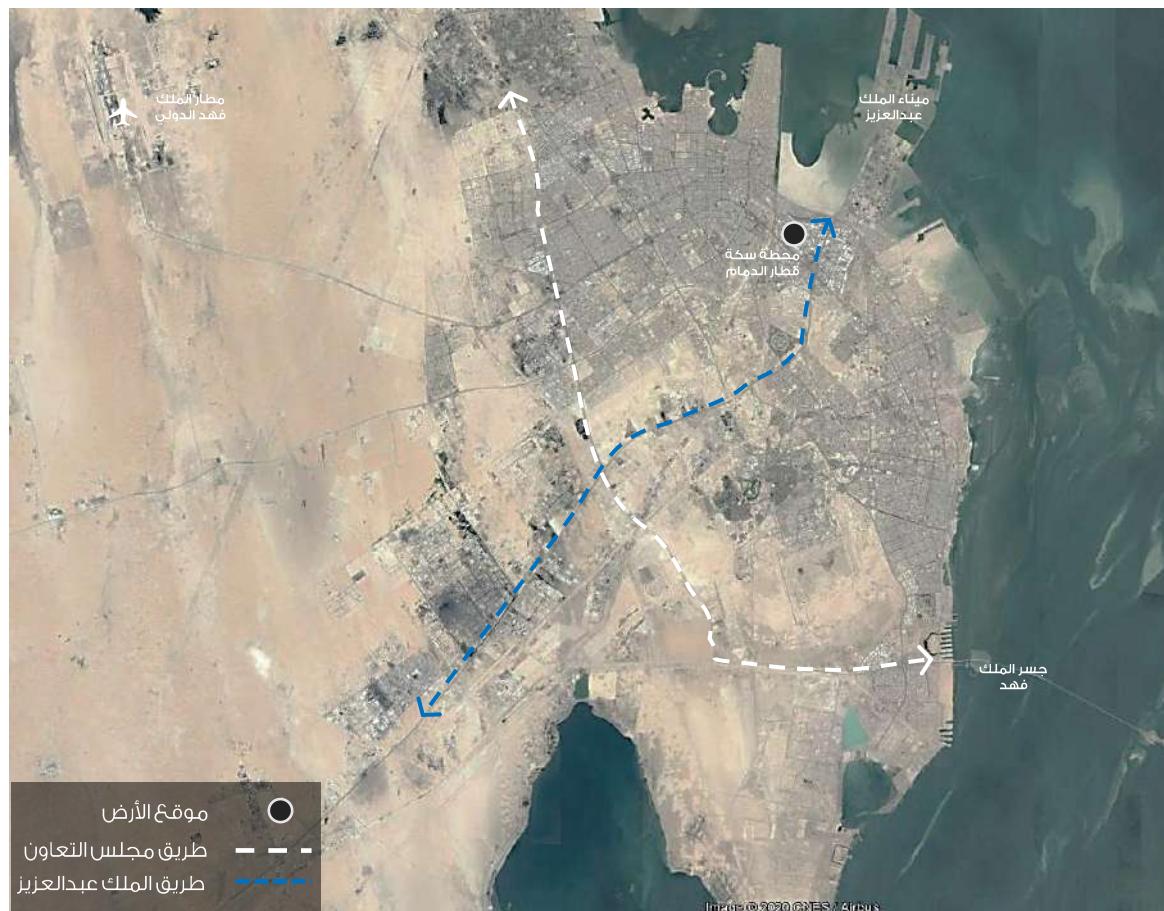
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٩

٤.١ 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 وتضمّ 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
٤٤ كيلم	كورنيش الدمام	٤٣ كيلم	المطار
٩.٣ كيلم	جامعة الإمام عبد الرحمن	١٣ كيلم	ميناء الملك عبدالعزيز

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

تميّز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فهد.

كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فيصل بليه حي النسيم، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد بليه المدينة الصناعية الاولى، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز بليه حي الخالدية الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الناصرية.

نبذة عن المنطقة المجاورة

يقع في الخالدية الشمالية في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدّه شوارع وطرق رئيسية من إبرزها طريق الملك فهد.

نبذة عن الحي

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يقع على مسافة ٩٠٠ تقريرياً من العقار.

سهولة الوصول



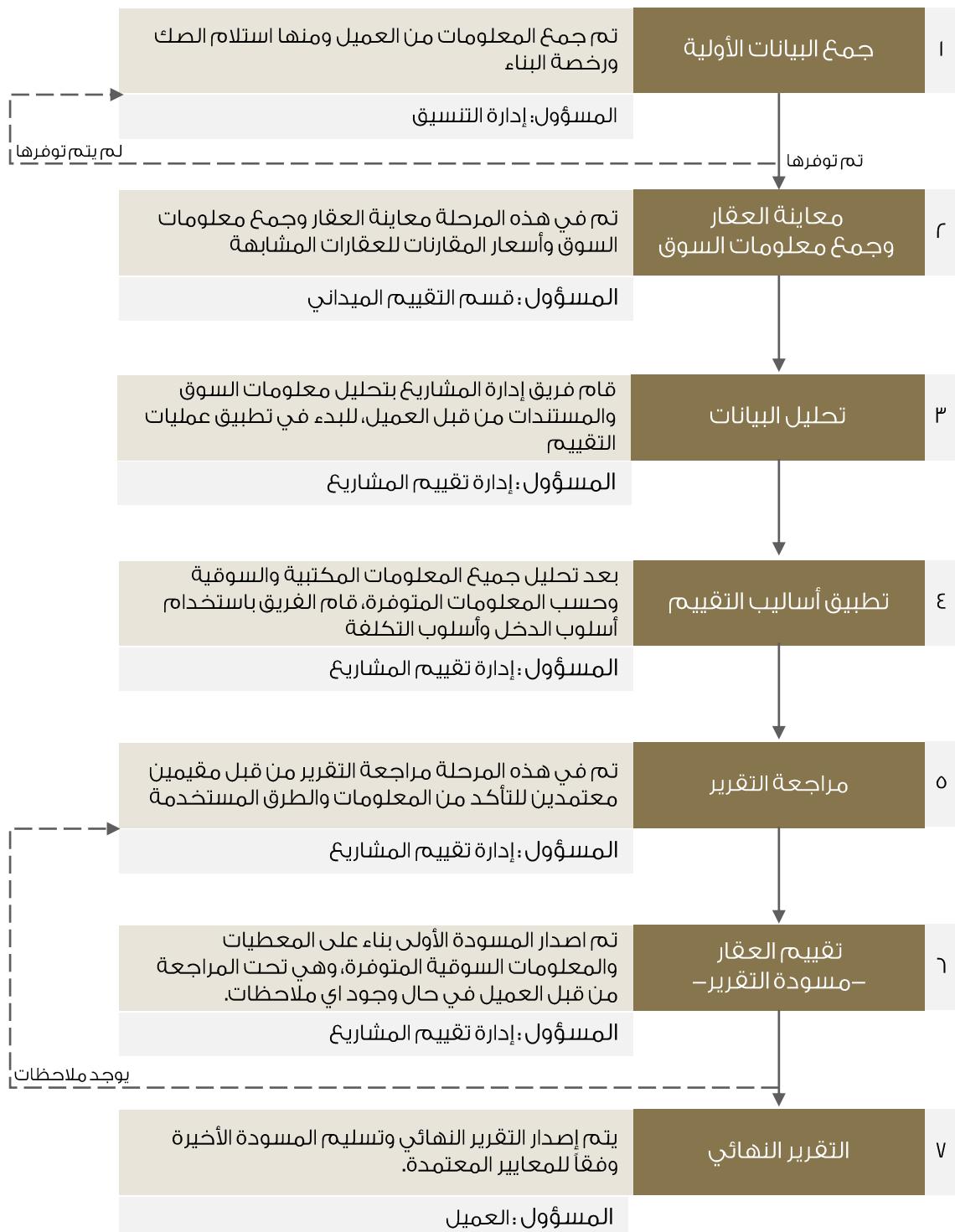
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نطاق البحث والاستقصاء	تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.
المزايا	تميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها و يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية.
العيوب	لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
المؤثرات المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
المخاطر	إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي الخالدية الشمالية - مدينة الدمام

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
شركة حفظ الدرية العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤١/٢٨	تاريخ الصك	٩٤/٠٩/٢٠١٦	رقم الصك
-	تاريخ الرخصة	-	رقم الرخصة

معلومات العقار

المنطقة	الشارقة	المدينة	الدمام
الحي	الخالدية الشمالية	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	٣٦ / ج / ٣٧ / ج / ٣٨ / ج / ٣٩	رقم المخطط	١٤٥٨
نوع العقار	مستودع	الملحوظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
٥٠.٣٤٢٢٢ ° شرق، ٤١.٦٢٠ ° شمال			إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/H7opYRYBprL7vxJq9			الموقع Google Map

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٠٠,...	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظمة
الملحوظات			-



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب الصك)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
١	٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	٥٠٠	شمالي
٢	٢٥	داخلي	شارع غير مسمى	٥٠٠	جنوبي
-	-	-	جار	٥٢٠	شرقي
-	-	-	جار	٥٢٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المباني	٩,٦٧٢			
عدد الأدوار	١			
عمر المبني	٢٨ سنة			
عدد المباني	١			
نوع التكييف	-			
التشطيب	-			
الخدمات المتوفرة	-			
مطاعد	-			
الاستخدام	صناعي			
نسبة البناء	%٨٠.٦			
معامل البناء	-			
عدد الأدوار	١			
ملاحظات	-			

بيانات العقار

نظام البناء لمنطقة العقار

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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٨.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
□ هيكل خشبي □ حجر وطين	□ هيكل خرساني مسلح ✓ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفابيل □ مشغول حديد	✓ دهان □ حجر	السور الخارجي
□ دهان بروفابيل	□ دهان □ حجر	واجهة المبني
□ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب		الشبابيك
□ أبواب المنيوم □ باب سحاب الكتروني	□ أبواب خشب ✓ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
□ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko		الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق ✓ سقف معدني	□ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	□ دهان □ ورق حائط	الجداران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت ✓ ابوكسبي	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	□ مؤثر	التثبيت
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى

٢٥ | صور العقار



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠

أساليب السوق	يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.
أسلوب الدخل	يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيقه، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: <ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).
أسلوب التكلفة	يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.

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 الاستثمار <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٤/٠٥/٢١ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٣٥٠٠م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٣٥٠٠م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ٢٥٥٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
١,٣٠٠	٢٥	١,١٩٨	٢٥	-	قيمة العقار
عروض		صفقة			نوع المقارن
٥/٢٤/٢١		٤/٣٠/٢١			تاريخ الصفقة
%٦٥-	-	%٦٠..	-		ظروف السوق
٣٢٥-		١٩.٨			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٦٨	٢٥	٢٦٨	٢٥		قيمة المتر بعد التسوية
%٦٥	جيد نسبياً	%..	جيد		الموقع
%..	سهل	%..	سهل		سهولة الوصول
%٦٥-	٣	%..	٢	٢	عدد الواحات
%٠..	١٥	%..	٣..	٣..	عرض الشارع
%٥٠,-	٣,...	%٦..	٤٥,٠..	٤٥,٠..	المساحة
%..	قريب	%..	قريب	قريب	القرب والبعد لمناطق الجذب
%..,-	٢٧-	%٦..	٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٤,١	٢٥	١٣٣	٢٥	-	قيمة العقار بعد التسوية
%٦..		%٦..		-	نسب الترجيح
	٢٥٥			-	قيمة المتوسط الموزون
١٦,٠		اجمالي مساحة الارض (٢٥)			
٢٥٥		قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)			
١٥,٦٠,٠		اجمالي القيمة الأرضي (ريال)			

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكالفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

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

حساب تكالفة الإهلاك	
٩,٦٧٢	إجمالي مساحة المبني (م٢)
٩..	سعر المتر المربع (ريال)
٨,٧٤,٨٠٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٢٨ سنوات تقريباً	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣.	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
%٩٣.٣	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٥٨٣,٢٢٢	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٥,٦٠,...	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٥,٦٤٣,٢٢٢	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكالفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكالفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٥٢٠ لمبني بـ (٩٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكالفة الإجمالية للمشروع.

٣.٢.٦ تكالفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكالفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تثليغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٢٨ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكالفة.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتسييل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

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

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

حساب طريقة الاستثمار

إجمالي الدخل الفعلى	
١,٦٧,٠٠٠	% نسبة الشواغر
١,٦٧,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
١,٦٧,٠٠٠	% نسبة الصيانة والتسييل
٩ %	صافي الدخل للعقار
١٨,٥٥٥,٥٥٦	نسبة العائد السنوى على رأس المال
	نقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
١٥,٦٤٣,٢٢٢ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللتي تم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي: بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللتي تم 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	المجموع	القيمة	نسبة الترجيح
تكلفة الإهلاك	١٥,٦٤٣,٢٢٢ ريال	١٥,٦٤٣,٢٢٢ ريال	% .
الاستثمار	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	% ١٠٠
	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال		% ١٠٠

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

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

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مجمع مستودعات

بمدينة الرياض - حي سليمان

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢٠
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقييم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
٩	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
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٥	وصف المبني	٢.٤
١٦	صور العقار	٢.٥
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
١٩	طرق التقييم	٣.٢
٢٣	النتائج الأولية	٣.٣
٢٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٣	القيمة النهائية	٣.٥
٢٣	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 أن يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها 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 الإنسانية، 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 محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كالتالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي السلي، مدينة الرياض	موقع العقار	
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٧	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/١٦	تاريخ المعاينة	
أسلوب الدخل، أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل، طريقة الاستثمار	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والإستقلالية	
٢٠٥٠٧٥٢	الرقم المرجعي	التقرير
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	أخلاقيات المسئولية
• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.	مقدمة	
• تشمل المستندات: ◦ صك الملكية ◦ رخصة البناء	مصادر المعلومات	
• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.	بيانات السوق	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢. فارس كمال أحمد ٢٠٢٠٠٢١٠٠٢٨ مناسب	المقيم رقم العضوية نوع العضوية التوقيع	المقيمين
٣. المهند عبد اللطيف الحسامي ٢٠٢٠٠٩٣٤ زميل	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم رقم العضوية نوع العضوية التوقيع	
٤. محمد يسلم باحر ٢٠٢٠٠١٨٤ زميل	الرئيس التنفيذي رقم العضوية نوع العضوية التوقيع	
		

التقييم

٢٠,٥٥٦,٠٠ ريال سعودي	رأي المقيم العملة رأي المقيم (كتابة)
فقط مئتان واثنان مليون وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٢

٤.١ 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. تميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العربية.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٩٦ كيلم	الطريق الدائري	٥٥ كيلم	المطار
٤٤ كيلم	منطقة الدرعية التاريخية	١٨ كيلم	المتحف الوطني

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات الصناعية.

كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق ابو عبيدة عامر بن جراح عليه 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 عليه حي النور.

نبذة عن المنطقة المجاورة

يقع حي السلي في جنوب غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدد شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الأمير متعب.

نبذة عن الحي

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري وطريق هارون الرشيد وشارع اسطنبول.

سهولة الوصول



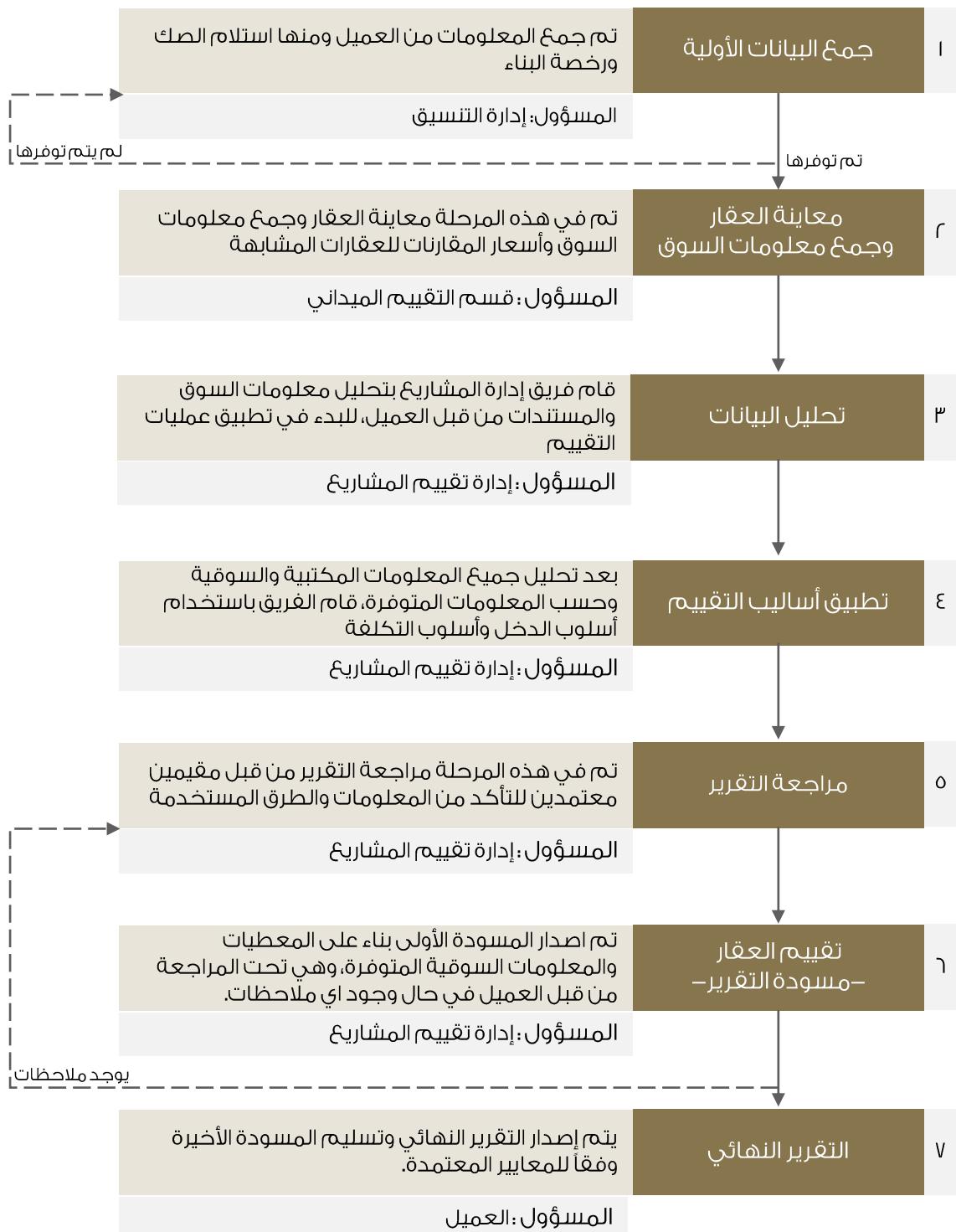
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بالقرب من عدد من المحاور الرئيسية الهامة كطريق الدائري الجنوبي، مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بحي سليمان أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض والتي تتركز بها شريحة كبيرة من شركات القطاع الخاص.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ 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 صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
٤ / ٢٠١٤هـ	تاريخ الصك	٩١٠٢٢٤١٦٩	رقم الصك

معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
سليمان آل عيوب	الشارع	السلي	الحي
٣٩١	رقم المخطط	الجزء الجنوبي الغربي من البلك رقم ٣٨	رقم القطعة
-	الملاحظات	مجمع مستودعات	نوع العقار
٤٦.٨٥٠.٧٩٨	٤٦.٨٥٠.٧٩٨	٢٤.٦٥٨.٢٠	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/AzycQHeSuBfgibX26			الموقع Google Map

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	مساحة الأرض حسب الصك	مساحة الأرض حسب الطبيعة
منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	٢٥-
- سيعتمد تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقار.			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	٣٠	تجاري	شارع محمد بن المحتدي	٥٢٥	شمالي
١	٣٦	تجاري	شارع ابي نجم العجلبي	٥٢٥	جنوبي
٤	٣٠	تجاري	شارع سليمان آل عيهدب	٤١٧	شرقي
٢	٣٦	تجاري	شارع الشيعانية	٤١٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٢٥٩٦,٧٦٨	بيانات العقار
عدد الأدوار	دور أرضي	
عمر المبني	٦ سنوات	
عدد المبني	٢ مبني	
نوع التكييف	-	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	هاتف - كهرباء - مياه	
مطاعد	-	
الاستخدام	صناعي مختلط	نظام البناء لمنطقة العقار
نسبة البناء	% -	
معامل البناء	-	
عدد الأدوار	ادور	
ملاحظات	- تم احتساب مساحة المبني حسب الرخصة. - العقار عبارة عن عدد ٢ مستودع.	

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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
<input type="checkbox"/> هيكل خشبي	<input type="checkbox"/> هيكل خرساني مسلح	أعمال البناء الأساسية
<input type="checkbox"/> حجر وطين	<input checked="" type="checkbox"/> هيكل حديد	
<input type="checkbox"/> أعمال سباكة داخلية	<input checked="" type="checkbox"/> أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
<input checked="" type="checkbox"/> خارجي	<input type="checkbox"/> داخلي	خزان المياه والصرف
<input type="checkbox"/> دهان بروفاييل	<input checked="" type="checkbox"/> دهان	السور الخارجي
<input type="checkbox"/> مشغول حديد	<input type="checkbox"/> حجر	
<input checked="" type="checkbox"/> ألواح حديدية	<input checked="" type="checkbox"/> دهان	واجهة المبني
	<input type="checkbox"/> حجر	
<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك المنيوم	<input checked="" type="checkbox"/> شبابيك خشب	الشبابيك
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب	
<input type="checkbox"/> باب سحاب الكتروني	<input checked="" type="checkbox"/> أبواب حديد	الأبواب الخارجية
	<input type="checkbox"/> باب حديد مزخرف	
<input type="checkbox"/> رخام	<input type="checkbox"/> سيراميك او بورسلان او موzaيكو	الممرات والدرج
<input type="checkbox"/> أبواب المنيوم	<input type="checkbox"/> أبواب خشب	الأبواب الداخلية
<input type="checkbox"/> سقف معلق	<input type="checkbox"/> سقف خرساني	الأسقف الداخلية
<input type="checkbox"/> سقف معدني	<input type="checkbox"/> سقف جبس	
<input type="checkbox"/> تلليس فقط	<input type="checkbox"/> دهان	الجداران الداخلية
<input type="checkbox"/> طوب	<input type="checkbox"/> ورق حائط	
<input type="checkbox"/> باركيه خشب	<input type="checkbox"/> سيراميك	
<input type="checkbox"/> موكيت	<input type="checkbox"/> موzaيكو	الأرضيات الداخلية
<input type="checkbox"/> بورسلان	<input type="checkbox"/> رخام	
<input type="checkbox"/> تحكم آلي	<input type="checkbox"/> عادي	نظام الإنارات
<input type="checkbox"/> غير مؤثر	<input type="checkbox"/> مؤثر	التثبيت
	<input type="checkbox"/> -	ملاحظات ظاهرية أخرى

٢.٥ صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
• يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
• يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: <ul style="list-style-type: none">• أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.• نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.• مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.• توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).	أسلوب الدخل
• يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.	أسلوب التكلفة

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل	• الغرض من التقييم	• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام	• أساس القيمة	• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	--------------------	--	---------------	--

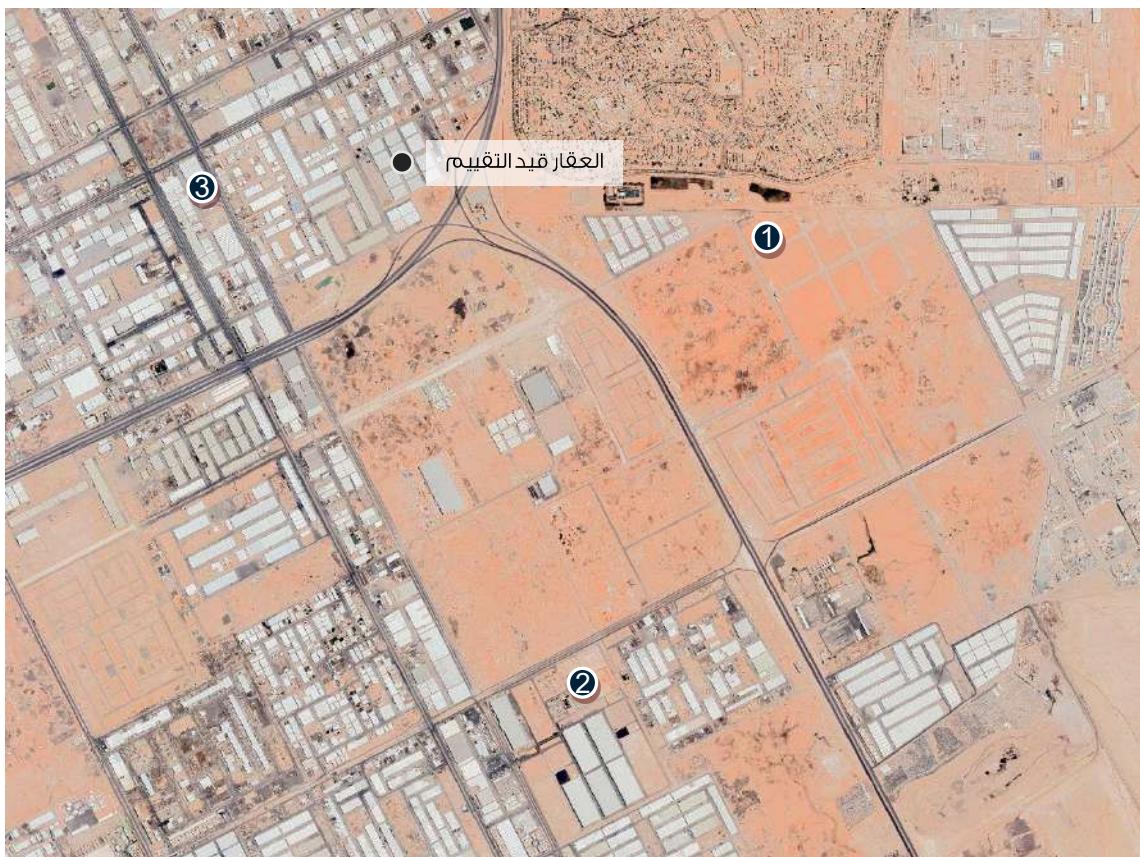
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	✓ طريقة الاستثمار □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة القيمة المتبقية □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على ٣ عقارات بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ تم الاستدلال بهم في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٩٠٠م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٩١٠م٢، والعقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٩٤٠م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ٦٦ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط البيان	% الضبط البيان	% الضبط البيان	-	قيمة المتر للعقار
٨٠٪ / ٥٣٧ رس / م٢	٦٧٠ رس / م٢	-	-	نوع المقارن
٥٠٪ - عرض	٦٧٠ رس / م٢	-	-	تاريخ الصفقة
٦٠٪ / ٦١٢٠٩	٦٧٠ رس / م٢	-	-	ظروف السوق
٦٠٪ - مرتفعة	٦٧٠ رس / م٢	-	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظرف
٤٪ -	١٥٩٥٠	٦٧٥	-	قيمة المتر بعد التسوية
٦٦٪ / ٦٥٣ رس / م٢	٦٨٧	-	-	الموقع
٦٠٪ - جيد	٦٨٧	-	-	سهولة الوصول
٦٠٪ - سهل	٦٨٧	-	-	نوع الشارع
٦٥٪ - تجاري	٦٨٧	-	-	المساحة (م٢)
٦٠٪ - ٩٠,...	٦٨٧	-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٥٪ - ٦٥٪ / ٦٩٥ رس / م٢	٦٩٠	-	-	قيمة المتر بعد التسوية
٦٪ -	٦٩٠	-	-	نسبة الترجيح
٦٦٪ / ٦ رس	-	-	-	قيمة المتوسط الموزون

١٤,٥٩٧.٧٨	اجمالي مساحة الارض (م٢)
٦٦	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١٣٢,٣٦٤.٤	اجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكالفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

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

حساب تكالفة الإهلاك	
٩٦,٧٦٨	إجمالي مساحة المبني (م٢)
٧..	سعر المتر المربع (ريال)
٦٧,٧٣٧,٦٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٦ سنوات تقريباً	عمر المبني (سنة) تقريباً
٣.	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٢٠	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٥٤,١٩٠,٨٠	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٣٢,٢١٦,٤٤	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٨٦,٤٦,٤٨٤	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكالفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدنا به العميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكالفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٥٠ ملليون ريال (٢٥٠)، وعليه تم التوصل إلى التكالفة الإجمالية للمشروع.

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٦ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكالفة.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
 ٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
 ٣. نسبة الشواffer.
 ٤. نسبة العائد من رأس المال.
- أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:
- الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 - الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
 - الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان خالياً .

وسistem التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

حساب طريقة الاستثمار

	عدد المستودعات
١٢	
١٨,٢٣,...	إجمالي الدخل الفعلى
.	نسبة الشواffer .%
١٨,٢٣,...	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواffer
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
١٨,٢٣,...	صافي الدخل للعقار
% ٩	نسبة العائد السنوى على رأس المال
٢٠,٥٥٥,٥٦	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٢.٨ فرضيات التقييم :

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

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٤٨٦,٤٦٤ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٥٥٥,٥٥٦ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللتي تم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي: بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللتي تم 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	٤٨٦,٤٦٤ ريال	% .	٠ ريال
الاستثمار	٥٥٥,٥٥٦ ريال	% ١٠٠	٥٥٥,٥٥٦ ريال
المجموع		% ١٠٠	٥٥٦,٠٠٠ ريال

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٥٥٦,٠٠٠...
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مئتان واثنان مليون وخمسين ألف ريال سعودي لا غير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٠ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٠ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير برج مكتبي

بمدينة جدة - حي الزهراء

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقىيم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	وصف المبني	٢.٤
٢.٥	صور العقار	٢.٥
٢.٦	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣.٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٤	الفصل الرابع: الملحق	٤
٤.٤	صور مستندات العقار	٤.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد لتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

يُخضع 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 أن يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- 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 مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزرون بمنطليانه، 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 ٢٠٢٠ كال التالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
برج مكتبي	نوع العقار	
حي الزهراء مدينة جدة	موقع العقار	
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٤	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/١٦	تاريخ المعاينة	
اسلوب التكلفة / اسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
اسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والإستقلالية	
٢٠٥٠٧٣٢	الرقم المرجعي	التقرير
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	أخلاقيات المسئولية
• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.		
• تشمل المستندات	مصادر المعلومات	
◦ صك الملكية		
◦ رخصة بناء		
• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢٠٢٠٠٦٠٢١	٤٣٩...٢١٢	٥٠٠٠٦٢١٢	المقيم
متسب	منتسب	نوع العضوية	
		التوقيع	
٢٠٢٠٠٦٠٢١	٤٣٩...٢١٢	٥٠٠٠٦٢١٢	نائب الرئيس للإسشارات والتقييم
زميل	زميل	نوع العضوية	
		التوقيع	
٢٠٢٠٠٦٠٢١	٤٣٩...٢١٢	٥٠٠٠٦٢١٢	الرئيس التنفيذي
زميل	زميل	نوع العضوية	
		التوقيع	

التقييم

٥٤,٠٨...٠٥	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة وخمسون مليون وخمسين ألف ريال سعودي لغير	رأي المقيم (كتابة)



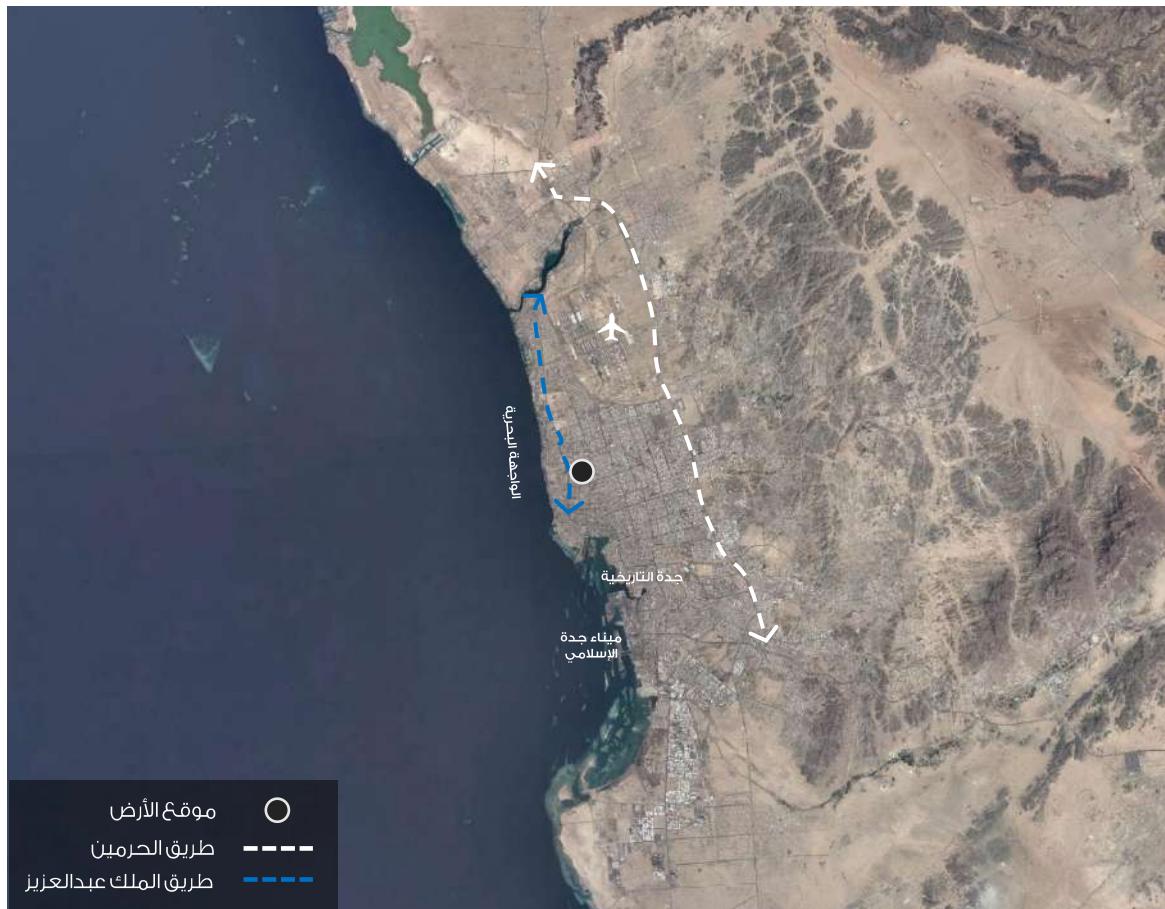
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤...٠٥٢

٤.١ 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 تحملها المدينة على طول ٥٧ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٥ كم بين واجهتها البحريّة. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين 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
١٠ كيلم	واجهة البحريّة	١٨.٦ كيلم	المطار
١٦.٨ كيلم	ميناء جدة الإسلامي	٤٣.٥ كيلم	جدة التاريخية

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع بين طريق الملك سلطان والملك عبدالعزيز، 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 السلام، 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 و يتميز ب موقعه الجغرافي، حيث يقع على طريق الملك عبدالعزيز و طريق الأمير سلطان.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق وشوارع رئيسية، أهمها شارع الأمير سلطان الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



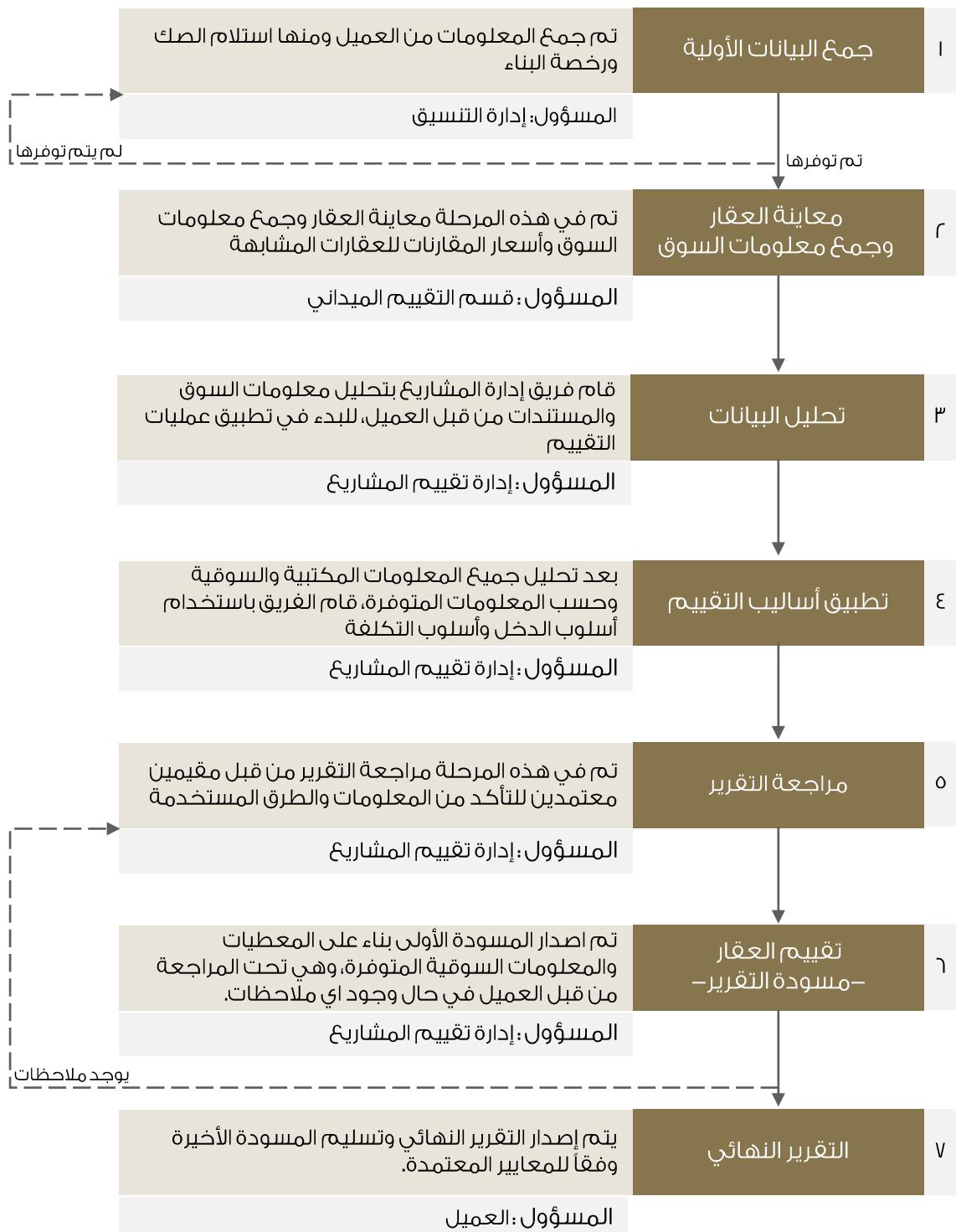
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على شارع صاري، أحد الشوارع التجارية الهامة بمدينة جدة.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير ٢٠١٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن برج مكتبي بحى الزهراء، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الدرية العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٠ / ٢٢ / ٢٢	تاريخ الصك	٧٢٠٣٠٠٣٨٦	رقم الصك

معلومات العقار			
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
شارع صاري	الشارع	الزهراء	الحي
٩١/ب	رقم المخطط	(٠.٦ + ٠.٥ + ٠.٤ + ٠.٣)	رقم القطعة
-	الملاحظات	برج مكتبي	نوع العقار
٩٣٩١٤٢٨١ شرق		٩٢٠٥٧٤٦١٠ شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/2iifkYrRDdDFFgsm6			الموقع Google Map

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢,٦٩٦.٨٣	مساحة الأرض حسب الصك
شبكة منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض 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	٥٢.٦٨	جنوبي
-	-	-	جار	٤١.٧	شرقي
٢	١٥	داخلي	شارع صالح بن يكري	٦٠..٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١٠,٧٢٤	مساحة المبني	بيانات العقار
٨ أدوار	عدد الأدوار	
٨ سنوات	عمر المبني	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتر	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	نظام البناء لمنطقة العقار
يوجد	مصاعد	
تجاري مكتبي	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٧	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة بنين	مسجد	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة الهاتف	دفع 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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفاييل □ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
✓ ألواح زجاجية	□ دهان ✓ ألواح معدنية	واجهة المبني
□ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	✓ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب المنيوم ✓ باب سحاب الكتروني	□ أبواب خشب □ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
□ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق □ سقف معدني	□ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	□ دهان □ ورق حائط	الجداران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	□ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	□ مؤثر	التثبيت
-	ملحوظات ظاهرية أخرى	

٢٥ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
• يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
• يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل:	أسلوب الدخل
<ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية). 	أسلوب التكلفة

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

العوامل
• الغرض من التقييم
• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام
• أساس القيمة
• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

□ طريقة المقارنة	□ طريقة المقاول (التكلفة)	□ طريقة الاستثمار	✓ طريقة التدفقات النقدية	□ طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة الأرباح	□ طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على ٣ عقارات بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٣ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٤٦٧٢م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٤٥٠٢م٢، والعقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٢٥٦٩٥م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٦,٨٨٧ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	الضبط	%	البيان		
٢٣٥	رس / ٥,٧٥١	٢٣٥	رس / ٨,٣٥٠	٢٣٥٦	رس / ٧,٥٦	-	قيمة المتر للعقار
%...	صفقة	%...	عرض	%...	صفقة		نوع المقارن
%...	٢٤/١١/٢٠٢٠	%...	٢٥/٤/٢٠٢١	%...	٢٥/١١/٢٠٢٠		تاريخ الصفقة
%...	مرتفعة	%...	مرتفعة	%...	مرتفعة		ظروف السوق
.		٨٢٥-		.			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٥		٢٣٥		٢٣٥٦			قيمة المتر بعد التسوية
%..	سهل	%..	سهل جداً	%..	سهل جداً		سهولة الوصول
%..	جيد	%٢٠-	جيد جداً	%..	جيد		الموقع
%..	٥٢	%..	٥٢	%..	٥٢		عرض الشارع
%..	تجاري	%..	تجاري	%..	تجاري		استخدام الأرض
%٢٠-	٦٩٥	%٠٠	٤,٥٠	%٠٠	٤,٤٧٢	٢,٦٩١,٨٣	(٢٥) المساحة
%٢٠-	٢٥٠-	%٢٠	٢٣٥ رس / ٥٠	%٠٠	٢٣٥ رس / ٣٥٨	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣٥	٤,٦١ رس / ٣٥	٢٣٥	٧,٦١٢ رس / ٢٣٥	٢٣٥	٧,٥١٤ رس / ٢٣٥	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤,		%٣,		%٣,		-	نسبة الترجيح
٦,٣٧٨ رس				-			قيمة المتوسط المؤذون
٢,٦٩١,٨٣				إجمالي مساحة الأرض (٢٣٥)			
٦,٣٧٨				قيمة المتر المربع (ريال / ٢٣٥)			
١٧,٦٧٨,٤٩١,٧٤				إجمالي القيمة الأرضية (ريال)			

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة

تعتمد طريقة الاهلاك على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ٦٠ سنة تقريباً، فيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك

٩..	إجمالي مساحة القبو (٢٥)
٢,٢٠.	سعر المتر المربع (ريال)
٩,٨٢٤	إجمالي مساحة المبني (٢٥)
٣,٠٠.	سعر المتر المربع (ريال)
٣١,٤٥٢,٠٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٨	عمر المبني (سنة) تقريباً
٦.	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ١٣.٣	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٢٧,٢٥٨,٤٠.	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٧,١٦٨,٤٩١.٧٤	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٤٤,٤٦٦,٨٩١.٧	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من الطبيعة.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمراافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٥ للمبني بـ (٣,٣ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تثليغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٨ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر.

الافتراضات :

- تم الاعتماد على بيانات الدخل كالتالي:

حساب الدخل لأول سنة	
٧,٣٦٨	صافي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب (٢٥)
٦٥٠	سعر المتر المربع (ريال)
٤,٧٨٩,٢٠٠	اجمالي قيمة الايرادات

السنة	الدخل	%	الصيانة والتشغيل - ..% ..	صافي التدفقات النقدية
١	٤,٧٨٩,٢٠٠	(٤٣٠,٣٨..%)	(٤٧٨,٩٦...)	٣,٨٧٩,٢٥٢
٢	٤,٧٨٩,٢٠٠	(٤٣٠,٣٨..%)	(٤٧٨,٩٦...)	٣,٨٧٩,٢٥٢
٣	٥,٢٦٨,٢٣٠	(٥٣٤,١٣٠.٨.)	(٥٢٦,٨١٣...)	٤,٢٦٧,٢٧٧
٤	٥,٢٦٨,٢٣٠	(٥٣٤,١٣٠.٨.)	(٥٢٦,٨١٣...)	٤,٢٦٧,٢٧٧
٥	٥,٢٦٨,٢٣٠	(٥٣٤,١٣٠.٨.)	(٥٢٦,٨١٣...)	٤,٢٦٧,٢٧٧
٦	٥,٧٩٤,٩٣٢	(٥٧٩,٤٩٣.٢.)	(٥٧٩,٤٩٣.٢.)	٤,٦٩٣,٨٩٥
٧	٥,٧٩٤,٩٣٢	(٥٧٩,٤٩٣.٢.)	(٥٧٩,٤٩٣.٢.)	٤,٦٩٣,٨٩٥
٨	٥,٧٩٤,٩٣٢	(٥٧٩,٤٩٣.٢.)	(٥٧٩,٤٩٣.٢.)	٤,٦٩٣,٨٩٥
٩	٦,٣٧٤,٤٢٥	(٦٣٧,٤٤٢.٥)	(٦٣٧,٤٤٢.٥)	٥,١٦٣,٢٨٤
١٠	٦,٣٧٤,٤٢٥	(٦٣٧,٤٤٢.٥)	(٦٣٧,٤٤٢.٥)	٥,١٦٣,٢٨٤
الاجمالي	٥٥,٥١٦,٤٦٦	(٥,٥٥١,٦٤٦)	(٤,٩٩٦,٤٧٦.٥٨)	٤٤,٩٦٨,٢٨٩

دخل المشروع	القيمة
إجمالي الايرادات (ريال سعودي)	٤,٧٨٩,٢٠٠
النحوager ١٠ % (ريال سعودي)	٤٧٨,٩٢٠
نسبة الصيانة والتشغيل ١٠ % (ريال سعودي)	٤٣٠,٣٨
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	٣,٨٧٩,٢٥٢

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١ سنوات
معدل العائد	% ٨

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٥٥,٥١٦,٤٦	إجمالي الابادات
(٥,٥١٦,٤٦)	الشواffer - .٠%
(٤,٩٦,٤٧٦,٥٨)	الصيانة والتشغيل - .٠%
٤٤,٩٦٨,٢٨٩	صافي التدفقات النقدية

الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٥٥,٥١٦,٤٦	إجمالي الابادات
(٥,٥١٦,٤٦)	الشواffer - .٠%
(٤,٩٦,٤٧٦,٥٨)	الصيانة والتشغيل - .٠%
٤٤,٩٦٨,٢٨٩	صافي التدفقات النقدية

نتيجة التقييم:

تم اعتماد معدل الخصم -١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٥٤,٥٧,٦١٩ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٤٤,٨٩١.٧ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٥٤,٥٧٦١٩ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقييم
٠ ريال	% .	٤٤,٨٩١.٧ ريال	تكلفة الإهلاك
٥٤,٥٧٦١٩ ريال	% ..	٥٤,٥٧٦١٩ ريال	التدفقات النقدية
٥٤,٥٧٦١٩ ريال	% ..	المجموع	

تم ترجيح أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية بدلأ من أسلوب التكلفة وذلك كون العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم عليه احتمالية التبادل بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابيد، وهي بناء على ذلك تعكس القيمة السوقية للعقار.

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٥٤,٥٨,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة وخمسون مليون وخمسمائة وثمانية ألف ريال سعودي لغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مبني تعليمي (مدارس التربية والمهارات التعليمية)

بمدينة الدرعية - حي الرحاب

٢٧ يونيو ٢٠٢٣

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢٠
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقييم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	وصف المبني	٢.٤
٢.٥	صور العقار	٢.٥
٢.٦	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣.٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

يُخضع 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 أن يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزرون بمنطليانه، 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 ٢٠٢٠ كال التالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
مبني تعليمي	نوع العقار	
حي الرحاب، مدينة الدرعية	موقع العقار	
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٤	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/١٦	تاريخ المعاينة	
اسلوب التكلفة / اسلوب الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
اسلوب الدخل / طريقة الاستثمار	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والإستقلالية	
٢٠٥٠٧٥٥	الرقم المرجعي	التقرير
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	أخلاقيات المسئولية
• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.		
• تشمل المستندات	مصادر المعلومات	
◦ صك الملكية		
◦ رخصة البناء		
• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢٠١٠٠٢٨٨	م. فارس كمال أحمد	المقيم
متسب	نوع العضوية	
	التوقيع	
٢٠١٠٠٩٣٤	٢. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإشتارات والتقييم
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
٢٠١٠٠١٨٤	٣. محمد يسلم بابر	الرئيس التنفيذي
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
المقيمين		

التقييم

٤٣,٧٥,... ريال	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لغير رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٦٦	رأي المقيم (كتابة)



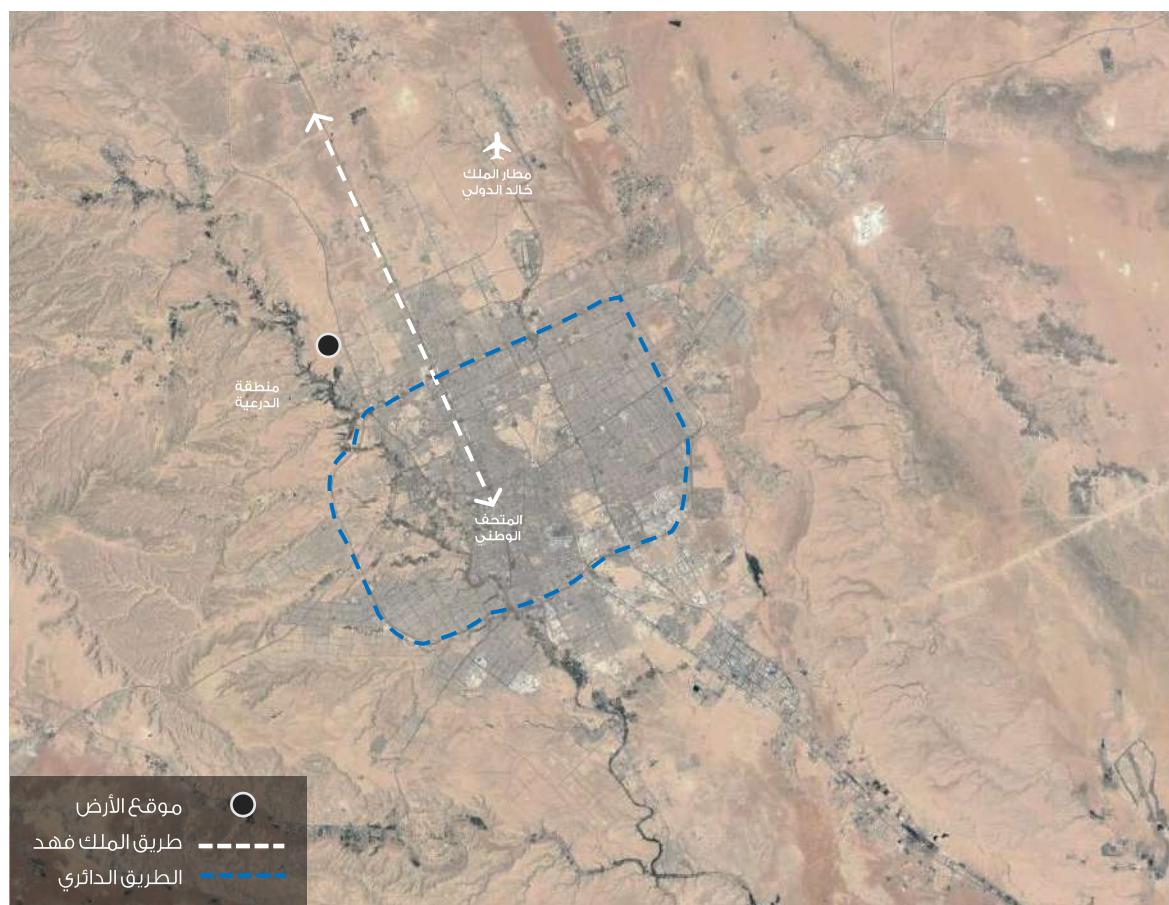
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٦٦

٤.١ 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. تميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العربية.

نبذة عن مدينة الرياض



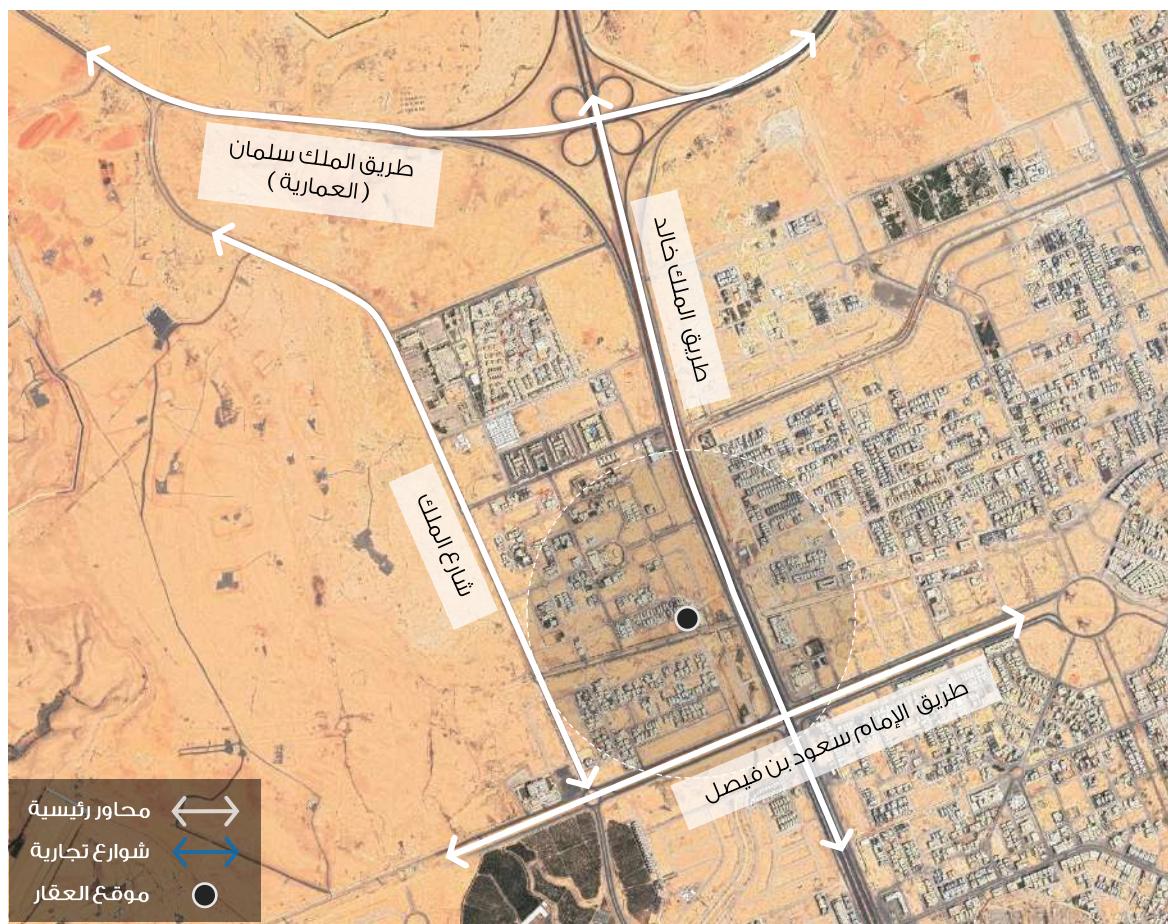
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠ كيلم	الطريق الدائري	٣٢ كيلم	المطار
٨ كيلم	منطقة الدرعية التاريخية	٦٧ كيلم	المتحف الوطني

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تميّز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدرعية حيث تقع بالقرب من طريق الملك خالد . كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان يليه حي الملقاء، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الإمام سعود بن فيصل يليه حي العاصمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك خالد يليه حي الملقا، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الملك يليه حي الثلثاء.	نبذة عن المنطقة المجاورة
يقع حي الرحاب في شمال غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدّه شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك خالد.	نبذة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد.	سهولة الوصول



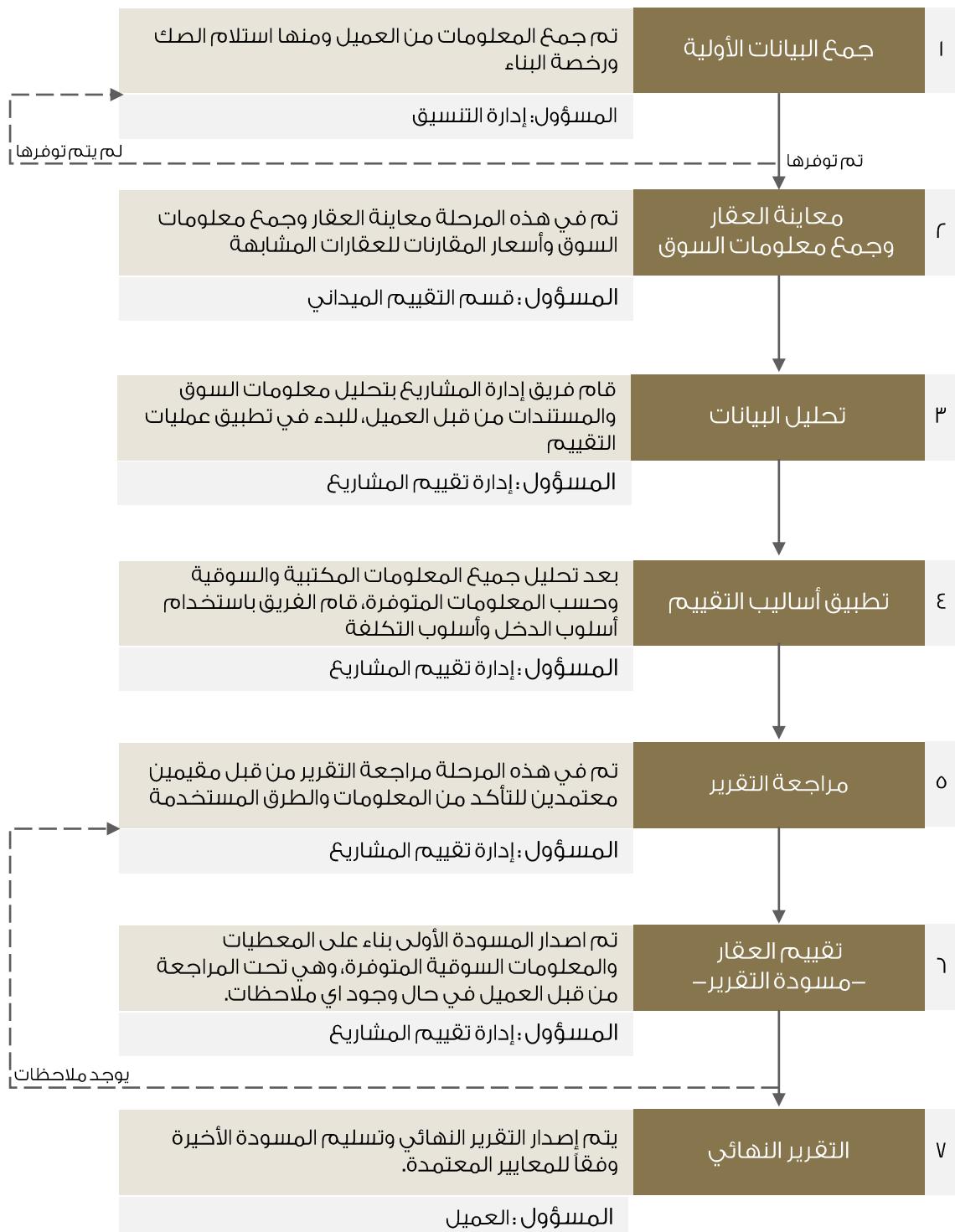
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بقربه من طريق الملك خالد أحد المحاور الرئيسية الهمة واطلاعه على شارع الأمير يزيد بن عبدالله بن عبدالرحمن وهو أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبني تعليمي (مدارس التربية والمهارات العلمية) بحي الرحاب، مدينة الدرعية.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤١/١٢/٢٩	تاريخ الصك	١٩٧٢...١٦١٣	رقم الصك
معلومات العقار			
الدرعية	المدينة	الرياض	المنطقة
شارع الأمير يزيد بن عبدالله بن عبد الرحمن	الشارع	الرحاب	الحي
٢٥/١٤	رقم المخطط	١٧٥	رقم القطعة
-	الملاحظات	مبني تعليمي	نوع العقار
٤٦.٥٦٨٨١° شرق	٢٤.٧٧٨٣٨° شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/wahwjCAuoBNd8aAS9			موقع Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٥,٥٩٣.٥٩	مساحة الأرض حسب الصك
منتظمة	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسلمي	٩٦.٩١	شمالي
١	٤٠	تجاري	شارع غير مسلمي	٩٣.٦٢	جنوبي
٤	١٨	ممر مشاه	قطعة ٢٥١٧١يليها ممر مشاه	٦٦.٦	شرقي
٣	١٠	ممر مشاه	ممر مشاه	٥٤.٦٨	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١٦٤٥	مساحة المبني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق	عدد الأدوار	
٤ سنوات	عمر المبني	
٤ ملني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
نظام إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مطاعد	
-	الاستخدام	
% ٦٠	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 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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
✓ دهان بروفайл ✓ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
✓ دهان بروفайл	□ دهان □ حجر	واجهة المبني
□ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	✓ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب المنيوم □ باب سحاب الكتروني	□ أبواب خشب ✓ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
□ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق □ سقف معدني	□ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	□ دهان □ ورق حائط	الجداران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	□ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	□ مؤثر	التثبيت
-	ملحوظات ظاهرية أخرى	

٢٥ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠

أساليب السوق	يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.
أسلوب الدخل	<p> يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.</p> <p> يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).
أسلوب التكلفة	<p> يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.</p>

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 الاستثمار <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي:

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارات بتاريخ ٢٤/٠٥/٢٠٢١ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٩٥٣م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٩١م٢، والعقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٦٢٣م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعلية تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرض المعروضة بمبلغ ٢,٧٤٢ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٤٠%	٤,٤٠٠ رس / م٢	٢٥٪	٢,٤٧٦ رس / م٢	٢٣٪	٢,٣٠٠ رس / م٢	-	قيمة المتر للعقار
٦٠٪	عرض	٦٠٪	صفقة	٦٠٪	صفقة		نوع المقارن
٦٠٪	٢٣/٥/٢٠٢١	٦٠٪	٢٣/٦/٢٠٢٠	٦٠٪	٢٣/٦/٢٠٢٠		تاريخ الصفقة
٦٠٪	مرتفعة	٥٠٪	منخفضة	٥٠٪	منخفضة	مرتفعة	ظروف السوق
٤٠٪	٢٣٤,٨		١١٥				قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٦٠٪	٣,٦٠٠ رس / م٢	٢٥٪	٢,٦١٠ رس / م٢	٢٥٪	٢,٤١٥ رس / م٢		قيمة المتر بعد التسوية
٦٠٪	جيد	٦٠٪	جيد	٦٠٪	جيد	جيد	الموقع
٦٠٪	سهل	٦٠٪	سهل	٦٠٪	سهل	سهل	سهولة الوصول
٦٠٪	٢	٥٠٪	١	٥٠٪	١	٣	عدد الواجهات
٦٠٪	١,٧٦	٨٠٪	١,٣٨٢	٨٠٪	١,٣٧٥	٥,٥٩٣.٥٩	(المساحة) (م٢)
٦٠٪	٢٧٠ رس / م٢	٣٠٪	٢٧٨ رس / م٢	٣٠٪	٢٧٢ رس / م٢	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٠٪	٣,٣٣ رس / م٢	٢٥٪	٢,٥٢٢ رس / م٢	٢٥٪	٢,٣٤٣ رس / م٢	-	قيمة المتر بعد التسوية
٦٠٪							نسبة الترجيح
	٢,٧٤٢ رس					-	قيمة المتوسط الموزون

تم بناء حسابات التقييم في عملية الضبط النسبي على أساس الاستخدام (التجاري) وذلك لعدم توفر مقارنات للاستخدام (خدمات عامة) في المنطقة وبناءً عليه تم التوصل إلى سعر المتر المربع (٢,٧٤٢ ريال / م٢) وذلك للاستخدام (التجاري) وتم تخفيض قيمة المتر بنسبة ٣٠% وهذا هو السائد والمتعارف عليه والذي يعكس قيمة الفرق بين الاستخدام الخدمة العامة والتجاري لتصبح قيمة المتر الرابع (٦٢٣م٢) حسب الجدول أدناه.

٥,٥٩٣.٥٩	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٩١٩	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
١,٧٣٤,٩٩	اجمالي القيمة الأرضية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لبناء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك			
الأسوار	المبني	القبو	إجمالي المساحات (٢٥)
٣٠,٧,٣٧	٧,٩٩	٤,٥٤٦	١١,٣٧٨
٥٠٠	٢,٥٠	٣,٠٠	١٣,٥٣٩,١٨٥
٥ سنوات تقريباً		إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	
٤		العمر الافتراضي للمبني (سنة)	
% ١٢.٥		نسبة الإهلاك للمبني	
% ١٢.٥		نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	
٢٧,٥٩٦,٧٧٧		إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	
١,٧٣٤,٩٩		تقدير قيمة الأرض (ريال)	
٣٨,٣٣,٨٨٦		القيمة النهاية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدنا به العميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

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

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

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

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

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

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتسييل.
٣. نسبة الشواffer.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية:

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

وسistem التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

حساب طريقة الاستثمار

إجمالي الدخل المتوقع	نسبة الشواffer %
٣,٥٠٠,...	٠%
.	
٣,٥٠٠,...	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواffer
.	نسبة الصيانة والتسييل .%
٣,٥٠٠,...	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوى على رأس المال
٤٣,٧٥,...	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٨ فرضيات التقييم :

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

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٤٣,٧٥,... ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٨٨٦,٣٣,٣٨ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الاستثمار

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولابد من تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي: بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولابد من 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	٨٨٦,٣٣,٣٨ ريال	% .	٠ ريال
الاستثمار	٤٣,٧٥,... ريال	% ١٠٠	٤٣,٧٥,... ريال
المجموع		١٠٠%	٤٣,٧٥,... ريال

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٤٣,٧٥,...
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لغير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مبني مركز رسيل الطبيعي

بمدينة الرياض - حي خنشلية

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سناد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢٠
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقييم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	وصف المبني	٢.٤
٢.٥	صور العقار	٢.٥
٢.٦	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣.٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز 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.

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 أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كالتالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو 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 وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

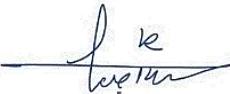
١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

	بيانات العميل	العقار	التقييم	النقرير	أخلاص المسئولية
شركة دراية المالية			الجهة الموجه لها التقرير		
شركة دراية المالية			مستخدم التقرير		
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج			الغرض من التقييم		
مركز طبي			نوع العقار		
حي خنساء، مدينة الرياض			موقع العقار		
مطلقة			نوع الملكية		
القيمة السوقية			أساس القيمة		
٢٠٢١/٠٥/٢٤			تاريخ التقييم		
٢٠٢١/٠٥/١٨			تاريخ المعاينة		
اسلوب التكلفة / اسلوب الدخل			أساليب التقييم المتبعة		
اسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية			الأسلوب والطريقة المعتمدة		
الاستخدام الحالي			فرضية القيمة		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية، ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.			معايير التقييم المتبعة		
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.			تضارب المصالح والإستقلالية		
٢٠٥٠٧٥٨			الرقم المرجعي		
سردي تفصيلي			نوع التقرير		
٢٠٢١/٠٦/٢٧			تاريخ التقرير		
النسخة النهائية			نسخة التقرير		
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.			استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع		
<ul style="list-style-type: none"> • تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ◦ صك الملكية ◦ رخصة البناء • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 			مصادر المعلومات		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

م. فارس كمال أحمد ٢٠٢٠٠٢١٠٢٨ مناسب 	المقيم رقم العضوية نوع العضوية التوقيع
م. المهند عبد اللطيف الحسامي ٩٣٤٠٠٢١٠٢١ زميل 	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم رقم العضوية نوع العضوية التوقيع
م. محمد يسلم بابر ٢٤٠٠٢١٠٢٤ زميل 	الرئيس التنفيذي رقم العضوية نوع العضوية التوقيع
	المقيمون

التقييم

٢٦,٨٦٥,... ريال سعودي فقط إثنان وعشرون مليوناً وثمانمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لغير	رأي المقيم العملة رأي المقيم (كتابة)
--	---



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٢

٤.١ 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. تميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العربية.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

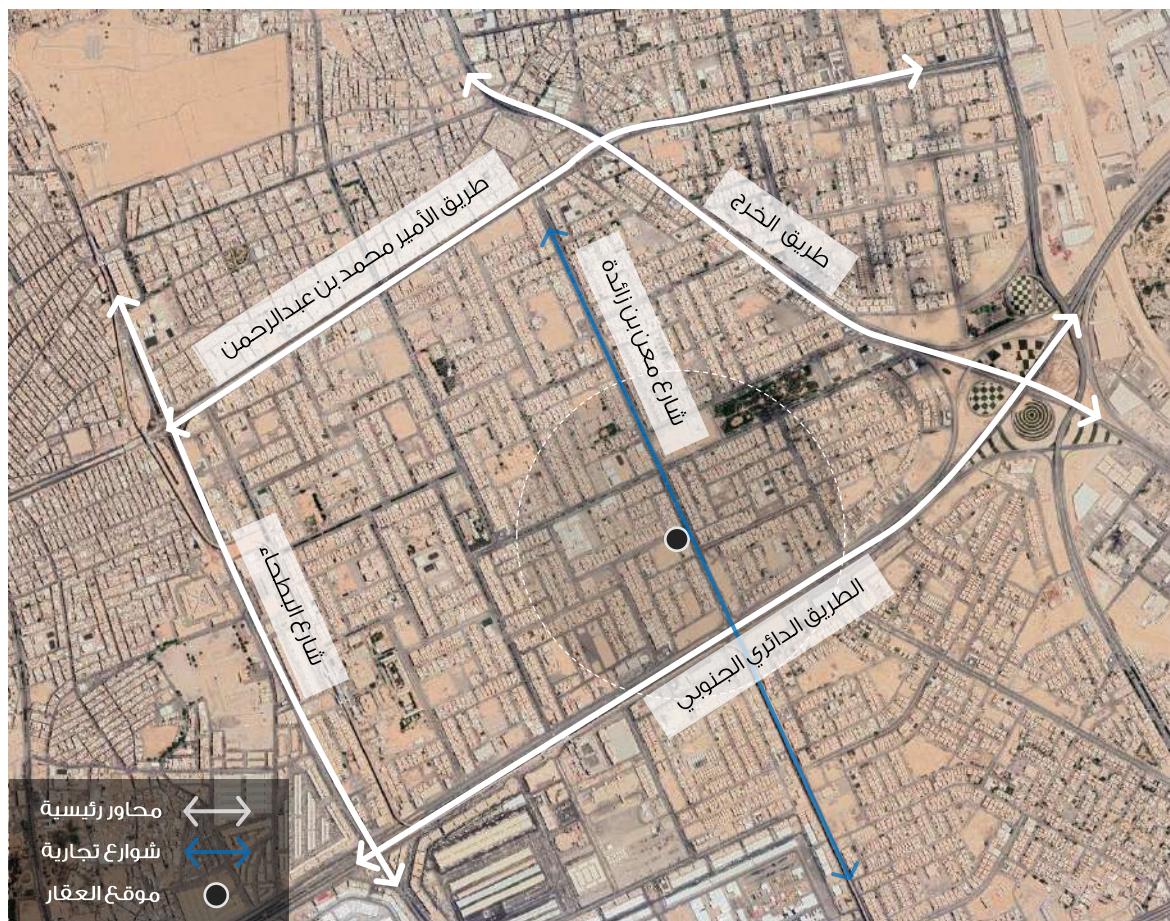
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

نبذة عن المنطقة المجاورة	تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن عليه حي غبيرة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي عليه حي العزيزية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج عليه حي الخالدية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق البطحاء عليه حي منفوحة.
نبذة عن الحي	يقع حي خنسيلية في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الخرج.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري وشارع معن بن إدّة الذي يطل عليه العقار.



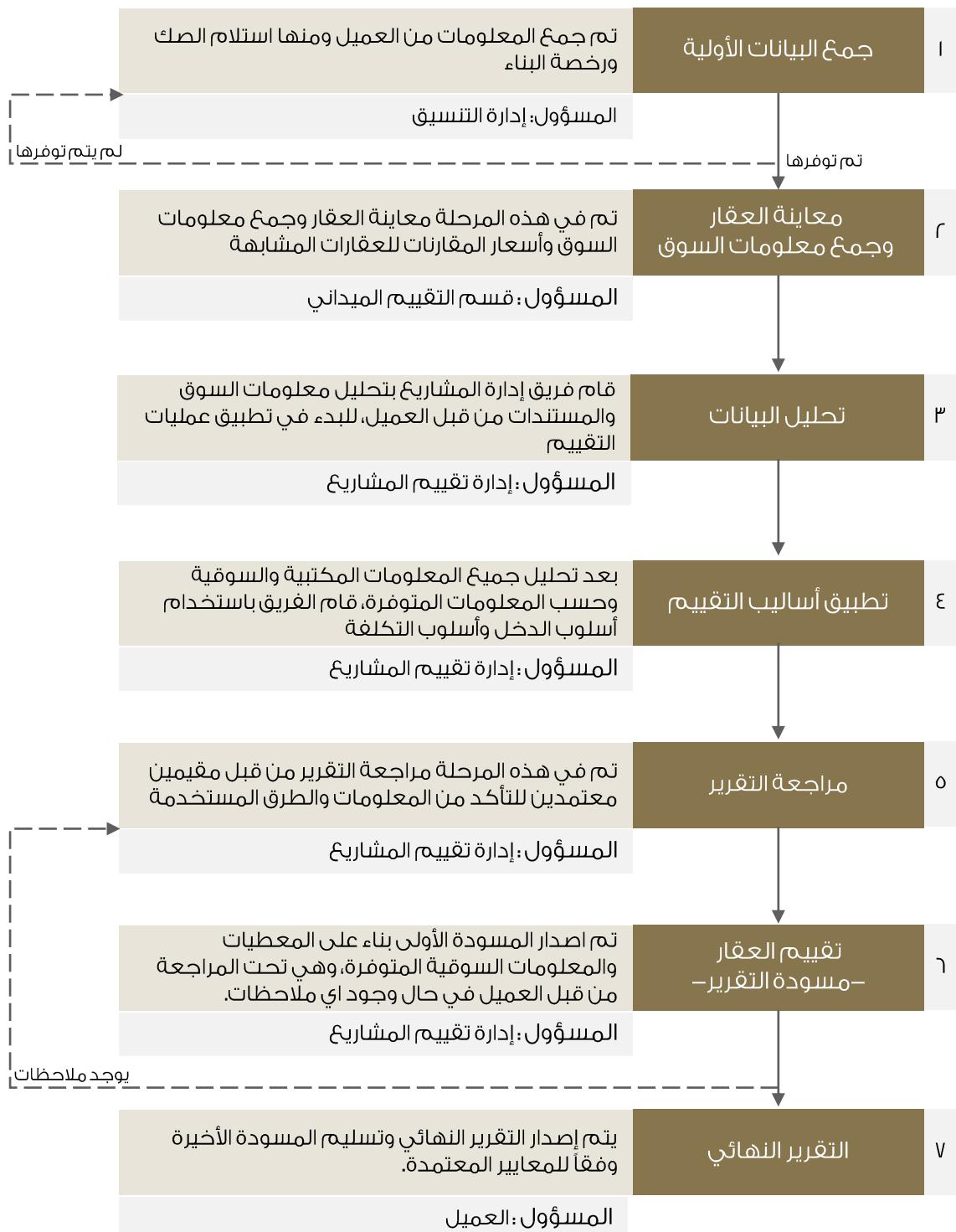
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بقربه من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلاعاته على شارع معن بن زaid أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بحي خنشلية أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير IAI) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية 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 المبني
- ٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مركز رسيل الطبي بحي خنسيلية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
٢٧/٦/١٤٤٠	تاريخ الصك	٩٠٢٨٤٢٨٤٥	رقم الصك

معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
شارع معن بن زائد	الشارع	خنسيلية	الحي
٢٣٣	رقم المخطط	١١٥٨	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مركز طبي	نوع العقار
٣٦.٧٥٠٧٧٧ ° شرق		٢٤.٦١٤٧° شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/CcKw4K84q2upoGFJ8		موقع Google Map	

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢,٥٠	مساحة الأرض حسب الصك
منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	داخلي	شارع الوطن	٥٠	شمالي
-	-	-	جار	٥٠	جنوبي
١	٤٠	تجاري	شارع معين بن زائدة	٥٠	شرقي
٣	١٠	ممتر	ممتر ملئاه	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٢٥٤,٥٠م٢	بيانات العقار
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق	
عمر المبني	٢٠ سنة	
عدد المباني	١ مبني	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	ممتر	
الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء - كهرباء - هاتف - مياه - صرف صحي	
مطاعد	يوجد	
الاستخدام	مركز طبي (خدمات عامة)	
نظام البناء لمنطقة العقار	% -	
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 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 ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات			
مواصفات العقار الخارجية	✓ هيكل خشبي	✓ هيكل خرساني مسلح	أعمال البناء الأساسية
	□ حجر وطين	□ هيكل حديد	
	□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
	✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
	□ دهان بروفايل	□ دهان	السور الخارجي
	□ مشغول حديد	□ حجر	
	✓ ألواح زجاجية	□ دهان رخام	واجهة المبني
		✓ شبابيك المنيوم	الشبابيك
		□ شبابيك خشب	
	□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب	الأبواب الخارجية
مواصفات المبني	✓ باب سحاب الكتروني	✓ أبواب حديد	
		□ باب حديد مزخرف	
		□ رخام	الممرات والدرج
		□ سيراميك او بورسلان او موzaiko	
	□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب	الأبواب الداخلية
		□ أبواب حديد	
	□ سقف معلق	□ سقف خرساني	الأسقف الداخلية
	□ سقف معدني	□ سقف جبس	
	□ تلليس فقط	□ دهان	الجدران الداخلية
	□ طوب	□ ورق حائط	
مواصفات العقار الداخلية	□ باركيه خشب	□ سيراميك	
	□ موكيت	□ موzaiko	
	□ بورسلان	□ رخام	
	□ تحكم آلي	□ عادي	نظام الإنارات
	□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التثبت
-		ملاحظات ظاهرية أخرى	

٢٥ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيقه، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل:	أسلوب الدخل
<ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية). 	
يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.	أسلوب التكلفة
العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات 	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة	أسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)	أسلوب التكلفة

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٦) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارات بتاريخ ٢٤/٠٥/٢١ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٦٤٧,٩٥٢م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٥٠,٣٣٢م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرض المعروضة بمبلغ ٢,٦٢٣ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المعايير	العقار محل التقييم	البيان	الضبط %	المقارن الثاني	البيان	الضبط %	المقارن الأول
قيمة العقار	-	٢,٦٢٣ ريال / ٣٣٢م٢	٣,٧٠%	٢,٦٢٣ ريال / ٣٣٢م٢	٢,٥٧٠٪	٣,٧٠٪	٢,٦٢٣ ريال / ٣٣٢م٢
نوع المقارن		صفقة	%٠..	عرض	%٠..	%٠..-	
تاريخ الصفقة		٢٠٢١/٥/٢٤	%٠..	٢٠٢١/٥/٢٤	٢٠٢١/٥/٢٤	%٠..-	
ظروف السوق	مرتفعة	متوسط	%٢٥	مرتفعة	%٢٥	%٠..	
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٨٦,٦٧٥		٨٥-			
قيمة المتر بعد التسوية		٣,٥٥٤ ريال / ٣٣٢م٢		٣,٥١٥ ريال / ٣٣٢م٢			
الموقع	جيد	جيد	%٠..	جيد نسبياً	%٠..	%٢٥	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٢٥	سهل	%٢٥	%٠..	
عدد الواجهات	٢	١	%٢٥	١	%٢٥	%٢٥	
عرض الشارع-٢٥	٤.	٣.	%٢٥	٤.	%٢٥	%٠..	
المساحة(٢٥)	٢,٥...	١,٩٤٧	%١٠-	١,٩٤٧	%٦٥	٢,٦٢٣ ريال / ٣٣٢م٢	%٥٠..
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٢٣,٧٨٥ ريال / ٣٣٢م٢		٣,٧٨٥ ريال / ٣٣٢م٢			
قيمة المتر بعد التسوية	-	٣,٧٨٥ ريال / ٣٣٢م٢		٣,٧٩١ ريال / ٣٣٢م٢			
نسبة الترجيح	-	%٦٠		%٤.			
قيمة المتوسط الموزون	-	٣,٧٤٧ ريال					

تم بناء حسابات التقييم في عملية الضبط النسبي على أساس الاستخدام (التجاري) وذلك لعدم توفر مقارنات للاستخدام (خدمات عامة) في المنطقة وبناءً عليه تم التوصل إلى سعر المتر المربع (٢,٦٢٣ ريال / ٣٣٢م٢) وذلك للاستخدام (التجاري) وتم تخفيض قيمة المتر بنسبة ٣٠% وهذا هو السائد والمتعارف عليه والذي يعكس قيمة الفرق بين الاستخدام الخدمات العامة والتجاري ليصبح قيمة المتر الربع (٢,٦٢٣ ريال) حسب الجدول أدناه.

٢,٥٠	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٢,٦٢٣	قيمة المتر المربع (ريال / ٣٣٢م٢)
٦,٥٥٧,٥٠	إجمالي القيمة الأرضية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لبناء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك			
الأسوار	المبني	القبو	إجمالي المساحات (٢٥٠)
١٥.	٣,٥٢	١,٣٥٠	١,٣٥٠
٨٠.	٢,٧٠	٢,٢٠	٢,٢٠
	١١,٦٠,٤٠٠		إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
	٢٠ سنة تقريباً		عمر المبني (سنة) تقريباً
	٤		العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٣٠			نسبة الإهلاك للمبني
% ٢٢.٥			نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٨,٩٩,٣١.		٨,٩٩,٣١.	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٦,٥٥٧,٥٠			تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٥,٥٤٧,٨١.			القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدها بالعميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠ للمبني بـ (٢٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

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

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر.

الافتراضات :

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

السنة	الدخل	الشواعر - %	الصيانة والتسييل - %	صافي التدفقات النقدية
١	١,٨٥٩,٠٠٠	-	-	١,٨٥٩,٠٠٠
٢	١,٨٥٩,٠٠٠	-	-	١,٨٥٩,٠٠٠
٣	١,٨٥٩,٠٠٠	-	-	١,٨٥٩,٠٠٠
٤	١,٨٥٩,٠٠٠	-	-	١,٨٥٩,٠٠٠
٥	٢,٤٤,٩٠٠	-	-	٢,٤٤,٩٠٠
٦	٢,٤٤,٩٠٠	-	-	٢,٤٤,٩٠٠
٧	٢,٤٤,٩٠٠	-	-	٢,٤٤,٩٠٠
٨	٢,٤٤,٩٠٠	-	-	٢,٤٤,٩٠٠
٩	٢,٤٤,٩٠٠	-	-	٢,٤٤,٩٠٠
١٠	٢,٣٤٩,٣٩٠	-	-	٢,٣٤٩,٣٩٠
١١	٢,٣٤٩,٣٩٠	-	-	٢,٣٤٩,٣٩٠
١٢	٢,٣٤٩,٣٩٠	-	-	٢,٣٤٩,٣٩٠
١٣	٢,٣٤٩,٣٩٠	-	-	٢,٣٤٩,٣٩٠
١٤	٢,٣٤٩,٣٩٠	-	-	٢,٣٤٩,٣٩٠
الاجمالي	٢٨,٩٧,٤٥٠	-	-	٢٨,٩٧,٤٥٠

• المتبقى من العقد هو ١٤ سنة

دخل المشروع	أول ٤ سنوات	ثاني ٥ سنوات	ثالث ٥ سنوات
إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	١,٨٥٩,٠٠٠	٢,٤٤,٩٠٠	٢,٣٤٩,٣٩٠
الشواعر % (ريال سعودي)	-	-	-
نسبة الصيانة والتسييل % (ريال سعودي)	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	١,٨٥٩,٠٠٠	٢,٤٤,٩٠٠	٢,٣٤٩,٣٩٠

افتراضات المشروع

مدة المشروع	١٤ سنة
معدل العائد	% ٩

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تفاصيل التدفقات النقدية للعقارات:

٣ سنه	٢ سنه	١ سنه	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	٢٨,٩٧,٤٥٠	إجمالي الإيرادات
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	% الشواغر -
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	% الصيانة والتشغيل -
١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	٢٨,٩٧,٤٥٠	صافي التدفقات النقدية

١١ سنه	١٠ سنه	٩ سنه	٨ سنه	٧ سنه	٦ سنه	٥ سنه	٤ سنه
٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	١,٨٥٩,...
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	١,٨٥٩,...

آخر سنه	١٤ سنه	١٣ سنه	١٢ سنه
٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٢٤,٩٩٣,٢٢٢	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠

نتيجة التقييم:

تم اعتماد معدل الخصم -١% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٢٢,٨٦٥,٤٧٠ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
١٥,٥٤٧,٨١٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٢٢,٨٦٥,٤٧٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولابد تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي: بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولابد 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	١٥,٥٤٧,٨١٠ ريال	% .	٠ ريال
التدفقات النقدية	٢٢,٨٦٥,٤٧٠ ريال	% ١٠٠	٢٢,٨٦٥,٤٧٠ ريال
المجموع		٢٢,٨٦٥,٤٧٠ ريال	

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢٢,٨٦٥,...
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط إثنان وعشرون مليون وثمانمئة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لا غير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقييم مبني إداري تجاري (الخليجية للأعمال)

بمدينة الخبر - حي البستان

٢٧ يونيو ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	٢
١.٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
١.٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
١.٥	معايير التقىيم	١.٢
١.٦	الملخص التنفيذي	١.٣
١.٨	نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.٩	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١٠	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١١	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
٢.٢	حدود وأطوال العقار	٢.٢
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
٢.٤	وصف المبني	٢.٤
٢.٥	صور العقار	٢.٥
٢.٦	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣.٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٤	الفصل الرابع: الملحق	٤
٤.٤	صور مستندات العقار	٤.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقييم
٣. الملخص التنفيذي
٤. نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
٥. وصف العقار على مستوى الأحياء
٦. نطاق البحث والمؤثرات على العقار
٧. منهجية عمل إعداد التقرير

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

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 عدتها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ونم الافتراض بأن العقار مستوفٍ 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 فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي 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 يتلزم 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 متحيز لأي طرف. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل 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، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، وينطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

١.٢ معايير التقييم

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

١.٢.٦ الالتزامات المعلقة

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

١.٢.٧ سريّة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً لجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يتزمون 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 ٢٠٢٠ كالتالي وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتافق 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 وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

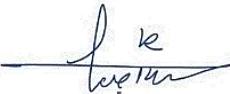
- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشتمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ | الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير	
تقدير نصف سنوي لصندوق عقاري مدرج	الغرض من التقييم	
مبنى إداري تجاري	نوع العقار	
حي البستان، مدينة الخبر	موقع العقار	
مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠٢١/٠٥/٢٤	تاريخ التقييم	
٢٠٢١/٠٥/١٦	تاريخ المعابرنة	
اسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
اسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، والائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والإستقلالية	
٢٠٥٠٧٣٨	الرقم المرجعي	التقرير
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
٢٠٢١/٠٦/٢٧	تاريخ التقرير	
النسخة النهائية	نسخة التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولم يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	أخلاقيات المسئولية
• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تشمل المستندات:	مصادر المعلومات	
• صك الملكية		
◦ رخصة البناء		
• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢. فارس كمال أحمد ٢٠٢٠٠٢١٠٠٢٨ مناسب	المقيم رقم العضوية نوع العضوية	المقيمين
	التوقيع	
٣. المهند عبد اللطيف الحسامي ٢٠٢٠٠٩٣٤ زميل	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم رقم العضوية نوع العضوية	
	التوقيع	المقيمين
٤. محمد يسلم بابر ٢٠٢٠٠١٨٤ زميل	الرئيس التنفيذي رقم العضوية نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم

٤,٥١٥,... ريال ريال سعودي	رأي المقيم
العملة	
رأي المقيم (كتابة)	



عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٦٦

٤.١ 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 وتضمّ الهيئات الإدارية للمنطقة والدوائر الحكومية وعلى رأسها مقر إمارة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

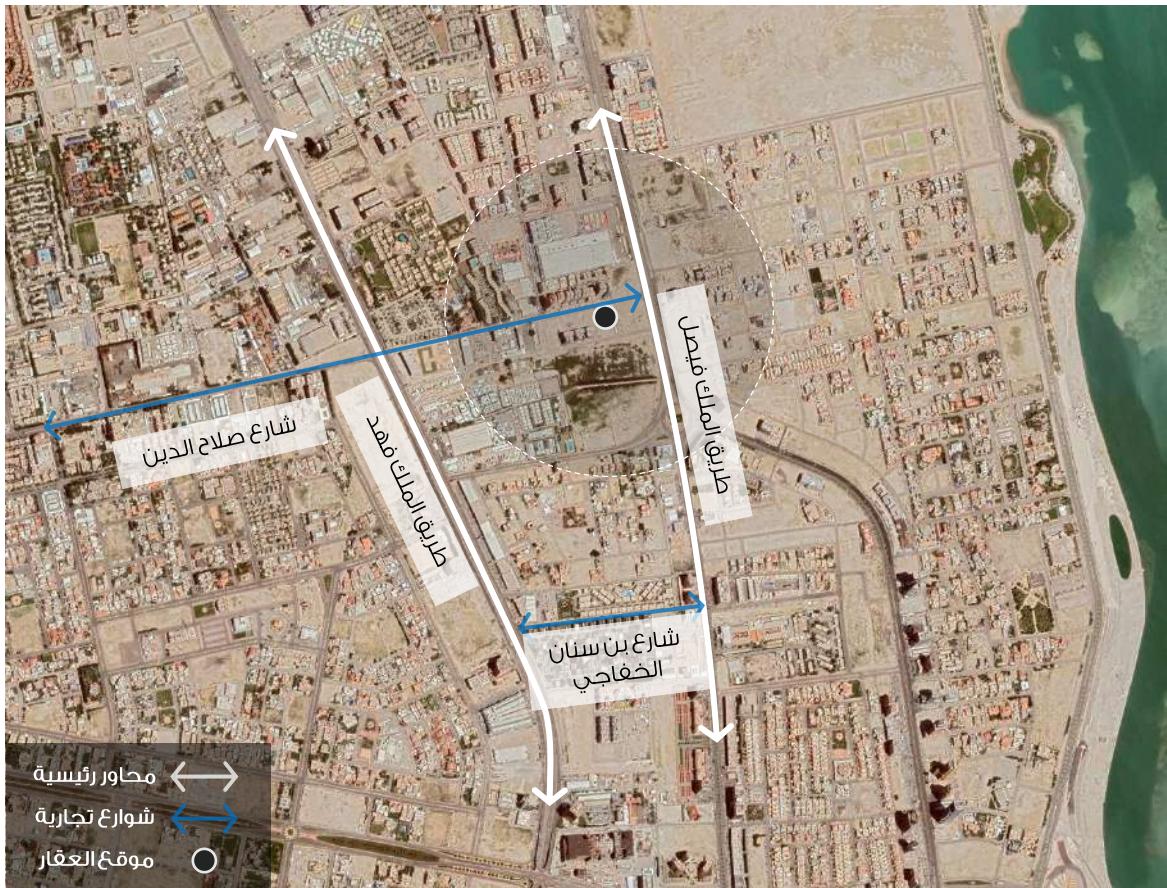
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠ كيلم	ميناء الملك عبدالعزيز	٥٥ كيلم	المطار
٨ كيلم	كورنيش الخبر	٤٠.٥ كيلم	جسر الملك فهد

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تميز 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 الأيوبي عليه حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع بن سنان الخفاجي عليه حي البندرية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل عليه حي الكورنيش، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد بن عبدالعزيز عليه حي الحزام الذهبي.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع في البستان في شمال مدينة الخبر ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدد 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 مباشرةً.</p>	سهولة الوصول



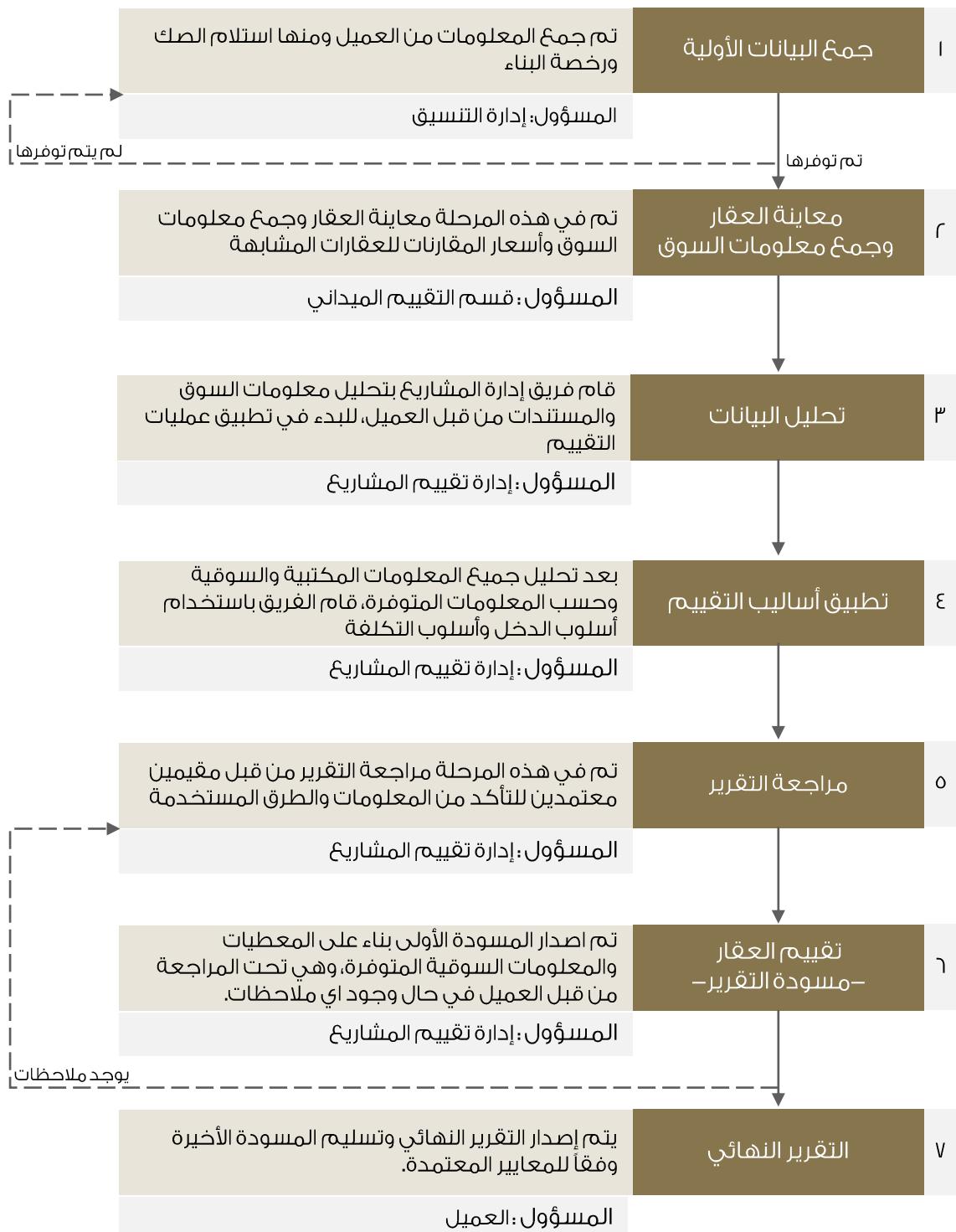
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار.	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير ICA) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وأالية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٢ حدود وأطوال العقار
- ١.٣ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٤ وصف المبني
- ١.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبني إداري تجاري (الخليجية للأعمال) بحي البستان، مدينة الخبر.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الدرایة العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٠/٧/٢٦	تاريخ الصك	٨٣٠٢٥٠٨٦٤٩	رقم الصك
معلومات العقار			
الخبر	المدينة	الشرقية	المنطقة
شارع صلاح الدين الأيوبي	الشارع	البستان	الحي
٧٥٨٦	رقم المخطط	٣ من البلوك	رقم القطعة
-	الملاحظات	مبني اداري تجاري	نوع العقار
٩٥٠٢٣٣٥٩	٩٠٢٦٧٦٣٣٥٩	شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/dN5UnjLMCvHou6oo9			موقع Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢,٨٧٧.٥	مساحة الأرض حسب الصك
منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			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	٤.	شمالي
-	-	-	جار	٤.	جنوبي
٢	١٥	داخلي	شارع غير مسلمين	٥٥	شرقي
-	-	-	جار	٥٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١,٥٦٩.٣٢	مساحة المبني	بيانات العقار
٦ أدوار	عدد الأدوار	
٤ سنوات	عمر المبني	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتر	التشطيب	
نظام اطفاء الحرائق	الخدمات المتوفرة	نظام البناء لمنطقة العقار
يوجد	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٦	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

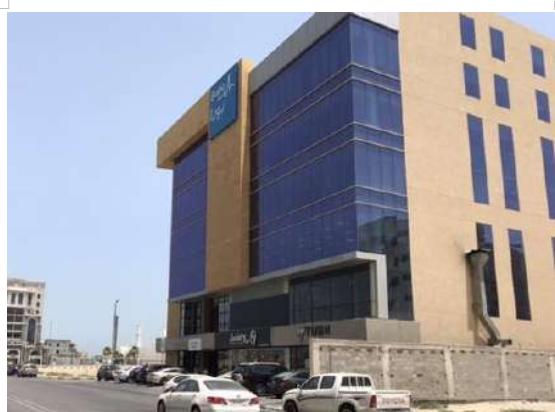
٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٤.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٦.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ | وصف المبني

وصف مفصل لمواصفات المبني والخدمات		
✓ هيكل خشبي □ حجر وطين	✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	أعمال البناء الأساسية
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفابيل □ مشغول حديد	□ دهان □ حجر	السور الخارجي
✓ ألواح زجاجية	□ دهان ✓ حجر	واجهة المبني
□ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	✓ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب المنيوم ✓ باب سحاب الكتروني	□ أبواب خشب □ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	الأبواب الخارجية
□ رخام □ سيراميك او بورسلان او موzaïko	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الممرات والدرج
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب □ أبواب حديد	الأبواب الداخلية
□ سقف معلق □ سقف معدني	□ سقف خرساني □ سقف جبس	الأسقف الداخلية
□ تلليس فقط □ طوب	□ دهان □ ورق حائط	الجداران الداخلية
□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	□ سيراميك □ موzaïko □ رخام	الأرضيات الداخلية
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثر	✓ مؤثر	التثبيت
-	ملحوظات ظاهرية أخرى	

٢٥ | صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
• يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.	أسلوب السوق
يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة لتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: <ul style="list-style-type: none"> • أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل وأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية). 	أسلوب الدخل
يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبني قد شُيد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.	أسلوب التكلفة

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
<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة أسلوب السوق

<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المقاول (التكلفة)	أسلوب التكلفة

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقىيم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض، وقد تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلم حول العقار قيد التقىيم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق إسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٣ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٤٤٨م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٦٤٠م٢ وتم استخدام الضبط النسبي للتوصيل إلى قيمة الأرض.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ٤,٩٦٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٥,٨٥٪		٤,٨٠٪		-	قيمة العقار
%٦,٥-	عرض	%٦,٥-	عرض		نوع المقارن
%..٠	٢٣/٥/٢٠٢١	%..٠	٢٣/٥/٢٠٢١		تاريخ الصفقة
%..٠	مرتفعة	%..٠	مرتفعة	مرتفعة	ظروف السوق
١٤٦,٢٥-		١٢٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥,٧٤٪		٤,٦٨٪			قيمة المتر بعد التسوية
%٦,٥-	جيد جداً	%..٠	جيد	جيد	الموقع
%٦,٥-	سهل جداً	%..٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%..٠	٢	%٦,٥	١	٢	عدد الواجهات
%..٠	٢٥	%..٠	٢٥	٢٥	عرض الشارع - ٢٥
%٥,٠-	٦٤	%١,٠	١,٤٤٨	٢,١٨٧,٥	المساحة (٢٥)
%٦,٠-	٥٧,٠٪	%٣,٥	٢٤	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥,١٣٣٪		٤,٨٤٤٪		-	قيمة المتر بعد التسوية
٥٪		٦٪		-	نسبة الترجيح
٤,٩٦٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون
٢,١٨٧,٥			إجمالي مساحة الأرض (٢٥))		
٤,٩٦٠			قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)		
١,٨٥,...			إجمالي القيمة الأرضي (ريال)		

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمبني (المقاول)

تعتمد طريقة الإهلاك على أساس التكلفة الكلية لبناء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٦٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك				
ميزانيين + متكرر	أرضي	مواقف	قبو	
٧,٣٦٠.٣٢	٦٣٢	٣٩٠	٢,١٨٧	مساحة المبني (٢٥)
٢,٨٠٠	١,٨٠٠	١,٦٠٠	٢,٢٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٢٧,١٨١,٨٩٦			إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	
٤ سنوات تقريباً			عمر المبني (سنة) تقريباً	
٦٠			العمر الافتراضي للمبني (سنة)	
% ٦.٧			نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	
٤٥,٣٦٠,٧.٩			إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	
١,٨٥,٠٠٠			تقدير قيمة الأرض (ريال)	
٣٦,٢١,٧.٩			القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)	

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المبني من خلال رخصة البناء الذي تم تزويدها العميل.

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقدير قيمة ٢٥ للمبني بـ (٠٠,٨١ ريال/م٢ و ٢٠,٨٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

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

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

وتعتمد طريقة خصم التدفقات النقدية على قيمة العقار الذي يدر دخلاً تساوي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (صافي التدفقات التشغيلية أو صافي القيمة الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر.

الافتراضات :

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

السنة	الدخل	الشواffer - %	الصيانة والتشغيل - %	صافي التدفقات النقدية
١	٣,٢٩٠,٠٠	-	-	٣,٢٩٠,٠٠
٢	٣,٤٥٤,٥٠٠	-	-	٣,٤٥٤,٥٠٠
٣	٣,٤٥٤,٥٠٠	-	-	٣,٤٥٤,٥٠٠
٤	٣,٤٥٤,٥٠٠	-	-	٣,٤٥٤,٥٠٠
٥	٣,٤٥٤,٥٠٠	-	-	٣,٤٥٤,٥٠٠
٦	٣,٤٥٤,٥٠٠	-	-	٣,٤٥٤,٥٠٠
٧	٣,٦٢٧,٢٢٥	-	-	٣,٦٢٧,٢٢٥
٨	٣,٦٢٧,٢٢٥	-	-	٣,٦٢٧,٢٢٥
٩	٣,٦٢٧,٢٢٥	-	-	٣,٦٢٧,٢٢٥
١٠	٣,٦٢٧,٢٢٥	-	-	٣,٦٢٧,٢٢٥
١١	٣,٦٢٧,٢٢٥	-	-	٣,٦٢٧,٢٢٥
الاجمالي	٣٨,٦٩٨,٦٢٥	...%	...%	٣٨,٦٩٨,٦٢٥

دخل المشروع	السنة الأولى	ثاني ٥ سنوات	الـ ٥ سنوات المتبقية
إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	٣,٢٩٠,٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥
الشواffer % (ريال سعودي)	-	-	-
نسبة الصيانة والتشغيل % (ريال سعودي)	-	-	-
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	٣,٢٩٠,٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥

افتراضات المشروع

١١ سنة	مدة المشروع
% ٩	معدل العائد

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

تفاصيل التدفقات النقدية للعقارات:

سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١	سنة ٠	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٩٠,...	٣٨,٦٩٨,٦٢٥	إجمالي الإيرادات
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	الشواffer - %٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	الصيانة والتشغيل - %٠٠٠
٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٥٤,٥٠٠	٣,٤٩٠,...	٣,٤٩٠,...	٣٨,٦٩٨,٦٢٥	صافي التدفقات النقدية

١١ سنة	١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية		
٠	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣٨,٦٩٨,٦٢٥	إجمالي الإيرادات	
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	الشواffer - %٠٠٠	
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	الصيانة والتشغيل - %٠٠٠	
٤,٣٣٦,٥٠٠	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣٨,٦٩٨,٦٢٥	صافي التدفقات النقدية

نتيجة التقييم:

تم اعتماد معدل الخصم -٩% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

١٤,٥١٥,... ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
٤١,٦٣٧,٩٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك
٤١,٥٥٠,٠٠ ريال	إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولل以习近平 تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي: بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولل以习近平 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	٤١,٦٣٧,٩٠ ريال	% .	٤١,٦٣٧,٩٠ ريال
التدفقات النقدية	٤١,٥٥٠,٠٠ ريال	% ١٠٠	٤١,٥٥٠,٠٠ ريال
المجموع		١٠٠%	٤١,٥٥٠,٠٠ ريال

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٤١,٥٥٠,٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط واحد وأربعون مليون وخمسمائة وخمسة عشر ألف ريال سعودي لغير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ 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: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٣٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٤١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you