



تقرير تقدير مجمع مستودعات الشرق

بمدينة الرياض - حي السليمان

٢٠٢٢ يونيو ٧

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	ص
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	نبذة 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	صور العقار	٢.٤
٢.٥	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
٤.١	جدول التدفقات النقدية	٤.١

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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لفهذه 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 أجزاءه.
 - يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
 - يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
 - تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع 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 بيانات.
 - 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 التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبات 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
 - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهري أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عائق أو قيود على الملكية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط البلدية والحدود القانونية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، ولا يتتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقارات قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق 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 تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحة 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.

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/ عدته 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 الاعتبار 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 للجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يتزرون بمتطابقاته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ وبالتالي 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 و/or الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

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

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مجمع مستودعات	نوع العقار	العقارات
حي السلي، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	تاريخ التقييم	
٢٢.٢٢/٠٦/١٠	تاريخ المعاینة	
٢٢.٢٢/٠٥/١٨	أساليب التقييم المتبعة	التقييم
أسلوب التكلفة / الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي	معايير التقييم المتبعة	
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	تعريف	الافتراضات
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	التعريف	الافتراضات
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢٥٩٧٢٢	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٥٢٠٢٢ / ٦ / ٧	تاريخ التقرير
نسخة نهائية	نسخة التقرير
	التقرير
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقديم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. 	مصادر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ○ صك الملكية ○ رخصة بناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	إخلاء المسئولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

مُعد التقرير	م. فارس كمال أحمد
رقم العضوية	٢٠٠٨٨...٢٠١٢
التوقيع	
المشرف على التقديم	محمد أحمد العمودي
رقم العضوية	٤٧٣...٢٢٠١٢
نوع العضوية	مؤقت
التوقيع	
المقيمون	نائب الرئيس للإشتشارات والتقديم
رقم العضوية	٩٣٤...٢٠١٢
نوع العضوية	زميل
التوقيع	
الرئيس التنفيذي	م. محمد يسلم بادر
رقم العضوية	٨٤...٢٠١٢
نوع العضوية	زميل
التوقيع	

التقديم

رأي المقيم	٢٠١٢...٦٦١
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائة وستة وثلاثون مليون وستمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لغير

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



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 تتتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العربية.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

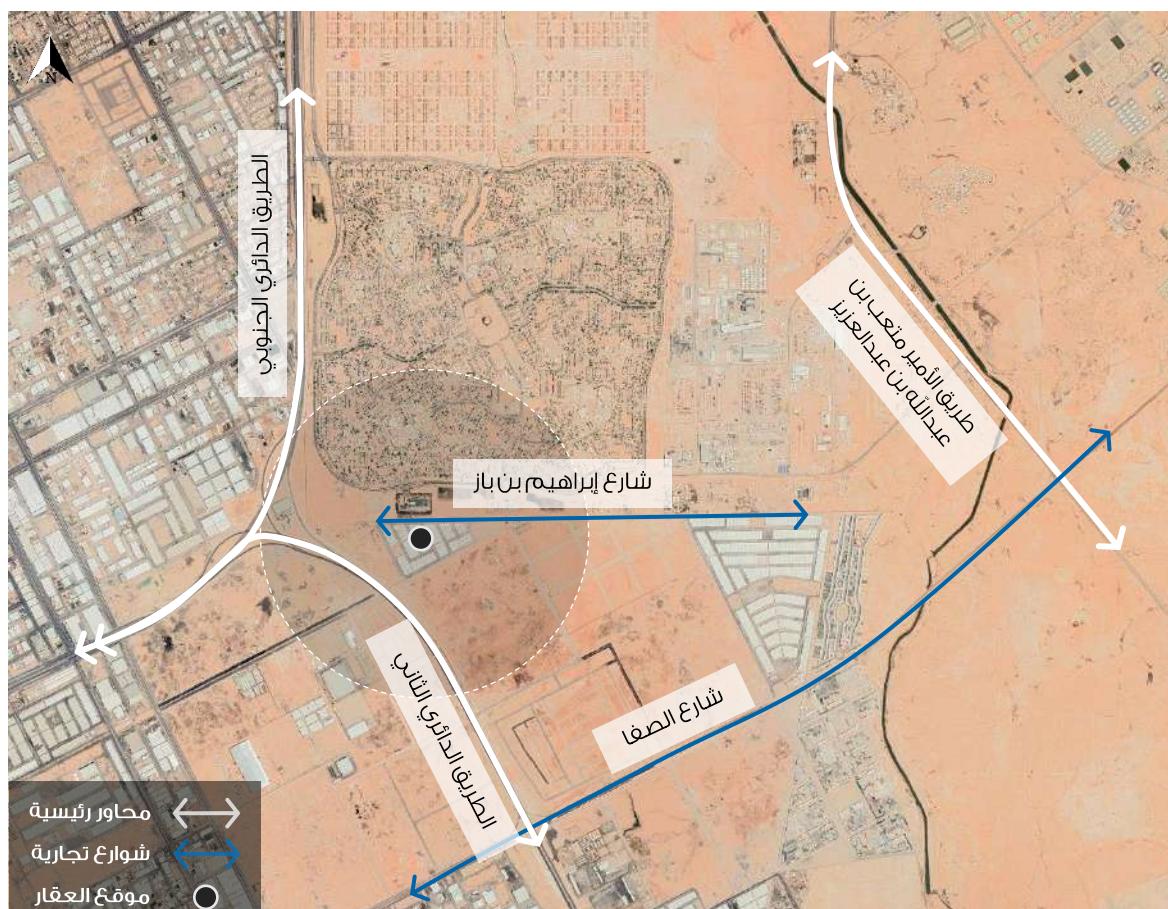
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٥ كيلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٧ كيلم	مطار الملك خالد
٧٧ كيلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	٦٦ كيلم	ميناء الرياض الجاف

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تقع منطقة العقار بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع إبراهيم بن باز، ومن الجهة الجنوبية يحد منطقة العقار طريق الدائري الثاني، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع جبل الرحمة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الحبيبة.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السلي في جنوب شرق مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدد شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الأمير متعب بن عبدالعزيز.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي والطريق الدائري الثاني.</p>	سهولة الوصول



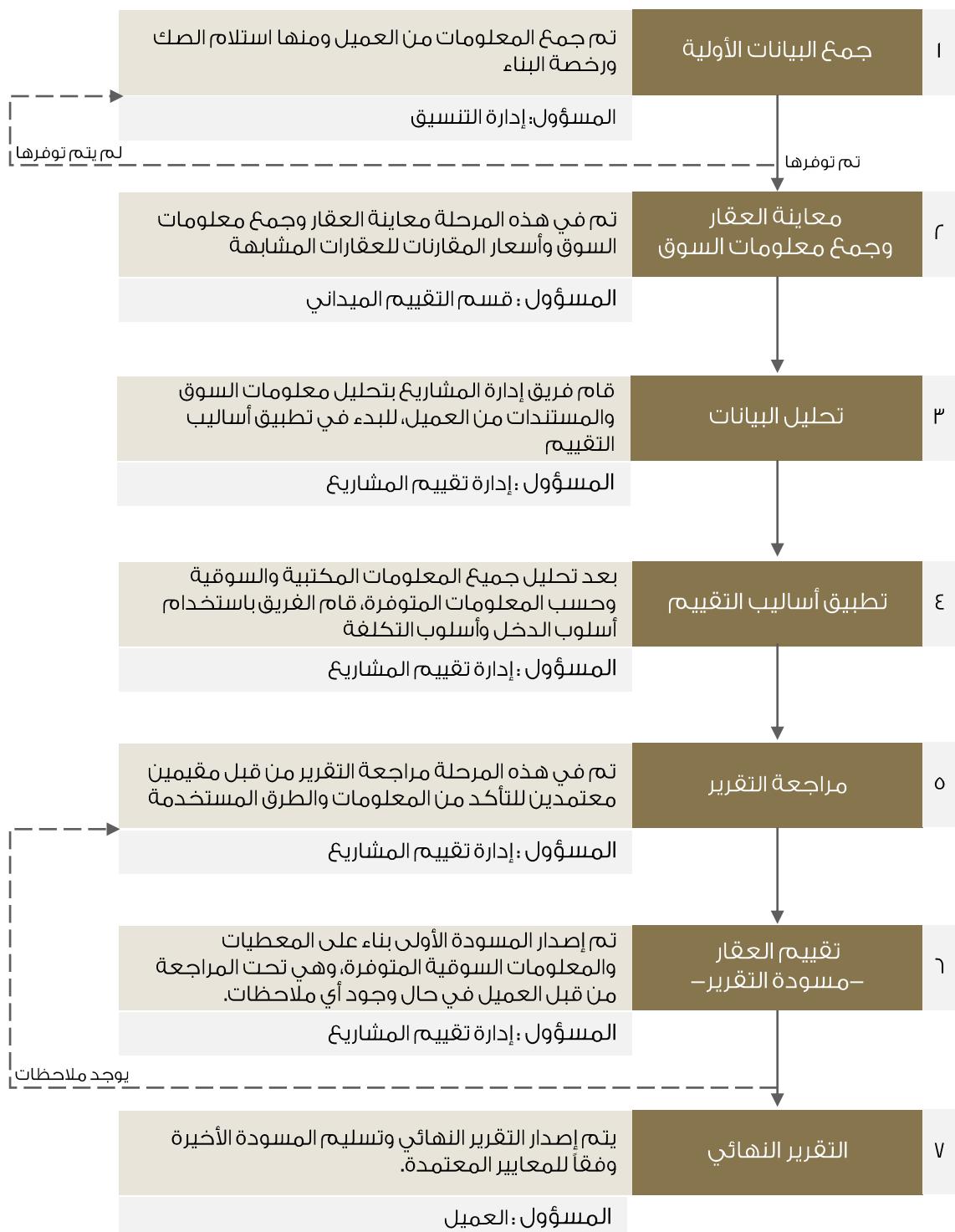
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

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
تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	
يتميز العقار بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي والطريق الدائري الثاني.	المزايا
شكل الأرض محل التقييم غير منتظم. صعوبة الوصول إلى الأرض محل التقييم.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
-	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثاني

بيانات العقار

١. بيانات العقار ومعلومات الملكية
٢. حدود وأطوال العقار
٣. طبيعة ومصدر المعلومات
٤. 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 الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٢/٦/٢٧	تاريخ الصك	٧٠٠٤٠٥١٩٦	رقم الصك
معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
جبل الرحمة	الشارع	السلي	الحي
١٣٩١	رقم المخطط	١١	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مستودعات	نوع العقار
٤٦٨٦٥٨١ - شرق	٤٦٣٣٢٧ - شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/UphFegqaZEH2kWAN8			الموقع Google Map

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 وعرض 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 مثلث	.	شرقي
٢	٦٠	داخلي	شارع الحبانية	٤٤,٣٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٠١٦,٢٥٨,٥٤	مساحة المبني	بيانات العقار
دور واحد	عدد الأدوار	
٧ سنوات	عمر المبني	
٥٤ مليون	عدد المبني	
-	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	حديقة	شبكة تصريف مياه
✓	-	-	-	-

٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٨/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المسألية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج أصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	---

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التكاليف

١.٣.٢ أسلوب التكالفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٥	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٧٥,٢٠ ريال	٦٧٠,٩٧٥ م٢	٤٥٠,٩٨١,٢٥٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٩٠,٢٠ ريال	٦٥٠,٠٠ م٢	٥٨٠,٥٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
١٠٠,٢٠ ريال	٨٠٠,٠٠ م٢	٨٠٠,٠٠٠,٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقييم بمقارنة الأرضي المعروضة بمبلغ ٥٦٩ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثاني	% الضبط	البيان	% الضبط	المقارن الثاني	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	المقارن الثاني	% الضبط
تاريخ العرض	-	٢٠٢٢/٥/٢٢	٢٠٢٢/٥/١٥	٢٠٢٢/٥/٢١	-	البيان	-	البيان	-	البيان	-	البيان	-	البيان	-
قيمة المتر للعقار	-	٢٥٠٠٠	٢٥٠٠٠	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-
نوع المقارن	-	عرض	عرض	عرض	-	%١٥.-	-	%١٥.-	-	%١٥.-	-	%١٥.-	-	%١٥.-	-
ظروف السوق	-	متباهنة	متباهنة	متباهنة	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-
استخدام الأرض	-	مستودعات	مستودعات	مستودعات	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	-	١١٢٥-	١٣٥-	١٤٥-	-	١٤٥-	-	١٣٥-	-	١٤٥-	-	١٣٥-	-	١٤٥-	-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢٥٠٠٠	٢٦٥	٢٨٥	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-	٢٥٠٠٠	-
سهولة الوصول	-	سهل	سهل	سهل	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-
الموقع	-	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-
عدد الواجهات	-	٤	٣	٤	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-
الاطلالة على الشوارع الرئيسية	-	لا يطل	يطل	لا يطل	-	%..	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%..	-
نوع الشارع	-	تجاري	تجاري	تجاري	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-	%٥.-	-
شكل الأرض	-	غير منتظم	غير منتظم	غير منتظم	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-	%..	-
المساحة (٢٥)	-	١٨,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٧,٠٠٠	-	%٦.-	-	%٧.-	-	%٦.-	-	%٧.-	-	%٦.-	-
قيمة المتر بعد التسوية / نسبة الضبط	-	٢٥٠٠٠	٢٦٨	٢٧٥	-	%١٧.-	-	%٢٢.-	-	%٢٢.-	-	%٢٢.-	-	%٢٢.-	-
نسبة الترجيح	-	٧٦	٥٩٧	٥٤٢	-	٢٥	-	٢٥	-	٢٥	-	٢٥	-	٢٥	-
قيمة المتوسط الموزون	-	٥٦٩	٥٦٩	٥٦٩	-	%٦.	-	%٦.	-	%٦.	-	%٦.	-	%٦.	-

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢٥) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأن تاريخ العرض هو الأقرب لتاريخ التقييم).

إجمالي مساحة الأرض (٢٥)	١٩٨,٥٤٩.٥٢
قيمة المتر المربع (ريال ٢٥ / ٢٥)	٥٦٩
إجمالي قيمة الأرض (ريال)	١١٢,٩٧٤,٦٧٧

٣.٢ التقييم

١.٣.٢.١ أسلوب التكالفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	١٩٨,٥٤٩.٥٢
المسطحات المبنية	متر مربع	١٦,٢٥٨.٥٤

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الاجمالي
تكلفة المباني	٦٥٠ ريال / متر مربع	متر مربع	٦٩,٦٨,٥١
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣,٤٥٣,٤٠٢
أرباح المطور	١٠.٠٠%	%	٦,٩٦,٨٠٥
إجمالي التكاليف			٧٩,٤٢٨,٢٥٨

عمر العقار	٧ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٣.٣ %
قيمة المبني بأسلوب التكالفة	٦٠,٩٢١,٤٧٤

قيمة العقار بأسلوب التكالفة
قيمة الأرض
قيمة المباني
الاجمالي

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

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

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المستودعات)

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

قائمة المقارنات					
القيمة / ٢٥٠	المساحة (٢٥٠)	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
١٥٠	١٤٣٧	٢١٥,٥٥٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار١
١٧٥	٦٨	٣٠٠,١٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار٢
١٨٠	٦٠	٢٥,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار٣



٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٢٠٢٢/٤/٢٢		٢٠٢٢/٥/١١		٢٠٢٢/٥/٢١		-	تاريخ الصفقة
٢٥ / ١٨ رس		٢٥ / ٦٥ رس		٢٥ / ١٥ رس		-	قيمة المتر للعقار
%..-- عرض	%..-- عرض	%..-- عرض	%..-- عرض	%..-- عرض	%..-- عرض	-	نوع المقارن
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	-	الاستخدام
١.٨-	١٦.٥-	١٦.٥-	١٦-	١٦-	١٦-	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ / ٩٧ رس		٢٥ / ٤٩ رس		٢٥ / ٣٥ رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل نسبياً	%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل نسبياً	%.. سهل نسبياً	%.. سهل نسبياً	-	سهولة الوصول
%.. جيد	%.. جداً	%.. جداً	%.. جيد	%.. جيد	%.. جيد	-	الموقع
%.. ٨	%٦.٥	١٥	%٦.٥ -	٦	٧	-	عمر العقار
%.. قريب	%٠.. قريب جداً	%.. قريب جداً	%.. قريب	%.. قريب	%.. قريب	-	القرب من الطريق الرئيسية
%٦.٥ -	٤١	٢٥	%.. ٢٧	٢٧	٣.	-	عرض الشارع
%٦.٥ -	٢٥ / ٣ - رس	٢٥ / ٦٧ - رس	%٦.٥ -	٢٥ / ٣ - رس	-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ٩٥ رس		٢٥ / ١٢٣ رس		٢٥ / ١٣٢ رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.	%٣.	%٣.	%٣.	%٣.	-	-	نسبة الترجيح
	١٤				-	-	قيمة المتوسط الموزون

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه يحمل مواصفات أكثر متشابهة للعقار محل التقييم.

إجمالي الدخل حسب السوق

١٩٨,٥٤٩.٥٢	إجمالي مساحة المستودع (٢٥)
١٤	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٥)
٢٢,٦٣٤,٦٤٥	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
٢,٦٣٤,٤٦٥	نسبة الشواغر ١%
٢,٣٧,١٨١	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٢,٣٧,١٨١	نسبة الصيانة والتشغيل ١%
١٨,٣٣٤,٦٢	صافي الدخل للعقار
٥,٥٠,٣١٨	حصة المستأجر من صافي الدخل ٣%
١٣,٨٣٣,٨٤٣	حصة المالك من صافي الدخل ٧%

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

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

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (٢٤ و ٢٥ ص) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً لقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة.
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدها من قبل العميل ومقارنتها ببيانات السوق لوحظ اختلاف طفيف عن السوق وبينما عليه تم اعتماد الدخل المرسل من العميل في تقييم العقار حسب البيانات التالية :

٣.٢.٢.٣ بيانات العقد :

- تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- عدد السنوات المتبقية في العقد ١٣ سنة.
- قيمة التأجير السنوي الحالى: ٢٠٠,٢٠٠ ريال

الـ١ سنوات المتبقية	اول ٣ سنوات	دخل المشروع
١١,٩٠,٠٠٠	١١,٥٠,٠٠٠	إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)
.	.	الثروagr. % (ريال سعودي)
.	.	نسبة الصيانة والتسييل. % (ريال سعودي)
١١,٩٠,٠٠٠	١١,٥٠,٠٠٠	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٤ الافتراضات:

السنة	الدخل	الشواغر - %	الصيانة والتشغيل - %	صافي التدفقات النقدية
١	١١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠٠,٠٠٠
٢	١١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠٠,٠٠٠
٣	١١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٢٠٠,٠٠٠
٤	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
٥	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
٦	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
٧	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
٨	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
٩	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٠	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
١١	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٢	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٣	١١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	١١,٩٠٠,٠٠٠
الاجمالي	١٥٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	١٥٢,٦٠٠,٠٠٠

افتراضات المشروع

مدة المشروع المتبقية في العقد

١٣ سنوات

تحليل التدفقات النقدية

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

افتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
وزارة المالية	٢.٦٥%	معدل عائد السنادات الحكومية
المؤسسة العامة للإحصاء	٣.٤%	معدل التضخم
Tcarier nyu.edu	.٧%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٥%	مخاطر العقار قيد التقييم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٩% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

١٦٦,٣٦٤ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ 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 التقدير للوصول إلى التقدير النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
١٠٠,٦٣٦ ريال	% ٠	١٧٣,٨٩٦,١٥١ ريال	تكلفة الإهلاك
١٠٠,٦٣٦ ريال	% ١٠٠	١٦٦,٩٦٣ ريال	التدفقات النقدية
١٠٠,٦٣٦ ريال	% ١٠٠	المجموع	

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار		رأي المقيم
١٦٦,٩٦٣	ريال سعودي	رأي المقيم
١٦٦,٩٦٣	ريال سعودي	العملة
١٦٦,٩٦٣	ألف ريال سعودي لغير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

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

الفصل الرابع

الملاحق

٤. جداول التدفقات النقدية

٤ | جداول التدفقات النقدية:

٤.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقارات:

افتراضات المشروع																تحليل التدفقات النقدية	
مدة المشروع المتبقية في العقد																	تحليل التدفقات النقدية
H1E	H1F	H1G	H1H	H1I	H1J	H1K	H1L	H1M	H1N	H1O	H1P	H1Q	H1R	H1S	H1T	الاجمالي	
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	١٥٣,٦١,...	إجمالي الإيرادات
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	%٦٠ – النشاوتر	
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	%٦٠ – الصيانة والتشغيل	
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	صافي التدفقات النقدية	
آخر سنة																	
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	
٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	٠,٩٠,...	
٧٥,٣٧٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	٥,٩٥,٠٠	

• قيمة العقار = صافي دخل السنة الاولى + NPV (دخل باقي السنوات)

١٦٦,٦٣٣ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٣٢٢٣٦٥٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٠ ٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقييم مستودع حي الخالدية (٢)

بمدينة الدمام - حي الحالدية الشمالية

۷. یونیو ۲۰۲۲

مقدمة إلى شركة دراية المالية

نحن لك سند
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	نبذة 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	صور العقار	٢.٤
٣.١	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.٢	أساليب التقييم	٣.١
٣.٣	طرق التقييم	٣.٢
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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم 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 عائق أو قيود على الملكية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط 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 كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يتزامن المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوكيل المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
- 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 أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بيانات.
- 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 ثبات 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

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/ عدته 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 الاعتبار 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 للجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يتلزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ وبالتالي وتنقسم 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 و/or 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

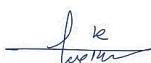
١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي الخالدية الشمالية، مدينة الدمام	موقع العقار	العقارات
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
٢٢/٠٦/١٠	تاريخ التقييم	
٢٢/٠٥/١٧	تاريخ المعاينة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢٠٥٩٧٦	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٥٢٠٢٢ / ٦ / ٧	تاريخ التقرير
النسخة النهائية	نسخة التقرير
	التقرير
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقديم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. 	مصادر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ○ صك الملكية ○ رخصة بناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	إخلاء المسئولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		المقيمون
م . فارس كمال أحمد	مُعد التقرير	
٢٠٠٢٠٢٠٢٨	رقم العضوية	
	التوقيع	
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقييم	
٢٠٢٢٠٢٠٢٧٣	رقم العضوية	
مؤقت	نوع العضوية	
	التوقيع	
م . المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم	
٢٠٢٠٢٠٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م . محمد يسلم بادر	الرئيس التنفيذي	
٢٠٢٠٢٠١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم		رأي المقيم
٣١,٦٩٦,٠٠		
ريال سعودي		
فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائتان وستة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)	

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٤



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 إماراة المنطقة الشرقية.

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>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.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع في الخالدية الشمالية في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فهد.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد الذي يقع بالقرب من العقار.</p>	سهولة الوصول



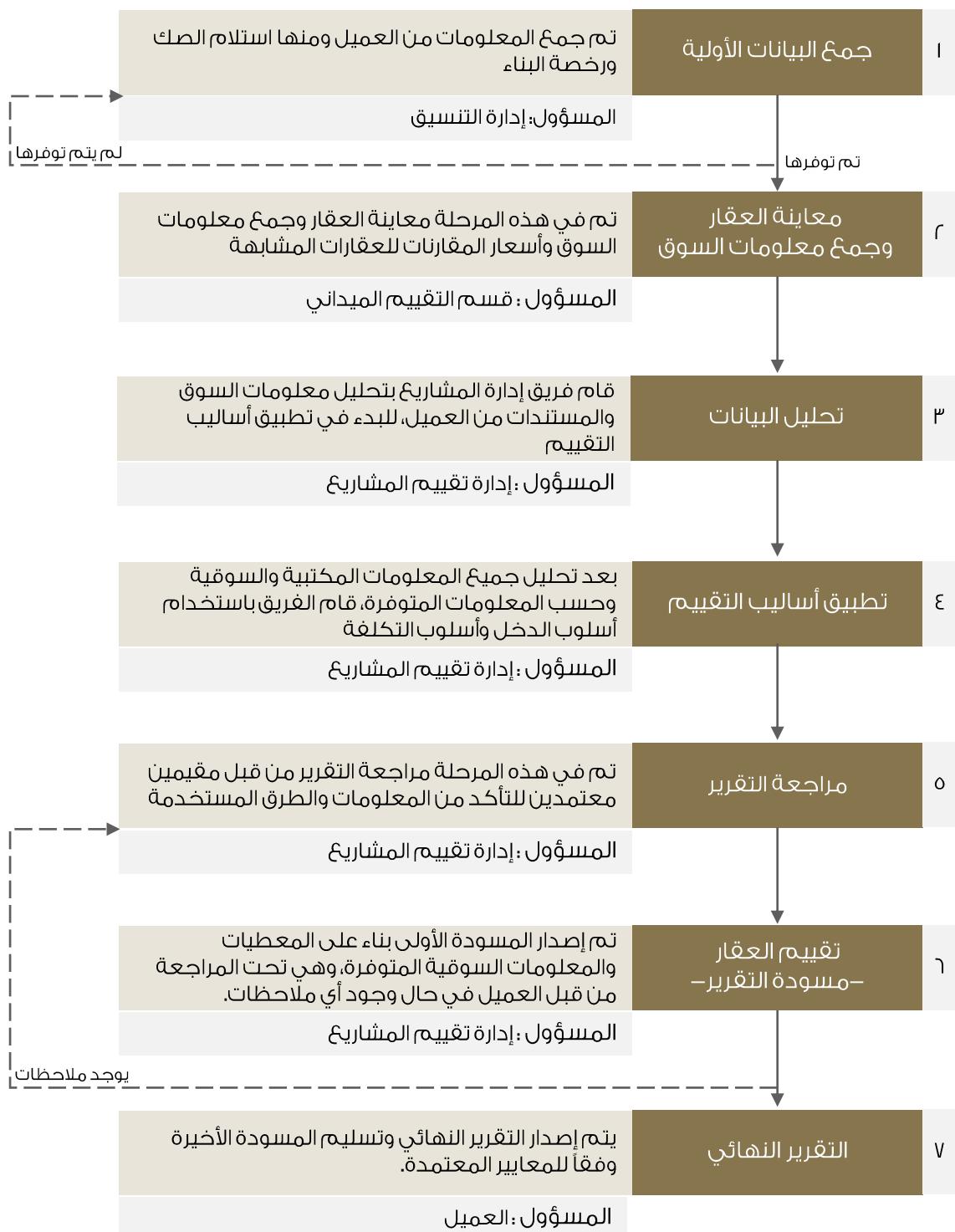
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.	نطاق البحث والاستقصاء
تم معانبة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	
تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها ، كما يقع العقار بالقرب من طريق الملك فهد احد المحاور الرئيسية.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
-	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثاني

بيانات العقار

- ١.٠ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٠ حدود وأطوال العقار
- ٣.٠ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٤.٠ وصف المبني
- ٥.٠ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مستودع بحي الخالدية بحي الشمالية - مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

شركة حفظ الدرية العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٦/٢٧	تاريخ الصك	٣٣٠١٢٠١٩٥٢١	رقم الصك
-	تاريخ الرخصة	-	رقم الرخصة

معلومات العقار

الدمام	المدينة	الشريقة	المنطقة
شارع الوليد بن سلامة	الشارع	الخالدية الشمالية	الحي
١١٥٨	رقم المخطط	٢٢	رقم القطعة
-	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٩٣٦.٤٧٨٣٣ ° شمال ٥٠.١٤١٣٩ ° شرق			إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/Mc1yPfKyMBwm8MuBA			الموقع

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٦٨,١٤	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 أكثم بن صيفي	٥١٨٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١٩,٤٤	مساحة المباني	بيانات العقار
١	عدد الأدوار	
٦٧ سنة	عمر المبني	
٣	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
-	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مطاعد	
صناعي	الاستخدام	
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

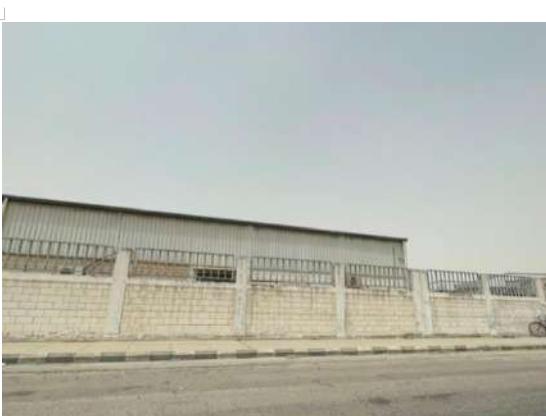
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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 ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاینة العقار بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثّرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للاقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للاقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع للأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاعات أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج أصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير ملائم. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	---

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٠	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٠٣,٣٠٠	٢٥٢٨,٥٠	٣٦٤٦٥,٠٠	٢٠٢٢	صفقة	عقار ١
٢٠٥,٥٠	٢٥٧,١٠	٦٥,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٢٠٣,٢٧٢	٢٥٣,٥٣٩	٤,٥١,٦٨	٢٠٢١	صفقة	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعابر
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٥٢,٢٢/٤/٤		٥٢,٢٢/٥/١٤		٥٢,٢٢/٥/١		-	تاريخ الصفة
٢٥٠,٢٧٢	٢٥٠,٢٧٢ رص / ١,٢٧٢	-	قيمة المتر للعقار				
%..	صفقة	%..	عرض	%..	صفقة	-	نوع المقارن
%..	متشاركة	%..	متشاركة	%..	متشاركة	-	ظروف السوق
%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	-	استخدام الأرض
.	.	١٥-	.	.	.		قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠,٢٧٢ رص / ١,٢٧٢		٢٥٠,٢٧٢ رص / ١,٢٧٢		٢٥٠,٢٧٢ رص / ١,٢٧٢			قيمة المتر بعد النسوية
%..	سهل	%..	سهل	%..	سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥,٥-	جد جداً	%..	جد	%..	جد	جد	الموقع
%..	قريبة	%..	قريبة	%..	قريبة	قريبة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
.	٣	%٥,٥	٣	%٥,٥	٣	٣	عدد الوجهات
%..	٣	%..	٣	%..	٣	٣	عرض الشارع
%١٠,-	٣,٥٣٩	%١,-	٧,١,-	%..	٢٨,٥,	٢٨,٤,-	المساحة (٢)
%١٧,٥-	٢٥٠ رص / ٢٣٣-	%٧,٥-	٢٥٠ رص / ٢٣٣-	%٦,٥	٢٥٠ رص / ٣٣	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ رص / ١,٤٩		٢٥٠ رص / ١,٤٩		٢٥٠ رص / ١,٤٩		-	قيمة المتر بعد النسوية
%٧,		%٥		%٥		-	نسبة الترجيح
		١,١٢-				-	قيمة المتوسط الموزون

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

٢٨,١٤	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,١٢-	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٣١,٣٧٥,٦٨-	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	٢٨,١٤
المسطحات المبنية	متر مربع	١٩,١٤٤
طول السور	متر	٦٦٨

العنصر	وحدة التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٨٠٠	ريال / متر مربع	١٥,٣٥,٢٠٠
تكلفة السور	٣٠٠	ريال / متر	٢٠٠,٤٠٠
الرسوم الفنية	٥٠٠%	%	٧٧٥,٧٨٠
أرباح المطور	١٠٠%	%	١,٥٥,٥٦٠
إجمالي التكاليف			١٧,٨٤٦,٩٤٠

عمر العقار	٦٦ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٨٦.٧ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٢,٣٧٣,٩٩٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣١,٣٧٥,٦٨٠
قيمة المباني	٢,٣٧٣,٩٩٠
الإجمالي	٣٣,٧٤٨,٧٩٠

٣.٢ | التقىيم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار

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

قائمة المقارنات					
القيمة / m ²	المساحة (m ²)	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
٤٧٧	٤٣٠	٥٠,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
١٠٠	٦,٠٠	٦٠,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
١٢٧	٣,٥٦٠	٤٥,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط
تاريخ العدض	-	٢٠٢٢/٥/١٤	٢٠٢٢/٥/٧	٢٠٢٢/٥/١٠
قيمة المتر للعقار	-	٢٠٢٢/٥/٧	٢٠٢٢/٥/٧	٢٠٢٢/٥/١٠
نوع المقارن	-	عرض	عرض	عرض
ظروف السوق	-	متشابهة	متشابهة	متشابهة
الاستخدام	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات
قيمة التسوية لمتر بعد ضبط الظروف	٠.٨٥-	٠-	٥-	٦٣٥-
قيمة المتر بعد التسوية	٢٠٢٢/٥/٣	٢٠٢٢/٥/٩٥	٢٠٢٢/٥/٩٥	٢٠٢٢/٥/١٢
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	سهل
الموقع	جيد	جيد	جيد	جيد
عمر العقار	٣	٣٠	٨	١
عرض الشارع	٣.	٣٠	٣.	١٥
قيمة المتر / نسبة الضبط	-	٢٠٢٢/٥/٣	٢٠٢٢/٥/٨	٢٠٢٢/٥/١٥
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢٠٢٢/٥/٨	٢٠٢٢/٥/٨	٢٠٢٢/٥/١٥
نسبة الترجيح	-	٦٥%	٦٥%	٦٥%
قيمة المتوسط الموزون	-	٩٩	٩٩	٩٩

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

٢٨,١٤	اجمالي مساحة المستودع (٢٠)
٩٩	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٠)
٢,٧٨٥,٩١٤	اجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ٢٠٪، ٢,٨١٦,٦٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنتين.

حساب طريقة رسملة الدخل

٢,٨١٦,٦٠٠	اجمالي الدخل الفعلي
.	نسبة الشواغر ٪٠
٢,٨١٦,٦٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل ٪٠
٢,٨١٦,٦٠٠	صافي الدخل للعقار
٪ ٩	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣٤,٩٥,٥٥٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، 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			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقييم
٠ ريال	% ٠	٣٣,٧٤٨,٧٩١ ريال	تكلفة الإهلاك
١٣١,٣٩٥,٥٥٦ ريال	% ١٠٠	١٣١,٣٩٥,٥٥٦ ريال	رسملة الدخل
١٣١,٣٩٥,٥٥٦ ريال	% ١٠٠	المجموع	

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣١,٣٩٦,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائتان وستة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ أيام) 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: +٩٦٣٠٢٢٠١٢٢٢
فاكس: +٩٦٣٠٢٢٠١٢٢٢
الجوال: +٩٦٣٠٣٢٢٣٦٢٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣٠٢٢٠٦٤٣٣
فاكس: +٩٦٣٠٢٢٠٦٤٣٣
الجوال: +٩٦٣٠٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير (مستودعات حي العزيزية)

بمدينة الرياض - حي العزيزية

٢٠٢٢ يونيو ٧

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	ص
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
١.٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٣	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	صور العقار	٢.٤
٣.١	الفصل الثالث: التقىيم	٣
٣.٢	أساليب التقىيم	٣.١
٣.٣	التقىيم	٣.٢
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٤
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥

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-، ونما 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 هذه الحقائق الظاهرية كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.

لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.

لا يتلزم المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.

قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقدير، 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 وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة 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 هذا التقرير لل العامة، بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بيانات.
- 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 التربية والأنشطة 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 تؤثر على تسعيس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

- 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 إنشائها، 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.

يسهم بتبادل هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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** ٢٠٢٢، 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 ٢٠٢٢ كالتالي 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي العزيزية، مدينة الرياض	موقع العقار	العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٢/٠٦/١٠	تاريخ التقييم	
٢٢/٠٥/١٧	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

الرقم المرجعي	نوع التقرير	التاريخ	نسخة التقرير
٢٢٠٥٩٠٧٣.	نوع التقرير	٢٠٢٢ / ٠٦ / ٠٧	نهاية
سردي تفصيلي	التاريخ		
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع		
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	البيانات		
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصدر المعلومات	أخلاص المسؤولية	
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

٢٠١٢٠٢٠٢٨ . فارس حمّال أَحْمَد	مُعد التقرير	
٢٠١٢٠٢٠٢٨ رقم العضوية		
	التوقيع	
٢٠١٢٠٢٠٢٨ محمد أَحْمَد العِمودي المشرف على التقىيم		
٢٠١٢٠٢٠٢٨ رقم العضوية		
مؤقت نوع العضوية		
	التوقيع	
٢٠١٢٠٢٠٢٨ نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم المقيمين		
٢٠١٢٠٢٠٢٨ رقم العضوية		
زميل نوع العضوية		
	التوقيع	
٢٠١٢٠٢٠٢٨ ٢٠١٢٠٢٠٢٨ محمد يسلم بابحر الرئيس التنفيذي		
٢٠١٢٠٢٠٢٨ رقم العضوية		
زميل نوع العضوية		
	التوقيع	
التقييم		
٢٠١٢٠٢٠٢٨ رأي المقيم		
٢٠١٢٠٢٠٢٨ ريال سعودي العملة		
٢٠١٢٠٢٠٢٨ فقط أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وإثناعشر ألف ريال سعودي لا غير رأي المقيم (كتابة)		



عضو الهيئة السعودية للمقاييس 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
٣ كيلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٨ كيلم	مطار الملك خالد
٨.٥ كيلم	المدينة الصناعية الاولى بالرياض	٧.٥ كيلم	ميناء الرياض الجاف

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، 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 تحدده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري الجنوبي وطريق الخرج.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الخرج الذي يقع على بعد ٢٠٠ متر.</p>	سهولة الوصول



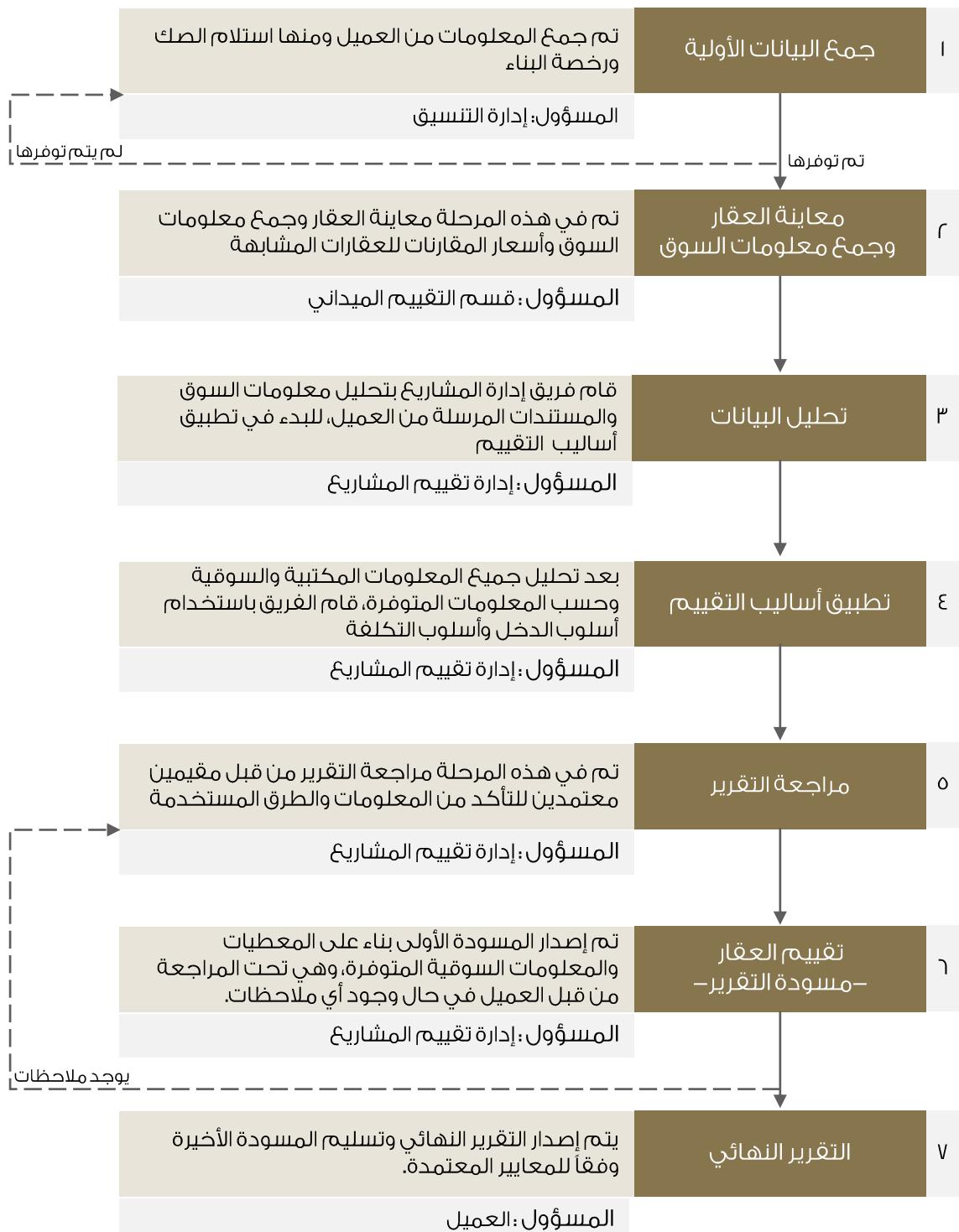
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

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
تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	
يتميز العقار بقرينه من طريق الخروج 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
-	المخاطر

١.٧ | التقرير اعداد عمل منهجية

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتتبعة وألية 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
٢٠١٤/٦/٢٧	تاريخ الصك	٦١٠٤٥١٩٦٤	رقم الصك

معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
الإمام	الشارع	العزيزية	الحي
١٩٦	رقم المخطط	١٤/١/ب	رقم القطعة
مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٤٦.٧٧٣٤٧٧ شرق		٢٤.٦٤٧٧٤ شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/qVSFj5qYB5snbYTV7			الموقع Google Map

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	٢٥,...	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	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	٦٠	داخلي	شارع الإمام	٦٠	شمالي
-	-	-	جار	٦٠	جنوبي
-	-	-	جار	٦٠	شرقي
٢	٦٠	داخلي	شارع حجر الطور	٦٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٢٥٧,٧٤٤	بيانات العقار
عدد الأدوار	دور أرضي	
عمر المبني	٣٠ سنة	
عدد المبني	١	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	ممتاز	
الخدمات المتوفرة	نظام اطفاء الحرائق	
مصاعد	لا يوجد	
الاستخدام	مستودعات	
نسبة البناء	-	نظام البناء لمنطقة العقار
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 ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٢ صور العقار



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٢.١ أسلوب التقييم

أسلوب التقييم الرئيسي وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا لقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير ملائم. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنَّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	---

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
أسلوب القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٠	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٠٦,٦٦٦ اریال	٢٥٢,٧٠٠	٤,٥٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٦,٦٠ اریال	٢٥١,٠٠٠	٦,٦٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٢٥٢,٥٥ اریال	٢٥٢,٧٦	٣,٤٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	صفقة	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقديم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقديم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٢٥,٢٢٣/٣.		٢٥,٢٢٥/٢٢		٢٥,٢٢٥/٦		-	تاريخ العرض
٢٥ / ٢٥٢ ر.س		٢٥ / ٢٥٠ ر.س		٢٥ / ٢٥٦ ر.س		-	قيمة المتر للعقار
%..	صفقة	%٧.٥-	عرض	%٧.٥-	عرض	-	نوع المقارن
%..	متباهنة	%..	متباهنة	%..	متباهنة	-	ظروف السوق
%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	استخدام الأرض
	.	١٠,-		١٤٤.٩٥-			قيمة التسوية لمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ / ٢٥٥ ر.س		٢٥ / ٢٤٨ ر.س		٢٥ / ٥٤١ ر.س			قيمة المتر بعد التسوية
%..	سهل نسبياً	%٦.٥-	سهل	%..	سهل نسبياً	سهل نسبياً	سهولة الوصول
%٦.٥-	جيد جداً	%٦.٥-	ممتاز	%..	جيد	جيد	الموقع
%..	قريبة	%٦.٥-	على الشارع الرئيسي	%..	قريبة	قريبة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%٦.٥	I	%..	٢	%٦.٥	I	٢	عدد الوجهات
%..	١٥	%٥.-	٤.	%..	٢٠	٢٠	عرض الشارع
%٥.-	٢,٧٦	%..	١,...	%٥.-	٢,٧٠	١,...	المساحة (٢٥)
%٥.-	٢٥ / ٦٣ ر.س	%٦.٥-	٢٥ / ٨٥ ر.س	%٦.٥-	٢٥ / ٣٩ ر.س	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ١,١٨٩		٢٥ / ١,٢٩٥ ر.س		٢٥ / ١,٥٣ ر.س		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦٦		%٤.		%٦٨		-	نسبة الترجيح
١,٣٥ ر.س				-			
				قيمة المتوسط الموزون			

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

١,...	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٣٥.	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١٣,٥٠,...	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

١.٣.٢. أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	١,٠٠٠
المسطحات المبنية	متر مربع	٧,٧٤٤

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الاجمالي
تكلفة المستودعات	٩٠	ريال /متر مربع	٦,٩١٩,٦٠
الرسوم الفنية	٥٠٠%	%	٣٤٨,٤٨
أرباح المطور	١٠٠%	%	٦٩٦,٩٦
إجمالي التكاليف			٨,٠٥٥,٤٤

عمر العقار	٣ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣ سنة
الإهلاك الفعلي	٩٦.٧ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٧٦٤,٤٩٦.٣٢

قيمة العقار بأسلوب التكلفة
قيمة الأرض
قيمة المباني
الاجمالي

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

٣.٢.٣.١ بيانات دخل العقار

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

قائمة المقارنات					
القيمة/ ^{٢٥} ^{٢٥}	المساحة/ ^{٢٥} ^{٢٥}	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
١٥٠	٨٠٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
١٢٥	٩٦٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
١٧٣	٨٠٦	١٤٠,٠٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٢٥٠٢٢/٥/٢٢		٢٥٠٢٢/٥/٢٢		٢٥٠٢٢/٥/٢٢		-	تاريخ العرض
٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		-	قيمة المتر للعقار
%٠.- عرض		%٠.- عرض		%٠.- عرض		-	نوع المقارن
%.. متشابهة		%.. متشابهة		%.. متشابهة		-	ظروف السوق
%.. تجاري مستودعات		%.. تجاري مستودعات		%.. تجاري مستودعات		-	الاستخدام
١٠٠-		١٠٠-		٨.٥٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥			قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل		%.. سهل		%.. سهل		سهل	سهولة الوصول
%.. جيد		%.. جيد		%.. جيد		جيد	الموقع
%٥.٠	٢.	%.. ١٥		%٣..٠ ١٥		٢.	عرض الشارع
%٥.٠ ٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		%.. ٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		%٣..٠ ٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		٢٥٠٢٢٢ رس / ٢٥		٢٦٧ رس / ٢٥		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٣		%٤.		%٦٧		-	نسبة الترجيح
		٢٥ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١,...	اجمالي مساحة المستودع (٢٥)
١٣٥	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٥)
١,١٣٥,...	اجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ٤٦٦,٥٠٠, ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنتين .

حساب طريقة رسملة الدخل

٤٦٦,٥٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
.	نسبة الشواغر .%
٤٦٦,٥٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٤٦٦,٥٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٣١١,٧٦٤	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيمة مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، ولل以习近平 تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير للوصول إلى التقدير النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
١٠٠٪ ريال	٪٠	٦٤,٤٩٦ ريال	تكلفة الإهلاك
٣٣٪٠٠ ريال	٪١٠٠	٦٤,٣٣٢ ريال	رسملة الدخل
٣٣٪٠٠ ريال	٪١٠٠	المجموع	

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٤,٣٢,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وإثناعشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



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 (مستودعات حي العزيزية)

بمدينة الرياض - حي العزيزية

٢٠٢٢ يونيو ٧

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
١.٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٣	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	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٣.٤	القيمة النهائية	٣.٤
٣.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥
٣.٦		٣.٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

١. الشروط والأحكام الخاصة
٢. معايير التقىيم
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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئه، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقيق، 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 بيانات.
- 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 التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبات 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 بهذه التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتتحمل 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 إنشائها، 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.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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** ٢٠٢٢، 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 ٢٠٢٢ 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي العزيزية، مدينة الرياض	موقع العقار	العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٢/٠٦/١٠	تاريخ التقييم	
٢٢/٠٥/١٧	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

الرقم المرجعي	نوع التقرير	תאריך التقرير	نسخة التقرير	التقرير
٢٢٥٩٠٧٣١				
سردي تفصيلي				
٢٢٠٢٢ / ٠٦ / ٠٧				
النهائية				
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والنوع			
<ul style="list-style-type: none"> • تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. • تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات			أخلاص المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية			

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

مُعد التقرير	مُدّع . فارس كمال أحمد
رقم العضوية	٢٠٠٠٢٨٨
التوقيع	
المشرف على التقديم	محمد أحمد العمودي
رقم العضوية	٤٧٣...٢٢٢
نوع العضوية	مؤقت
التوقيع	
المقيمون	نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم
رقم العضوية	٩٣٤...٢٠٢
نوع العضوية	زميل
التوقيع	
الرئيس التنفيذي	م. محمد يسلم بابدر
رقم العضوية	٨٤...٢٠٢
نوع العضوية	زميل
التوقيع	

التقييم

رأي المقيم	١٦,٦٨٣,٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ستة عشر مليوناً وستمائة وثلاثة وثمانون 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
٣ كيلومتر	الطريق الدائري الجنوبي	٤٨ كيلومتر	مطار الملك خالد
٨.٥ كيلومتر	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	٧.٥ كيلومتر	ميناء الرياض الجاف

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 إليه هي المنصورة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق النصر، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج إليه هي المناخ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق العزيزية إليه 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



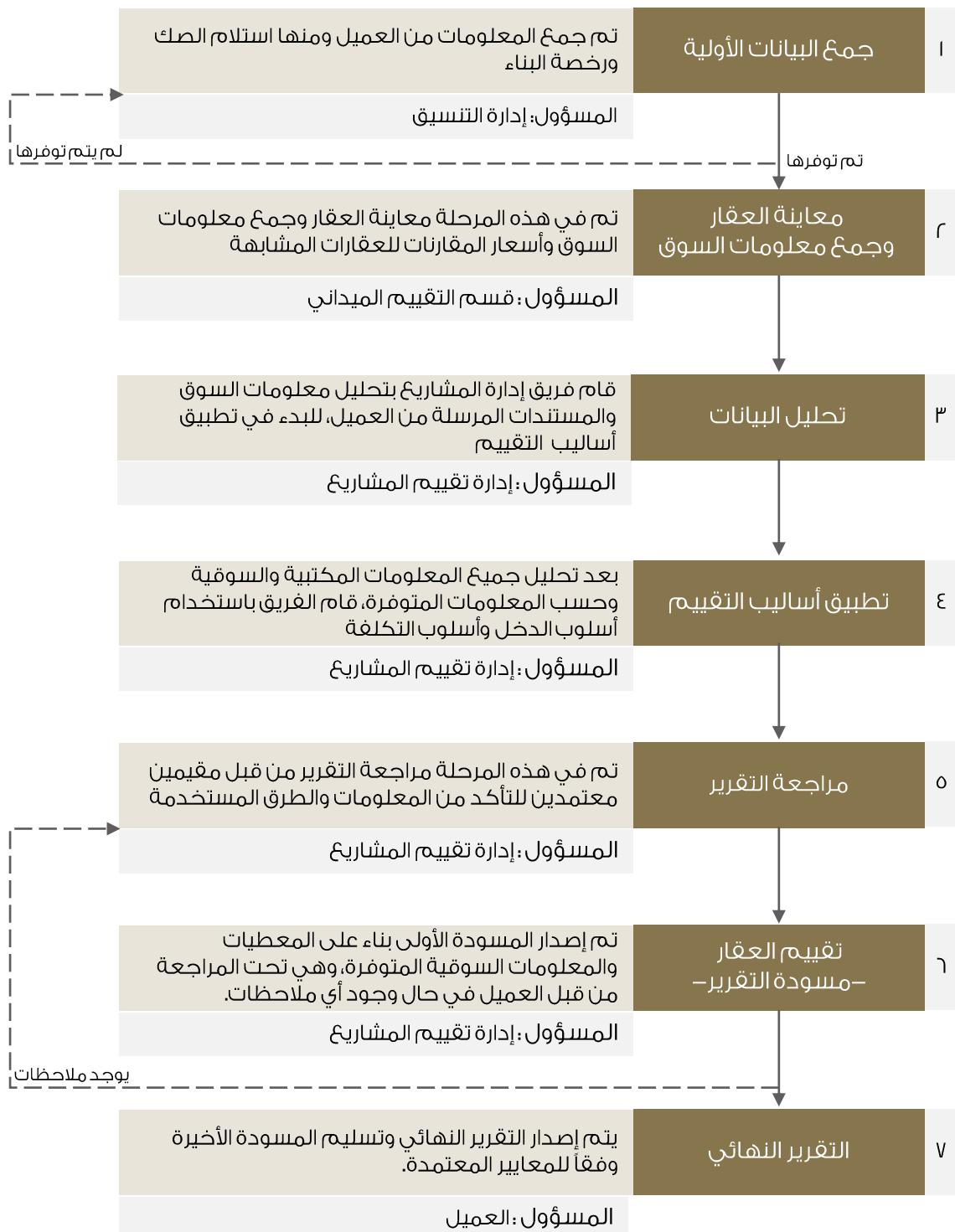
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

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
تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	
يتميز العقار بقرينه من طريق الخروج 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
-	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
١٤٤٢/١٠/٢٠	تاريخ الصك	٢٠١٨٠٥٦٤٣	رقم الصك

معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
الإمام	الشارع	العزيزية	الحي
١٩٦	رقم المخطط	١٤/١/١٤	رقم القطعة
مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مستودع	نوع العقار
٤٦.٧٧٤٠.٠° شرق	٤٦.٦٤٠.٦٤° شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/mRod5cWnCQ4VBT5aA			موقع Google Map

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٠,...	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض	٢٥٠ -	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	٦٠	داخلي	شارع الإمام	٦٠	شمالي
-	-	-	جار	٦٠	جنوبي
٢	٦٠	داخلي	شارع ابن سليمان	٦٠	شرقي
-	-	-	جار	٦٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٩٦٣٨ م٢	بيانات العقار
عدد الأدوار	١	
عمر المبني	٢٨ سنة	
عدد المبني	١	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	نظام اطفاء الحرائق	نظام البناء لمنطقة العقار
مطاعد	لا يوجد	
الاستخدام	مستودعات	
نسبة البناء	-	
معامل البناء	-	
عدد الأدوار	-	
ملاحظات	-	

الخدمات والمراقب المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	-	✓	-
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفع 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 ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢٥ | صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٢.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) لم يبع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا لقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المس تقليلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنَّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	---

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية
أسلوب القيمة المتبقية	

٣.٢ | التقىيم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٠	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٠٦,٦٦٦ اریال	٢٥٢,٧٠٠	٤,٥٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٦,٦٠ اریال	٢٥١,٠٠٠	٦,٦٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٢٥٢,٥٥ اریال	٢٥٢,٧٦	٣,٤٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	صفقة	عقار ٣



٣.٢ | التقييم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٢٥,٢٢/٣/٣٠.		٢٥,٢٢/٥/٢٢		٢٥,٢٢/٥/١٦		-	تاريخ العرض
٢٥ / ٢٥٢		٢٥ / ٢٦٠		٢٥ / ٢٦٦		-	قيمة المتر للعقار
%..	صفقة	%٧.٥-	عرض	%٧.٥-	عرض	-	نوع المقارن
%..	متشابهة	%..	متشابهة	%..	متشابهة	-	ظروف السوق
%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	استخدام الأرض
	.	١٠,-		١٤٤.٩٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ / ٢٥٢		٢٥ / ٢٤٨.		٢٥ / ٥٤١			قيمة المتر بعد التسوية
%..	سهل نسبياً	%٦.٥-	سهل	%..	سهل نسبياً	سهل نسبياً	سهولة الوصول
%٦.٥-	جيد جداً	%٦.٥-	ممتاز	%..	جيد	جيد	الموقع
%..	قريبة	%٦.٥-	على الشارع الرئيسي	%..	قريبة	قريبة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%٦.٥	I	%..	٢	%٦.٥	I	٢	عدد الوجهات
%..	١٥	%٥.-	٤.	%..	٢٠	٢٠	عرض الشارع
%٥.-	٢,٧٦	%..	١,...	%٥.-	٢,٧٠	١,...	المساحة (٢٥)
%٥.-	٢٥ / ٦٣-	%٦.٥-	٢٥ / ١٨٥-	%٦.٥-	٢٥ / ٣٩-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ١,١٨٩		٢٥ / ١,٢٩٥		٢٥ / ١,٥٣		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦٦		%٤.		%٣٨		-	نسبة الترجيح
١,٣٥ ربع				-	-	-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢٥) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها نفس مساحة الأرض تقريباً و تاريخ المعاملة هو الأقرب لتاريخ التقييم).

١,...	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٣٥.	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١٣,٥٠,...	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	١,٠٠٠
المباني الادارية	متر مربع	١,٧٦٠
المستودعات	متر مربع	٧,١٩٤
السور	متر مربع	٢٨٤

العنصر	تكلفة/وحدة	الوحدة	الاجمالي
تكلفة المباني الادارية	١,٣٠	متر مربع / ريال	٢,٢٨٨,٠٠
تكلفة المستودعات	٩٠	متر مربع / ريال	٦,٤٧٤,٦٠
تكلفة الأسوار	٣٠	متر مربع / ريال	٨٥,٢٠
الرسوم الفنية	٥٠٠%	%	٤٤٢,٣٩
أرباح المطور	١٠٠%	%	٨٨٤,٧٨
إجمالي التكاليف			١١,١٧٤,٩٧

عمر العقار	٢٨ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٩٣,٣ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٦٨١,٧٢٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٣,٥٠,٠٠
قيمة المباني	٦٨١,٧٢٣
الاجمالي	١٤,١٨١,٧٢٣

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

٣.٢.٣.١ بيانات دخل العقار

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

قائمة المقارنات					
القيمة/ ^{٢٠} _{٢٥}	المساحة (^{٢٠} _{٢٥})	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
١٥٠	٨٠٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
١٢٥	٩٦٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
١٧٣	٨٠٦	١٤٠,٠٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٢.٣.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٢٠٢٢/٥/٢٢		٢٠٢٢/٥/٢٢		٢٠٢٢/٥/٢٢		-	تاريخ العرض
٢٠٢٢ / ٢٢٢		٢٠٢٢ / ٢٠		٢٠٢٢ / ٢٠		-	قيمة المتر للعقار
%٠.-	عرض	%٠.-	عرض	%٠.-	عرض	-	نوع المقارن
%..	متشابهة	%..	متشابهة	%..	متشابهة	-	ظروف السوق
%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	%..	تجاري مستودعات	-	الاستخدام
١٠-		١٠-		٨.٥٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٢٢ / ٢٠		٢٠٢٢ / ١٩.		٢٠٢٢ / ١٧			قيمة المتر بعد التسوية
%..	سهل	%..	سهل	%..	سهل	سهل	سهولة الوصول
%..	جيد	%..	جيد	%..	جيد	جيد	الموقع
%٥.	٢٠	%..	١٥	%٣..	١٥	٢٠	عرض الشارع
%٥..	٢٠٢٢ / ٢٠	%..	٢٠٢٢ / ٢٠	%٣..	٢٠٢٢ / ٢٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠٢٢ / ٢٠		٢٠٢٢ / ١٩.		٢٠٢٢ / ١٧		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٣		%٤.		%٦٧		-	نسبة الترجيح
		٢٠٢٢ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

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

١,...	اجمالي مساحة المستودع (٢٠)
١٣٥	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٠)
١٣٥,...	اجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ...٪، ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنتين .

حساب طريقة رسملة الدخل

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

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيمة مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللقيام بذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير للوصول إلى التقدير النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
١٠٠٪ ريال	٪٠	١٤,٧٢٦,٨١٤ ريال	تكلفة الإهلاك
٣٥٪ ٦٨٢,٦٦٢ ريال	٪١٠٠	٣٥٪ ٦٨٢,٦٦٢ ريال	رسملة الدخل
٣٥٪ ٦٨٢,٦٦٢ ريال	٪١٠٠	المجموع	

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

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

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



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 مستودع

بمدينة جدة - حي السروات

٢٠٢٢ يونيور

نحن لك سند
We support you

مقدم إلى: شركة دراية المالية

محتويات التقرير

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

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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لفهذه الأغراض فقط.
 - تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئه، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزاءه.
 - يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
 - يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
 - تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع 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 التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبوت 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 بهذه التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
 - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والممواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط 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 هذه الحقائق الظاهرة كبديل 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 تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقدير، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 الاعتبار 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.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

١.٣ الملخص التنفيذي

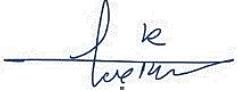
الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول، للافصاح عن القيمة العادلة للعقار حسب متطلبات معايير المحاسبة الدولية (IFRS) (I)	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	العقار
حي السروات ، مدينة جدة	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٠٢٢ / ٠٦ / ٠٤	تاريخ التقييم	
٢٠٢٢ / ٠٥ / ١٧	تاريخ المعاينة	
أسلوب الدخل، أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتبعة	التقييم
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولي بأنها "الحقائق المفترضة التي تنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقةً معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولي بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢٥٩٧٢٨	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٢٠٢٢ / ٠٦ / ٠٧	تاريخ التقرير
النهائية	نسخة التقرير
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقديم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

مُعد التقرير	مُدّع . فارس كمال أحمد	
رقم العضوية	٢٠٠٠٢٨٨	
التوقيع		
المشرف على التقديم	محمد أحمد العمودي	
رقم العضوية	٤٧٣....٢٢٢	
نوع العضوية	مؤقت	
التوقيع		
المقيمون	نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم	٢٠٠٠٢٤٣....٢٠٠
رقم العضوية	زميل	
نوع العضوية		
التوقيع		
الرئيس التنفيذي	٢٠٠٠٢٥٣....٢٠٠	٢٠٠٠٢٥٣....٢٠٠
رقم العضوية	زميل	
نوع العضوية		
التوقيع		

التقييم

رأي المقيم	٤٧,٧٦٥,٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط سبعة وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمس وستون ألف ريال سعودي لغير



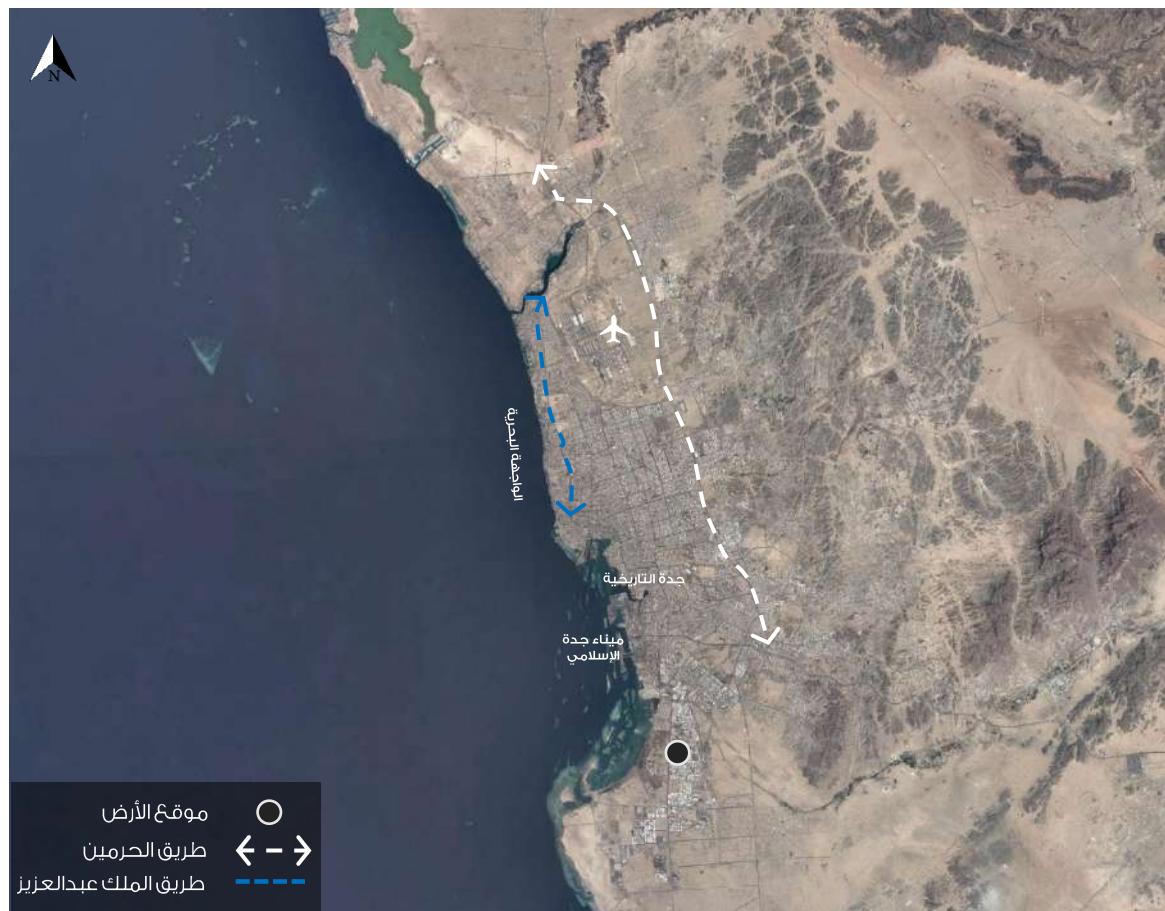
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٢٠

٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية 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

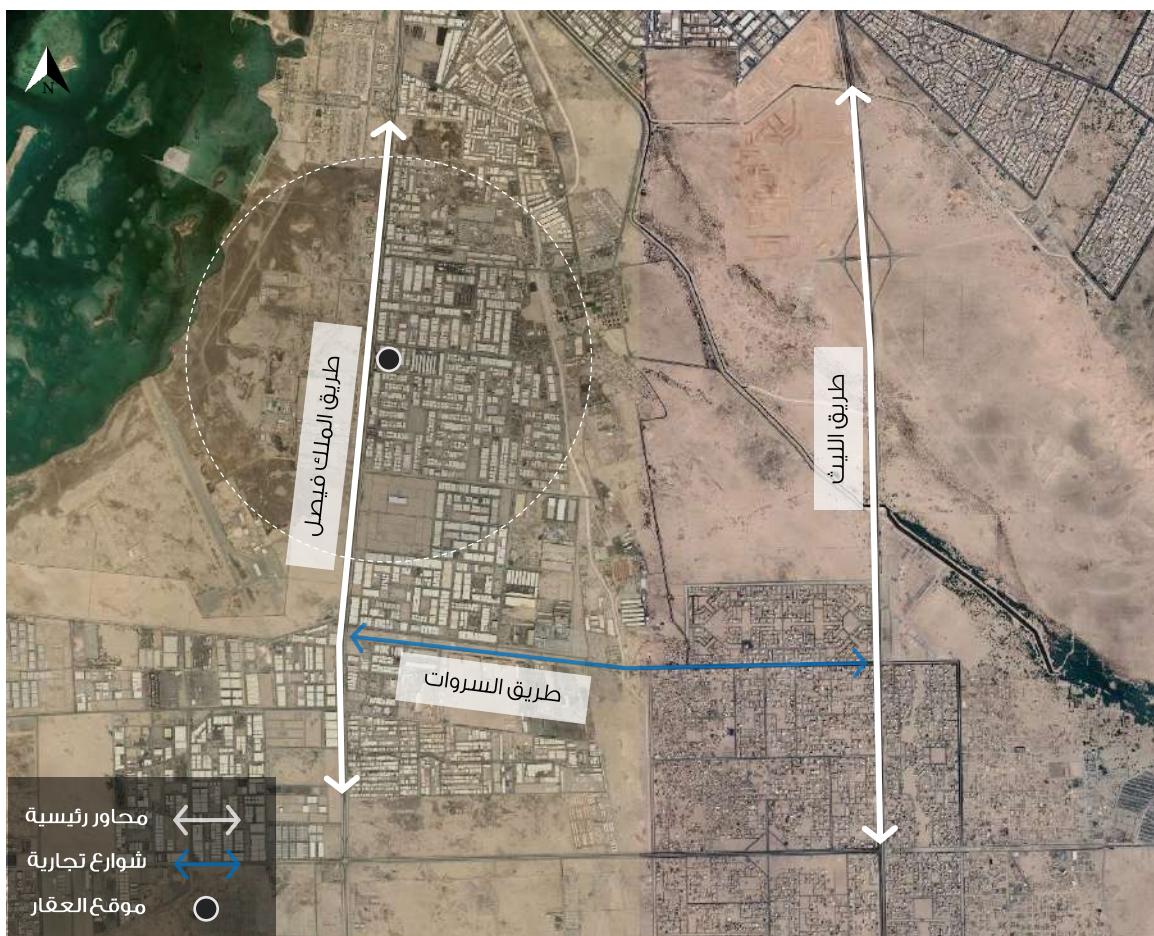
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣٥ كيلم	واجهة البحرية	٣٩ كيلم	المطار
١٥ كيلم	ميناء جدة الإسلامي	١٩.٥ 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 أنها تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي السروات، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الضاحية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي الخمرة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي السروات في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع شرق طريق الملك فيصل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار.</p>	سهولة الوصول



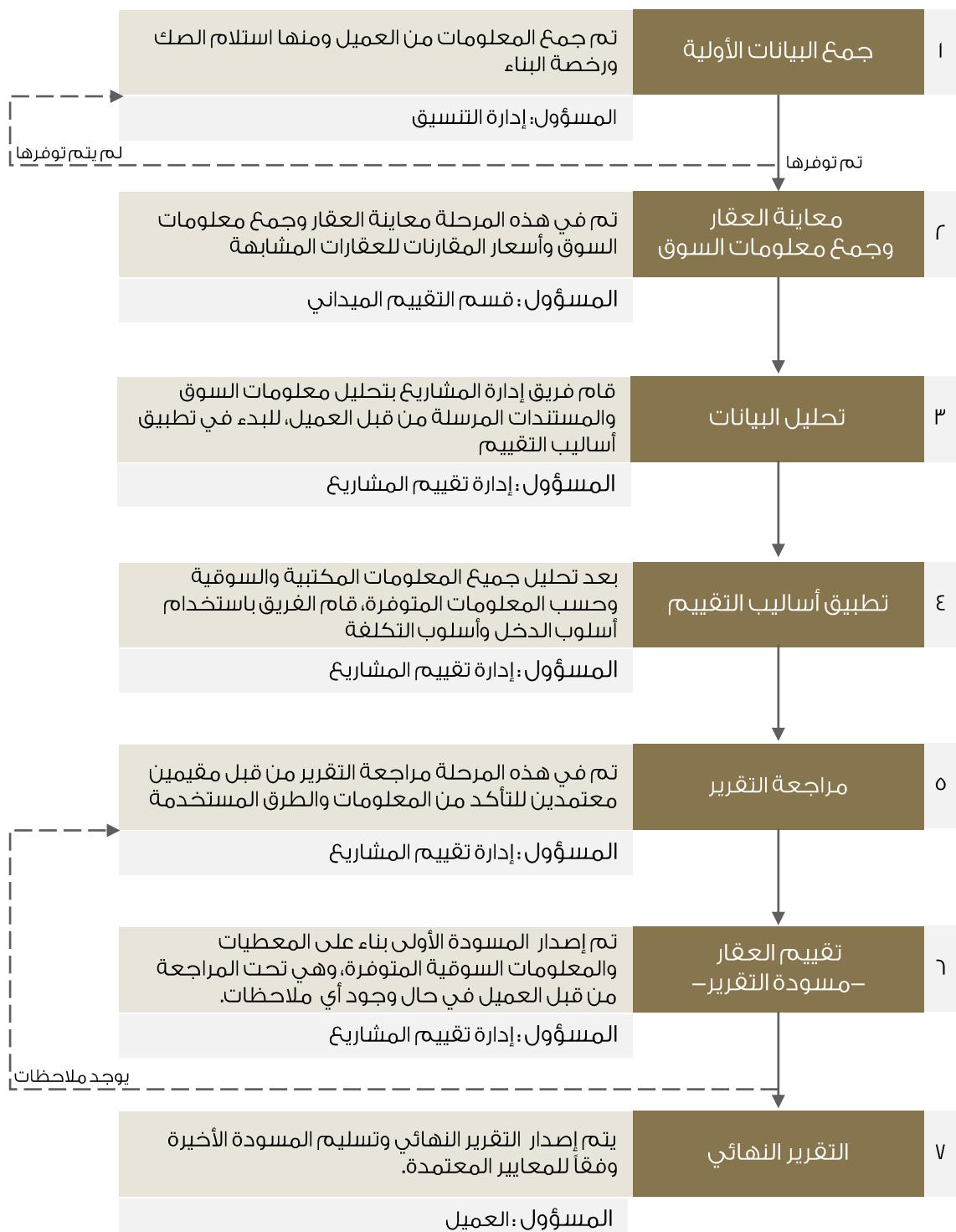
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٣) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بأنه يقع بالقرب من طريق الملك فيصل الذي يعتبر أحد الشوارع 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
–	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 يقع بحي السروات، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الدرية العقارية	اسم المالك	شركة درية المالية	اسم العميل
٤٤٤٢/٤/٣	تاريخ الصك	٣٢٢٢٥٣٧٨٥٤	رقم الصك
معلومات العقار (حسب صك الملكية)			
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
الوليد بن عروة السعدي	الشارع	السروات	الحي
٩٩/ب	رقم المخطط	٣	رقم القطعة
مرهون لبنك الرياض	الملحوظات	مستودع	نوع العقار
٩٠٩١٩٨٥٦٦	٢٦٤٧٤٦٢٠٣٦٤٧٤٦		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/1MmvCD5YDAyF3EPh7			الموقع على Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٣٩,٩٨١.٩٨	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض	٢٥-	مساحة الأرض حسب الطبيعة
الملحوظات			



٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٥٥	تجاري	الوليد بن عروة السعدي	١١٩	شمالي
٢	٣٥	محلي	محمد صالح قزاز	١١٩	جنوبي
٣	٢٠	محلي	الأعوازم	٣٤	شرقي
٤	٢٠	محلي	أبي داود الطالسي	٣٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المبني	٢٥,٨٢٨.٦٦	بيانات العقار
عدد الأدوار	١	
عمر المبني	٢٠ سنة	
عدد المباني	عدة مباني	
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	ممتر	
الخدمات المتوفرة	نظام اطفاء الحرائق	
مطاعد	-	
الاستخدام	صناعات خفيفة ومستودعات	
نسبة البناء	% ٥٠	
نظام البناء لمنطقة العقار	-	
معامل البناء	-	
عدد الأدوار	١	
ملاحظات	-	

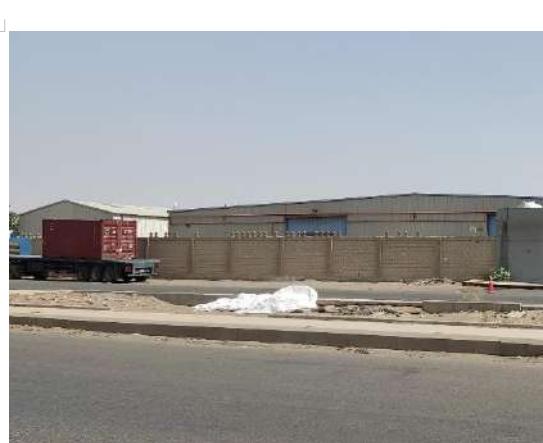
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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 ٢٢/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثّرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ صور العقار



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) لم يبع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً لقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المس تقليلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يمكن المُشارك من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدٍ. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنَّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقدير

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقدير • 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 checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
أسلوب القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ | التقىيم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/م٢	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٠٠ ريال	٢٥٣٦,٨٥٠	٣٩,٤٢,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٢٠٠ ريال	٢٥٩,٨٥٥	٨,٧٧,٩٥٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٢٠٠ ريال	٢٥٣,٠٠	٢٧,٦٠,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



٣.٢ | التقديم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقديم	المعايير
البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط		
٢٠٢٢/٥/١٥		٢٠٢٢/٤/٢١		١٥/٥/٢٠٢٢		-	تاريخ العرض
٢٠٠٠ رش / ٢٥		٢٥٠٠ رش / ٨٩		٢٥٠٠ رش / ٦٠		-	قيمة المتر للعقار
%٠.- عرض	%٠.- عرض	%٠.- عرض	%٠.- عرض	%٠.- عرض	%٠.- عرض	-	نوع المقارن
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
٦٠-		٤٤.٥-		٦٠-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٠٠ رش / ٢٥		٢٥٠٠ رش / ٨٤٦		٢٥٠٠ رش / ٦٤			قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل	%٦٥ سهل نسبياً	%.. سهل نسبياً	%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل	-	سهولة الوصول
%٥.- ممتاز	%.. جيد	%٥.- ممتاز	%.. جيد	%.. ممتاز	%.. جيد	-	الموقع
%٦٥ فريب نسبياً	%.. قريب	%٦٥ قريب نسبياً	%.. قريب	%٦٥ قريب	%.. قريب	-	القرب والبعد من طريق الملك فيصل
%.. €	%٦٥ €	%.. €	%.. €	%.. €	%.. €	-	عدد الوحدات
%.. ٥.	%.. ٥.	%.. ٥.	%.. ٥٠	%.. ٦٠	%.. ٦٠	٥٥	عرض الشارع
%٦٠.- ٣٣,٠٠	%٦٠.- ٩,٨٥٠	%٦٠.- ٩,٨٥٠	%٦٠.- ٣٣,٨٥٠	%٦٠.- ٣٩,٩٨١.٩٨	%٦٠.- ٣٩,٩٨١.٩٨	-	المساحة (٢٥)
%٥٠.- ٢٥٠ رش / ٢٥	%٩٠.- ٢٥٠ رش / ٧٦٠	%٩٠.- ٢٥٠ رش / ٧٦٠	%٩٠.- ٢٥٠ رش / ٦٢٩	%٩٠.- ٢٥٠ رش / ٦٢٩	%٩٠.- ٢٥٠ رش / ٦٢٩	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ رش / ٢٥		٢٥٠ رش / ٧٦٠		٢٥٠ رش / ٦٢٩		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣٦	%٦٨	%٣٦	%٣٦	%٣٦	%٣٦	-	نسبة التربح
٩٧٥ رش				٩٧٥ رش			

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة

٣٩,٩٨١.٩٨	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٩٧٥	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٣٨,٩٨٢,٤٣٠.٥	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	^{٢٥} متر مربع	٣٩,٩٨١.٩٨
المسطحات البنائية	^{٢٥} متر مربع	٦٥,٨٢٨.٦٦
السور	^{٢٥} متر	٨٩.

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٨٠.	٢٥ / ريال	٢,١١٢,٦٦٨
تكلفة السور	٣٠.	٢٥ / ريال	٦٧٧,٠٠
الرسوم الفنية	٥٠٠٪	%	١,٤٦,٤٨٠.٤
أرباح المطور	١٠٠٪	%	٢,٩٢,٩٦٠.٨٠
إجمالي التكاليف			٤٤,٦٩,٤٩٢.

عمر العقار	٦٠ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣٠ سنة
الإهلاك الفعلي	٦٦.٧ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٨,٠٤,٩٩٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٣٨,٩٨٢,٤٣١
قيمة المباني	٨,٠٤,٩٩٣
الإجمالي	٤٦,٩٩٧,٤٣٤

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

٣.٢.٧.١ بيانات دخل العقار

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

قائمة المقارنات					
القيمة/ ^{٢٠} ^{٢٠}	المساحة (^{٢٠} ^{٢٠})	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
٤٠	٢,٠٠	٢,٨٠,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٤١	٢,٤٠	٣٤,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٤٢	٢,٥٠	٣,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



٣.٢ التقييم

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان الضبط	%	البيان الضبط	%	البيان الضبط		
٥٢.٢٢/٥/٥		٥٢.٢٢/٥/٧		٥٢.٢٢/٥/٤		-	تاريخ العرض
٢٥ / ٢٠ رس / ٢٠		٢٥ / ٢٠ رس / ١٤		٢٥ / ٢٠ رس / ١٤		-	قيمة المتر للعقار
%٥.-	عرض	%٥.-	عرض	%٥.-	عرض	-	نوع المقارن
%٠..	متشابهة	%٠..	متشابهة	%٠..	متشابهة	-	ظروف السوق
٦-		٧.٥-		٧-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ / ٢٠ رس / ١٤		٢٥ / ٢٠ رس / ١٣٤		٢٥ / ٢٠ رس / ١٣٣			قيمة المتر بعد التسوية
%٦.٥-	سهيل	%٠..	سهيل نسبياً	%٦.٥-	سهيل	سهيل نسبياً	سهولة الوصول
%٦.٥-	ممتاز	%..	جيد	%..	جيد	جيد	الموقع
%٠..	جيد	%٦.٥-	جيد جداً	%٦.٥-	جيد جداً	جيد	مستوى التشطيب
%٦.٥-	قريب	%..	قريب نسبياً	%٦.٥-	قريب	قريب نسبياً	القرب من ميناء جدة الإسلامي
%٦..	٣.	%٦..	٢٥	%٦..	٤٠	٥٥	عرض النشارع
%٥.٥-	٢٥ / ٦٠ رس / ٦١	%..٥-	٢٥ / ٦٠ رس / ٦١	%٦.٥-	٢٥ / ٩٠ رس / ٩١	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ٢٠ رس / ١٨		٢٥ / ٢٠ رس / ١٣٣		٢٥ / ٢٠ رس / ١٣٤		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦٥		%٦٥		%٦..		-	نسبة الترجيح
٢٥ / ٢٠ رس				-			قيمة المتوسط الموزون

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

٣٩,٩٨١.٩٨	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١١٥	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٤,٥٩٧,٩٢٧.٧	اجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

وتلخص بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من العميل فيما يلي:
صافي المساحات القابلة للتأجير.

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

حساب طريقة رسملة الدخل

إجمالي الدخل الفعلي	
٤,٠٦,٠٠٠	% نسبة الشواغر .٦٠
٤,٠٦,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	% نسبة الصيانة والتثبيط .٠
٤,٠٦,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٨.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٧,٧٦٤,٧٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيمة مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللقيام بذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير للوصول إلى التقدير النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
٠ ريال	% ٠	٤٦,٩٩٧,٤٢٤ ريال	تكلفة الإهلاك
٦٧٤,٧٦٤ ريال	% ١٠٠	٤٧٤,٧٦٤ ريال	رسملة الدخل
٦٧٤,٧٦٤ ريال	% ١٠٠	المجموع	

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

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

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



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 ٣ عوامل (سكن العمال ٢)

بمدينة الدمام - حي الميناء

٧ يونيو ٢٠٢٢

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	المحتوى	العنوان	ن
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١	
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١	
٥	معايير التقديم	١.٢	
٦	الملخص التنفيذي	١.٣	
٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤	
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥	
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦	
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧	
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢	
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٤٧ + ٤٥)	٢.١	
١٥	حدود وأطوال العقار للقطع (٤٧ + ٤٥)	٢.٢	
١٦	بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)	٢.٣	
١٧	حدود وأطوال العقار الملكية للقطع (٨٥)	٢.٤	
١٧	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٥	
١٨	صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)	٢.٦	
١٩	صور العقارات (قطعة ٨٥)	٢.٧	
٢٠	الفصل الثالث: التقديم	٣	
٢١	أساليب التقديم	٣.١	
٢٢	طرق التقديم	٣.٢	
٣٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣	
٣٨	القيمة النهائية	٣.٤	
٣٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥	

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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
 - تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئه، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزاءه.
 - يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
 - يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
 - تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقيق، 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 التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبوت 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
 - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والممواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريه أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط 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 هذه الحقائق الظاهرة كبديل 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 تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقدير، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 الاعتيادي للالتزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنشائها، 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.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، 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 ٢٠٢٢ 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 الالتزامات 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

١.٣ الملخص التنفيذي

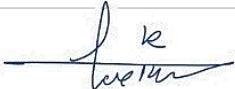
الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
٣ عمائر	نوع العقار	
حي الميناء، مدينة الدمام	موقع العقار	العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٠٢٢/٠٦/١٠	تاريخ التقييم	
٢٠٢٢/٠٥/٢٣	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

الرقم المرجعي	نوع التقرير	תאריך التقرير	نسخة التقرير	
٢٢٥٩٧٦				
سردي تفصيلي				
٢٢٠٢٢ / ٠٦ / ٠٧				
النهائية				
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع			التقرير
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	مصادر المعلومات			إثبات المسؤولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية			

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٥ . فارس كمال أحمد	مُعد التقرير
٢٠٢١٠٠٢٨٨	رقم العضوية
	التوقيع
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقديم
٤٧٣...٢٢٢	رقم العضوية
مؤقت	نوع العضوية
	التوقيع
٥٠. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقديم
٩٣٤...٢٠٢١	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
٥٠. محمد يسلم باحر	الرئيس التنفيذي
٨٤...٢٠٢١	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
التقييم	
١٠,٦٠٠,٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرة ملايين وستمائة ألف ريال سعودي لغير	رأي المقيم (كتابة)



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

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



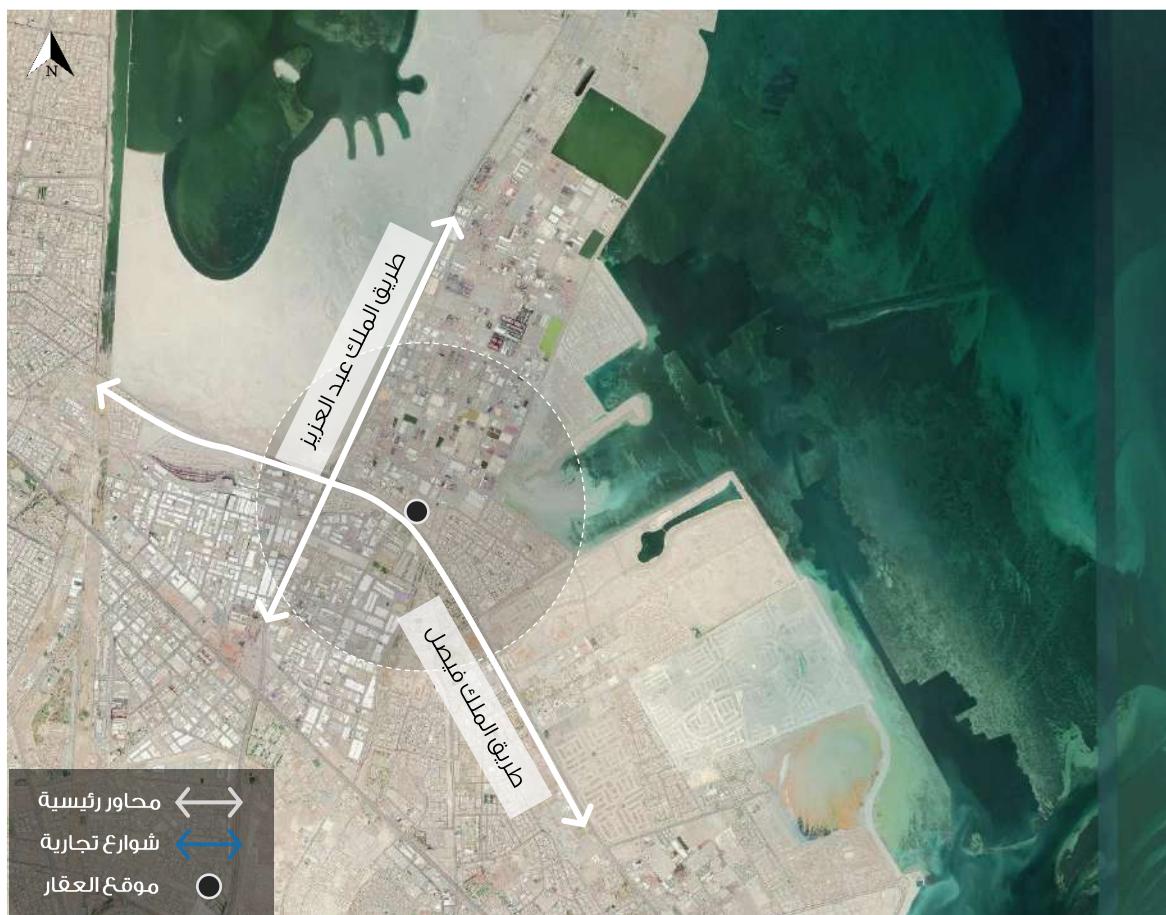
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية ميناء الملك عبد العزيز، ومن الجهة الجنوبية يحده طريق الملك فيصل ليهـيـ الـخـالـدـيـةـ الـجـنـوـبـيـةـ، وـكـذـلـكـ يـحـدـ منـطـقـةـ الـعـقـارـ مـنـ الـجـهـةـ الـشـرـقـيـةـ اـجـزـاءـ مـنـ حـيـ الـمـيـنـاءـ يـلـيـهـيـ النـورـسـ وـمـنـ الـجـهـةـ الـغـرـبـيـةـ فـيـحـدـهـ طـرـيقـ الـمـلـكـ عـبـدـ الـعـزـيزـ.	بعدة عن المنطقة المجاورة
يقع حي الميناء في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدد شوارع وطرق رئيسية من إبراهيم طريق الملك فيصل.	بعدة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار.	سهولة الوصول



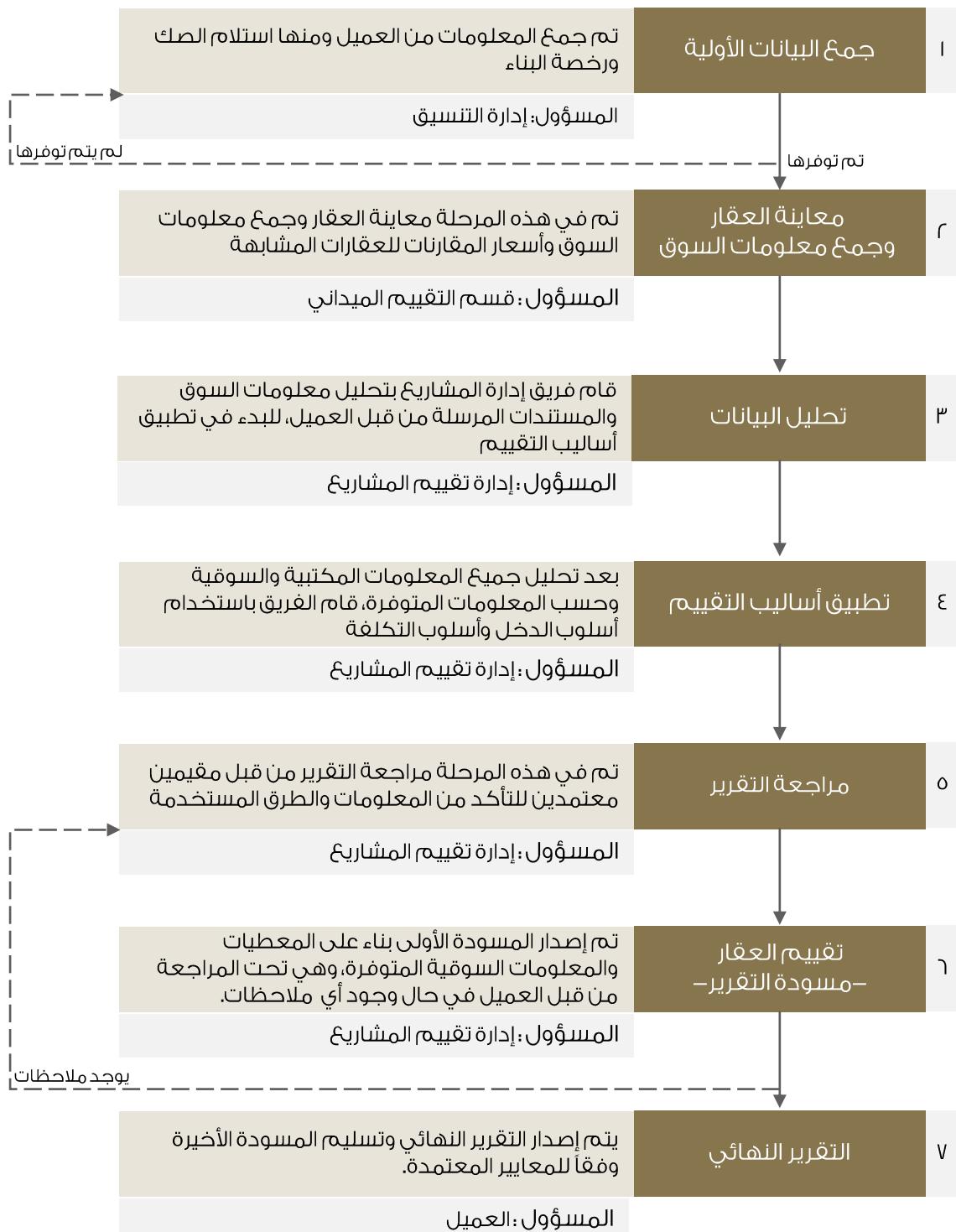
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	نطاق البحث والاستقصاء
تميز منطقة العقار بتوفّر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.	المزايا
لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
-	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

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

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٤٧ + ٤٥)

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارات بحى الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤١/١٢/٢٩	تاريخ الصك	٢٠١٦.٣.٣٩٣ - ٢٠١٦.٣.٣٩٧	رقم الصك
معلومات العقار			
الدمام	المدينة	الشرقية	المنطقة
شارع غير مسمى	الشارع	الميناء	الحي
١٤٣٩	رقم المخطط	٤٧/٣ من البلك	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	عمارات	نوع العقار
٤٦١٦٥٨١	٤٦١٦٥٨١	٥٠° شرق	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/Uo37bv4sTzehR2bt8		Google Map الموقع	

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

٢٥٣,٠٠٦.٩٨	مساحة المبني	بيانات العقار
٤ أدوار	عدد الأدوار	
٨ سنوات	عمر المبني	
٢مبني	عدد المباني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكنى تجاري	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	نظام البناء لمنطقة العقار
-	معامل البناء	
٤	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة بنين	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
✓	✓	✓	✓	-

٤.٢ | بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)

٤.٢.١ 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	٢٠١٩/١١/١٤	رقم الصك

معلومات العقار			
المدينة	الشارع	الشرقية	المنطقة
الدمام	شارع عمرو بن العاص	الميناء	الحي
١٤٣٩	رقم المخطط	٥/٨٥ من البلك	رقم القطعة
العقارات مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	عمارة	نوع العقار
٥٠.١٧٥٣٥٩ شرق		٢٦.٤١٤٧٧ 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

٢.٥ 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

٢,٣٦٤	مساحة المبني	بيانات العقار
٤ أدوار	عدد الأدوار	
٨ سنوات	عمر المبني	
١	عدد المبني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكنى تجاري	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٤	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمراقبة المتوفرة بمنطقة العقار

مدرسة نين	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
✓	✓	✓	✓	-

٢.٦ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٨ صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)



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

٢٩ | صور العقارات (قطعة ٨٥)



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) لم يبع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً لقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المس تقليلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنَّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير 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

طريقة المقارنة	أسلوب السوق
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	أسلوب التكلفة
<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	أسلوب القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة) للقطعتين (٤٥ + ٤٧ + ٨٥)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٥	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٢٠٨٦,١٠٢	٢٥٦٥,	...,٢٠٩٠,١٠٢	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٢٠٩٠,٣٠٢	٢٥٦٠,	...,٢٠٩٠,٣٠٢	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٢٠٨٥,١٠٢	٢٥٦٦,	...,٢٠٩٠,٢٠٨٥	٢٠٢١	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقديم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي للقطعتين (٤٧ + ٤٨) :

المعايير	العقار محل التقديم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط
تاريخ العرض	-	٢٢٠٢٢/٥/٢٢	٢٢٠٢٢/٤/٢٣	٢٢٠٢٢/٥/٢٢
قيمة المتر للعقار	-	٢٣٠٨٤٦	٢٣٠٢٠٠	٢٣٠٨٥٠
نوع المقارن	-	عرض	عرض	عرض
ظروف السوق	-	متشاركة	متشاركة	متشاركة
استخدام الأرض	سكنى تجاري	سكنى تجاري	سكنى	%٧.٥-
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	-	١٣٨٤٥-	٥٠-	٦٢٥-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢٣٠٧٠٨	٢٣٠٩٥٠	٢٣٠٨٤
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	%..
الموقع	جيد	جيد	جيد	%..
القرب والبعد من الطرق الرئيسية	قريبة	قريبة	قريبة	%٦٥-
عدد الوحدات	١	١	١	%٦٥
عرض الشارع	٢.	٦	٦	%..
المساحة (م٢)	-	٦٥٠	٦٥٠	٦٠..
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	١٣٨٦٨٨	٢٣٠٧٨٧	٢٣٠٩٠..
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢٣٠٦٢	٢٣٠٨٧٢	٢٣٠٧٤
نسبة الترجيح	-	%٤٥	%٥٠	%٤..
قيمة المتوسط الموزون	-	١٣٨٦.٨٨	١٧٠	٢,٣٢٧,٩٦

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٤٧ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.

اجمالي مساحة الأرض (٢٣)	١,٣٨٦.٨٨
قيمة المتر المربع (ريال / ٢٣)	١,٧٠
اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)	٢,٣٢٧,٩٦

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال لقطعتين (٤٧ + ٤٥) :

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع (م²)	١,٣٨٦.٨٨
المسطحات البناءية	متر مربع (م²)	٣,٠٢.٩٨
السور	متر مربع (م²)	١٨.٥

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	١,٥٠%	متر مربع (م²)	٤,٥٤,٤٧٠
تكلفة السور	٥٠%	متر (m)	٥٩,٥٠
الرسوم الفنية	٥٠...%	%	٢٢٨,١٨٦
أرباح المطور	١...%	%	٤٥٦,٣٧٢
إجمالي التكاليف			٥,٢٤٨,٣٧٨

عمر العقار	٨ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٠ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٤,١٩٨,٦٢٢.٤

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢,٣٢٧,٠٩٦
قيمة المباني	٤,١٩٨,٦٢٢.٤
الإجمالي	٦,٥٢٥,٧١٨

٣.٢ | التقديم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي لقطعة (٨٥) :

المقارن الثالث البيان | الضبط %	المقارن الثاني البيان | الضبط %	المقارن الأول البيان | الضبط %	العقار محل التقديم البيان | الضبط %	المعايير
٢٢٠٢٢٠٥/٢٢	٢٢٠٢٢٠٤/٢٣	٢٢٠٢٢٠٥/١٠	-	تاريخ العرض
٢٥٠١٨٥٠ رس / ١٨٥٠	٢٥٠٢٠٣ رس / ٢٠٣	٢٥٠١٨٤٦٠ رس / ١٨٤٦٠	-	قيمة المتر للعقار
%٧.٥ - عرض	%٧.٥ - عرض	%٧.٥ - عرض	-	نوع المقارن
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
%٥.٠ سكني	%٥.٠ سكني	%.. سكني تجاري	سكنى تجاري	استخدام الأرض
٤٦٢٥-	٥.-	١٣٨.٤٥-		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠١٨٤ رس / ١٨٤	٢٥٠١٩٥٠ رس / ١٩٥٠	٢٥٠١٧٨ رس / ١٧٨		قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل	سهل	سهولة الوصول
%.. جيد	%.. جيد	%.. جيد	جيد	الموقع
%.. قريب	%٦٣.٥ قريب نسبياً	%٦٣.٥ قريب نسبياً	قريب	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%.. ا.	%.. ا.	%٦٣.٥ ا.	ا.	عدد الوجهات
%.. ٢٠	%.. ١٧	%٦٣.٥ ١٧	٢٠	عرض الشارع
%٦٣.٥ ٦٠	%٦٣.٥ ٦٠	%٦٣.٥ ٦٠	٧٩٤.٥	(المساحة (٢٥)
%٦٣.٥ ٢٧ رس / ٢٧-	%٦٣.٥ ٢٠ رس / ٢٠-	%٦٣.٥ ٢٠ رس / ٢٠-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠١,٧٧٧ رس / ١,٧٧٧	٢٥٠١,٩٧٠ رس / ١,٩٧٠	٢٥٠١,٧٩٩ رس / ١,٧٩٩	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.	%٤٥	%٤٥	-	نسبة الترجيح
	١,٧٧٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٨٥) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.

٧٩٤.٥	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
١,٧٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١,٤٦,٣٧٥	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

١.٣.٢.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال لقطعة (٨٥) :

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع (م²)	٧٩٤.٥
المسطحات البناءية	متر مربع (م²)	٢,٦٧٦.٤
السور	متر مربع (م²)	٨٦.٦

العنصر	وحدة التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	ريال / م²	ريال / م²	٢,٤٣,٦٨٠
تكلفة السور	ريال / م	ريال / م	٤٣,٣٠٠
الرسوم الفنية	%	%	١٢٣,٧٤٩
أرباح المطور	%	%	٢٤٧.٤٩٨
إجمالي التكاليف			٢,٨٤٦,٢٢٧

عمر العقار	٨ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٠ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٢,٢٧٦,٩٨١.٦

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١,٤٦,٣٦٥
قيمة المباني	٢,٢٧٦,٩٨١.٦
الإجمالي	٣,٦٨٣,٣٤٧

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

١.٣.٢.٢ بيانات دخل العقار للقطعتين (٤٥ + ٤٧) (السوبيات) :

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

قائمة المقارنات				
العقار	نوع العملية	التاريخ	مكونات السوبيت	القيمة الإيجارية
سوبيت ١	عرض	٢.٢٢	غرفة + دوره مياه	٨,٣٣٣
سوبيت ٢	عرض	٢.٢٢	غرفة + دوره مياه	٩,٣٣٣
سوبيت ٣	عرض	٢.٢٢	غرفة + دوره مياه	٨,٩٤٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة دخل مسلمة (٤٧ + ٤٥) :

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة العوامل (السوبيات) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٥٢,٢٢/٥/١٥		٥٢,٢٢/٥/١٨		٥٢,٢٢/٤/٢٣		-	تاريخ العرض
٢٥ / ٨,٩٤٧		٢٥ / ٩,٣٣٣		٢٥ / ٨,٣٣٣		-	قيمة ايجار السوبري الواحد في السنة
% ١٠,- عرض		% ١٠,- عرض		% ١٠,- عرض		-	نوع المقارن
% .. متشابهة		% .. متشابهة		% .. متشابهة		-	ظروف السوق
% .. سكني		% .. سكني		% .. سكني		سكنى	الاستخدام
١٣٤٢,٥-		١٣٩٩,٩٥-		١٣٩٩,٩٥-			قيمة التسوية لمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ / ٧,١٥		٢٥ / ٧,٩٣٣		٢٥ / ٧,٨٣			قيمة المتر بعد التسوية
% ٠,- سهل جداً		% .. سهل		% .. سهل		سهل	سهولة الوصول
% ٧,٠- ممتاز		% ٠,- جيد جداً		% ٠,- جيد جداً		جيد	مستوى التشطيب
% ٠,- ممتاز		% .. جيد		% .. جيد		جيد	الموقع
% .. -		% .. ٦		% .. ٦		٦	عمر العقار
% .. -		% .. .		%	المساحة (٢٥)
% IV,٠- ٢٥ / ٣٩٧-		% ٥,٠- ٢٥ / ٣٩٧-		% ٥,٠- ٢٥ / ٣٥٤-		-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ٦,٧٤		٢٥ / ٧,٥٣٦		٢٥ / ٦,٧٢٩		-	قيمة المتر بعد التسوية
% ..		% ٤٥		% ٣٥		-	نسبة الترجيح
		٢٥ / ٧,٠٠				-	قيمة المتوسط الموزون

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

٧٦	إجمالي عدد السويات للعقارات (٤٥ و ٤٧)
٧,٠٠	القيمة الإيجارية للسوية (سنة)
٥٣٦,٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

١.٣.٢.٢ بيانات دخل العقار للقطعتين (٤٧ + ٤٥) (محلات) :

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

قائمة المقارنات					
القيمة/م٢	المساحة (م٢)	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
٣٥٧	٧٠	٢٥,٠٠	٢٠٢٢	عرض	محل١
٦٢٢	٤٥	٢٨,٠٠	٢٠٢٢	عرض	محل٢
٥٤.	٣٧	٢٠,٠٠	٢٠٢٢	عرض	محل٣



٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة دخل مسلمة (٤٥ + ٤٧) :

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة العوامل (محلات) :

المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط البيان	% الضبط البيان	% الضبط البيان		
٥٢,٢٢/٥٢٢	٥٢,٢٢/٥٢	٥٢,٢٢/٥١٤	-	تاريخ الصفة
٢٥٠ رس / ٥٤.	٢٥٠ رس / ٦٢٢	٢٥٠ رس / ٣٥٧	-	قيمة المتر للعقار
%٥.- عرض	%٥.- عرض	%٥.- عرض	-	نوع المقارن
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
%.. تجاري	%.. تجاري	%.. تجاري	تجاري	الاستخدام
٢٧-	٣١-	١٧,٨٥-		قيمة التسوية لمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠ رس / ٥١٣	٢٥٠ رس / ٥٩١	٢٥٠ رس / ٣٣٩		قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل	%٦٠- سهل جداً	%.. سهل	سهل	سهولة الوصول
%.. جيد	%٦٠- جيد جداً	%.. جيد	جيد	الموقع
%.. ٦	%٦٠- ٣	%٦٠- ٤	٨	عمر العقار
%.. ١٥	%٦٠- ٤	%٦٠- ١	٢٠	عرض الشارع
٢٥٠ رس / ..	٢٥٠ رس / ٧٤-	٢٥٠ رس / ٣٣٧	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ رس / ٥١٣	٢٥٠ رس / ٥١٧	٢٥٠ رس / ٣٣٧	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.	%٤.	%٤.	-	نسبة الترجيح
	٤٨. رس		-	قيمة المتوسط الموزون

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

٤٦٢,٥٤	إجمالي مساحة المحلات (٢٥)
٤٨.	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٥)
٢٢٢,١٩	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

إجمالي الدخل للعماراتين (٤٧ و ٤٥) حسب السوق	
٥٣٢,٠٠	إجمالي إيرادات السويقات
٢٢٢,١٩	إجمالي إيرادات المحلات
٧٠٤,١٩	إجمالي الإيرادات للعقار (ريال سعودي)
٣٧,٧٠	الثروافر %٥ (ريال سعودي)
٣٥,٨١٦	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ % (ريال سعودي)
٦٨,٥٢	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل للقطاعين (٤٥ + ٤٧)

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

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواخر ... ٦٧,٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنة ونصف.

حساب طريقة رسملة الدخل

٦٧٠,٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
.	نسبة الشواخر .%
٦٧٠,٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواخر
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٦٧٠,٠٠	صافي الدخل للعقار
%١٠	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦٧٠,٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

١.٣.٢.٢ بيانات دخل العقار للقطعة (٨٥) (السوبيات) :

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

قائمة المقارنات				
العقار	نوع العملية	التاريخ	مكونات السوبيت	القيمة الإيجارية
سوبيت ١	عرض	٢٠٢٢	غرفة + دوره مياه	٨,٣٣٣
سوبيت ٢	عرض	٢٠٢٢	غرفة + دوره مياه	٩,٣٣٣
سوبيت ٣	عرض	٢٠٢٢	غرفة + دوره مياه	٨,٩٤٧



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل للقطعة (٨٥) :

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة العمارة (السوبيات) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٥٦,٢٢/٥/١٥		٥٦,٢٢/٥/٨		٥٦,٢٢/٤/٢٣		-	تاريخ الصفقة
٢٣ / ٨,٩٤٧		٢٣ / ٩,٣٣٣		٢٣ / ٨,٣٣٣		-	قيمة إيجار السوبيت الواحد في السنة
% ١٠.- عرض		% ١٠.- عرض		% ١٠.- عرض		-	نوع المقارن
% .. متشابهة		% .. متشابهة		% .. متشابهة		-	ظروف السوق
% .. سكني		% .. سكني		% .. سكني		سكنى	الاستخدام
٣٤٢,٥-		٣٩٩,٩٥-		٢٤٩,٩٥-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣ / ٧,٦٥		٢٣ / ٧,٩٣٣		٢٣ / ٧,٨٣			قيمة المتر بعد النسوية
% ٥.- سهل جداً		% .. سهل		% .. سهل		سهل	سهولة الوصول
% ٧.٠- ممتاز		% ٥.- جيد جداً		% ٥.- جيد جداً		جيد	مستوى التشطيب
% ٥.- ممتاز		% .. جيد		% .. جيد		جيد	الموقع
% .. -		% .. ٦		% .. ٢		٧	عمر العقار
% .. .		% .. .		%	المساحة (م²)
% ١٧.٥- ٢٣ / ١٣٣١-		% ٥.- ٢٣ / ٣٩٧-		% ٥.- ٢٣ / ٣٥٤-		-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٣ / ٦,٧٤		٢٣ / ٧,٥٣٦		٢٣ / ٦,٧٢٩		-	قيمة المتر بعد النسوية
% ..		% ٤٥		% ٣٥		-	نسبة الترجيح
		٢٣ / ... رس		-		-	قيمة المتوسط الموزون

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

٣٣	اجمالي عدد السوبيات للعمارة (٨٥)
٧,...	القيمة الإيجارية للسوبيت (سنة)
٢٣١,...	اجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية، يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة زهائية أو طرفية بدون فترة توقف صريحة، ويشار إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

١.٣.٢.٢ بيانات دخل العقار للقطعة (٨٥) (محلات) :

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

قائمة المقارنات					
القيمة/م٢	المساحة (م٢)	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
٣٥٧	٧٠	٢٥,٠٠	٢٠٢٢	عرض	محل١
٦٢٢	٤٥	٢٨,٠٠	٢٠٢٢	عرض	محل٢
٥٤.	٣٧	٢٠,٠٠	٢٠٢٢	عرض	محل٣



٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل للقطعة (٨٥) :

٣.٢.٧ الضبط النسبي لمقارنة العمارة (السوبيات) :

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٥٣٠٢٢/٥/٢٢		٥٣٠٢٢/٥/٢		٥٣٠٢٢/٥/٤		-	تاريخ الصفعة
٢٣٥ / ٥٤-	٢٣٥ / ٥٤-	٢٣٦٢٢	٢٣٦٢٢	٢٣٣٧	٢٣٣٧	-	قيمة المتر للعقار
%٠.-	عرض	%٠.-	عرض	%٠.-	عرض	-	نوع المقارن
%٠..	متناهية	%..	متناهية	%..	متناهية	-	ظروف السوق
%..	تجاري	%..	تجاري	%..	تجاري	تجاري	الاستخدام
٢٧-		٣١٠-		٤٧٠٨٥-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٥ / ٥٤٣		٢٣٥ / ٥٤٩		٢٣٣٩			قيمة المتر بعد التسوية
%٠..	سهل نسبياً	%٠..	سهل نسبياً	%٠..	سهل نسبياً	سهل جداً	سهولة الوصول
%٠..	جيد	%..	جيد جداً	%..	جيد	جيد جداً	الموقع
%..	٦	%٥.-	٣	%٥.-	٤	٧	عمر العقار
%..	١٥	%٠.-	٤.	%٠..	١.	٢.	عرض الشارع
%٠..	٢٣٥ / ٥٥	%٥.-	٢٣٥ / ٥٥-	%٩.٥	٢٣٣٢	-	قيمة التسوية نسبة الضبط
٢٣٥ / ٥٦٤		٢٣٥ / ٥٧٦		٢٣٣٧		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤.		%٤.		%٤.		-	نسبة الترجيح
		٢٣٣٧				-	قيمة المتوسط الموزون

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأن تاريخ المعاملة هو الأقرب بتاريخ التقييم.

١٦٣	إجمالي مساحة المحلات (٢٣)
٥٣٠	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٣)
٨٦,٣٩.	إجمالي القيمة الإيجارية (ريال)

إجمالي الدخل للقطعة (٨٥) حسب السوق	
٢٣٣,٠٠	إجمالي إيرادات السويقات
٨٦,٣٩.	إجمالي إيرادات المحلات
٣١٧,٣٩.	إجمالي الإيرادات للعقار (ريال سعودي)
١٥,٨٧.	الثروافر %٥ (ريال سعودي)
١٥,٧٦	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ % (ريال سعودي)
٢٨٦,٤٤٤	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل للقطعة (٨٥)

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

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ... ٣٩,٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنة ونصف.

حساب طريقة رسملة الدخل

٣٩,٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
.	نسبة الشواغر .%
٣٩,٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٣٩,٠٠	صافي الدخل للعقار
%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٣,٩٠,٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٢ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

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

٤.٣ | القيمة النهائية للعقارات

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

٣٥ | صلاحة المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقاييس وعليه تتم إصداره 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 السلي)

بمدينة الرياض - حي السلي

٢٠٢٢ يونيو ٧

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	ص
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقييم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار	٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار	٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	التقييم	٣.٢
٢١	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٢٢	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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لفهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئه، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والأراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان 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 بيانات.
- 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 التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبات 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتتحمل 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.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يتزرون بمطلبانه، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

١.٣ الملخص التنفيذي

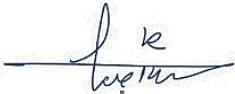
الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مستودع	نوع العقار	
حي السلن، مدينة الرياض	موقع العقار	العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٢.٢٢ /٠٦ /١٠	تاريخ التقييم	
٢٢.٢٢ /٠٥ /١٧	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

الرقم المرجعي	نوع التقرير	تاريخ التقرير	نسخة التقرير
٢٢٥٩٧٦٧			
سردي تفصيلي			
٢٢٠٢٢ / ٠٦ / ٠٧			
النهائية			
			التقرير
يسهم بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع		
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.	مصادر المعلومات		
تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها.			أخلاع المسئولية
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم			
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية		

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
مُعد التقرير	م. فارس حماد أحمد
رقم العضوية	٢٠٠٢٨٨
التوقيع	
المشرف على التقديم	محمد أحمد العمودي
رقم العضوية	٤٧٣...٢٢
نوع العضوية	مؤقت
التوقيع	
المقيمون	نائب الرئيس للاستشارات والتقديم
رقم العضوية	٩٣٤...٢٠١
نوع العضوية	زميل
التوقيع	
الرئيس التنفيذي	م. محمد يسلم باهار
رقم العضوية	٨٤...٢٠١
نوع العضوية	زميل
التوقيع	

التقييم

٤٧٦,٤٠٢...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وأربعة عشر مليوناً وأربعين ألفاً وسبعين ألف ريال سعودي غير	رأي المقيم (كتابة)

عضو الهيئة السعودية للمقدين 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

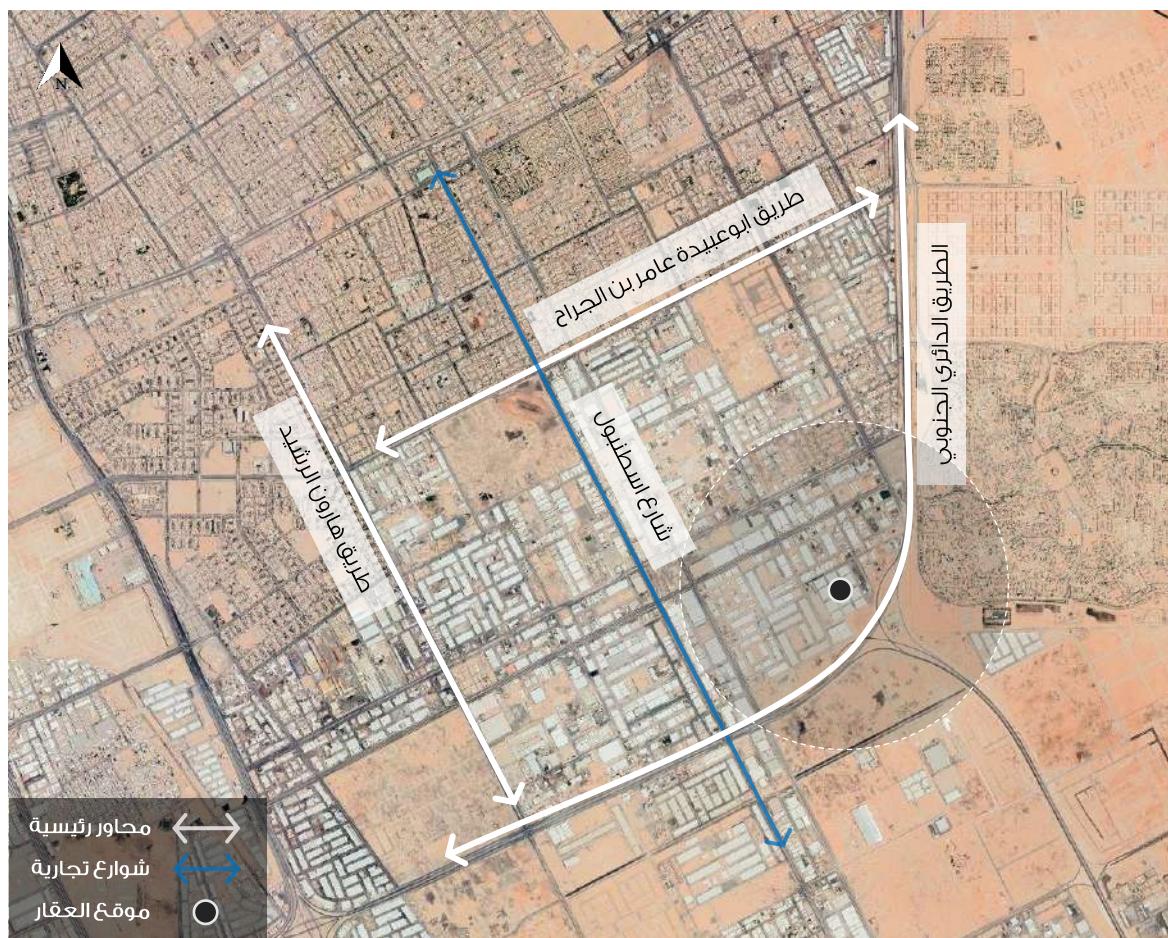
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٤ كيلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٧ كيلم	مطار الملك خالد
٧٦ كيلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	٦١ كيلم	ميناء الرياض الجاف

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>تقع منطقة العقار بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات الصناعية. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق ابو عبيدة عامر بن الجراح 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.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع بحي السلبي في جنوب غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدد شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري الجنوبي.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري وطريق هارون الرشيد وشارع اسطنبول.</p>	سهولة الوصول



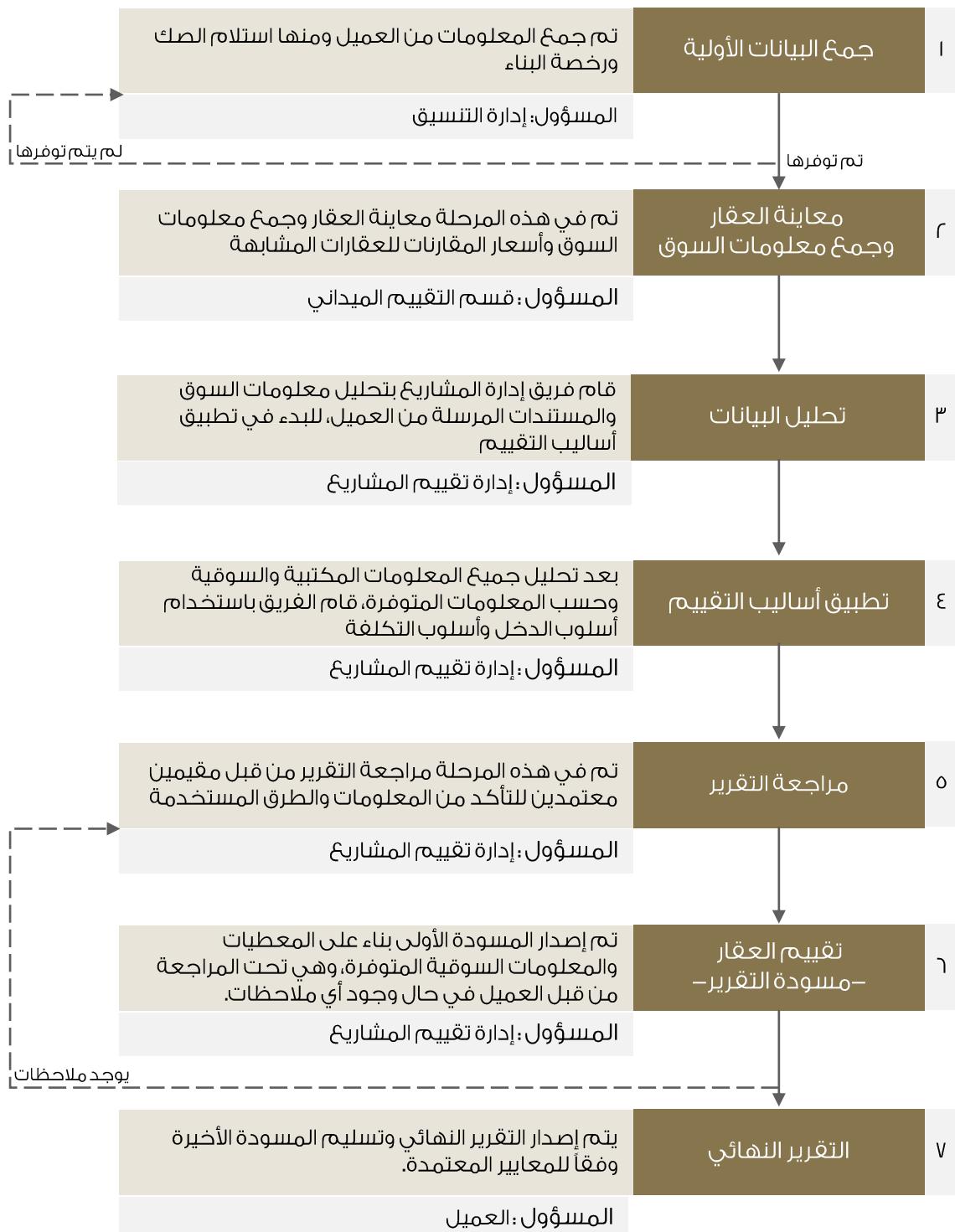
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بالقرب من عدد من المحاور الرئيسية الهامة كطريق الدائري الجنوبي، مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بحي السليمان وهو أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض والذي يتمركز به شريحة كبيرة من شركات القطاع الخاص والمستودعات.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
-	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

- ١.٠ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٠ حدود وأطوال العقار
- ٣.٠ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٤.٠ وصف المبني
- ٥.٠ 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 الدرية العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
٤ / ٢٠١٤ .هـ	تاريخ الصك	٩١٠٢٢٤١٩	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
العقار مرهون لدى بنك الرياض	الملاحظات	مجمع مستودعات	نوع العقار
٤٠٦٨٥١٤٦٣ شرق	٢٤٦٥٨٠٠ شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/8tqpJJ8cHfhsrEfB6			الموقع

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢٤,٥٩٧.٧٨	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
٣	٣٠	داخلى	شارع محمد بن المحتدى	٥٢٥	شمالي
١	٣٦	داخلى	شارع ابى نجم العجلبي	٥٢٥	جنوبى
٤	٣٠	داخلى	شارع سليمان آل عيهدب	٤١٧	شرقي
٢	٣٦	داخلى	شارع الشيعانية	٤١٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

مساحة المباني	٢٥٩٦,٧٦٨	بيانات العقار
عدد الأدوار	دور أرضي	
عمر المبنى	٧ سنوات	
عدد المباني	٢٠ 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 المباني حسب رخصة البناء . - العقار يتكون من ٧ وحدة حسب رخصة البناء .	

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 ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا لقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المس تقليلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنَّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير 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

طريقة المقارنة	أسلوب السوق
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	أسلوب التكلفة
<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	أسلوب القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٠٢٢	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٩٠,٠٠ ريال	٢٥٩٩,...	٨٩,٠٠,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
...,٠٠ ريال	٢٥٩,...	٩,٠٠,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
...,٠٠ ريال	٢٥١٨,...	٨,٠٠,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقييم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان	%	البيان	%	البيان		
٢٣٠٢٢٥/٢٣		٢٣٠٢٢٤/٢٣		٢٣٠٢٢٥/١٨		-	تاريخ العرض
٢٥ ... رـس		٢٥ ... رـس		٢٥ رـس / ٩٠		-	قيمة المتر للعقار
%٧.٥ - عرض		%٧.٥ - عرض		%٧.٥ - عرض		-	نوع المقارن
%.. متشابهة		%.. متشابهة		%.. متشابهة		-	ظروف السوق
%.. تجاري مستودعات		%.. تجاري مستودعات		%.. تجاري مستودعات		-	استخدام الأرض
٧٥ -		٧٥ -		٧٦.٥ -			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥ رـس / ٩٢٥		٢٥ رـس / ٩٢٥		٢٥ رـس / ٨٣٣			قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل		%.. سهل		%.. سهل		سهل	سهولة الوصول
%.. جيد		%.. ممتاز		%.. ممتاز		جيد	الموقع
%.. قربة		%.. قربة جداً		%.. قربة		قربة	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%٥.٠ - ا		%٥.٠ - ا		%٦٥.٥ - ا		٤	عدد الوجهات
%٦٥.- عرض الشارع		%٦٥.- عرض الشارع		%٦٥.- عرض الشارع		٦	عرض الشارع
%٦١.- المساحة (٢٥)		%٦١.- المساحة (٢٥)		%٦١.- المساحة (٢٥)		٦٤,٥٩٧...	المساحة (٢٥)
٢٥ رـس / ٩٦		٢٥ رـس / ٨٩		٢٥ رـس / ٧٢٨		-	قيمة المتر بعد التسوية / نسبة الضبط
%٦.٠ - نسب الترجيح		%٦.٠ - نسب الترجيح		%٦.٠ - نسب الترجيح		-	نسب الترجيح
						-	قيمة المتوسط الموزون

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١٦ والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.

٢١٤,٥٩٧.٧٨	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٨٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١٧٦,٦٧٨,٢٢٤	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

١.٣.٢. أسلوب التكالفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	٢٤٤,٥٩٧.٧٨
المسطحات البناءية	متر مربع	٩٦,٧٦٨

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٧..	ريال / متر مربع	٦٧,٧٣٧,٦٠
الرسوم الفنية	٥...%	%	٣,٣٨٦,٨٨
أرباح المطور	١...%	%	٦,٧٧٣,٧٦
إجمالي التكاليف			٧٧,٨٩٨,٢٤٠

عمر العقار	٧ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٣ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٣.٣ %
قيمة المبني بأسلوب التكالفة	٥٩,٧٤٧,٩٥.

قيمة العقار بأسلوب التكالفة	
قيمة الأرض	١٧١,٦٧٨,٢٢٤
قيمة المباني	٥٩,٧٤٧,٩٥.
الإجمالي	٢٣١,٤٢٦,١٧٤

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

٣.٢.٣.١ بيانات دخل العقار

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

قائمة المقارنات					
القيمة/ ^٢ _{٢٥}	المساحة (^٢ _{٢٥})	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
٣٠	١٠٨٠	١٢٠,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
١٠٨	٦٠	٦٥,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٩٢	٣٦٠	٣٣,٠٠	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعابر
% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٢٢٠٢٢٥/٢٢	٢٢٠٢٢٤/٢٣	٢٢٠٢٢٥/٩		–			تاريخ العرض
٢٣ / ٩٦ رس	٢٣ / ١٨ رس	٢٣ / ١٨ رس		–			قيمة المتر للعقار
%٠.٥ – عرض	%٠.٥ – عرض	%٠.٥ – عرض		–			نوع المقارن
%..٠ متشابهة	%..٠ متشابهة	%..٠ متشابهة		–			ظروف السوق
%..٠ تجاري مستودعات	%..٠ تجاري مستودعات	%..٠ تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات	تجاري مستودعات		الاستخدام
٢.٧٥ –	٢.٧ –	٢.٧٧٥ –					قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣ / ٨٩ رس/م٢	٢٣ / ١٥ رس/م٢	٢٣ / ١٨ رس/م٢					قيمة المتر بعد التسوية
%..٠ سهل نسبياً	%٠.٥ سهل	%٠.٥ سهل		سهل نسبياً			سهولة الوصول
%.. جيد	%.. جيد	%٠.. ممتاز		جيد			الموقع
%٠.٥ – ٤.	%٠.٥ – ٤١	%..٠ ٣.		٣.			عرض الشارع
%٠.٥ – ٢٣ . رس/م٢	%٠.٥ – ٢٣ . رس/م٢	%٠.٥ – ٢٣ . رس/م٢		–			قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣ / ٨٧ رس/م٢	٢٣ / ١٠ رس/م٢	٢٣ / ١٠ رس/م٢		–			قيمة المتر بعد التسوية
%٧٥	%.	%٦٥		–			نسبة الترجيح
	٩ رس			–			قيمة المتوسط الموزون

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأن تاريخ المعاملة هو الأقرب بتاريخ التقييم.

٢١٤,٥٩٧.٧٨	اجمالي مساحة المستودع (٢٣)
٩.	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٣)
١٩,٣١٣,٨٠٠.٢	اجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ...,٢٣,١٨,٢٣,٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي سنة ونصف.

حساب طريقة رسملة الدخل

إجمالي الدخل الفعلي	
١٨,٢٣,...	% نسبة الشواغر
١٨,٢٣,...	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
١٨,٢٣,...	% نسبة الصيانة والتسيير
١٨,٢٣,...	صافي الدخل للعقار
٨.٥%	% نسبة العائد السنوي على رأس المال
٢١٤,٤٧,٥٨٨	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيمة مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وللقيام بذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير للوصول إلى التقدير النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
٠ ريال	% ٠	٢٣٤,٦٧٤ ريال	تكلفة الإهلاك
٢٤٤,٤٧٠,٥٨٨ ريال	% ١٠٠	٢٤٤,٤٧٠,٥٨٨ ريال	رسملة الدخل
٢٤٤,٤٧٠,٥٨٨ ريال	% ١٠٠	المجموع	

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار		رأي المقيم
٢٤٤,٤٧٠,...		رأي المقيم
ريال سعودي		العملة
فقط مائتان وأربعة عشر مليوناً وأربعيناً واحد وسبعين ألف ريال سعودي لا غير		رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +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 تقييم برج جدة المكتبي

بمدينة جدة - حي الزهراء

۷. یونیو ۲۰۲۲

مقدمة إلى شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	المحتوى	العنوان	م
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي		١
٤	الشروط والأحكام الخاصة		١.١
٥	معايير التقييم		١.٢
٦	الملخص التنفيذي		١.٣
٨	نبذة 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
١٣	الفصل الثاني: بيانات العقار		٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية		٢.١
١٥	حدود وأطوال العقار		٢.٢
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات		٢.٣
١٦	صور العقار		٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم		٣
١٨	أساليب التقييم		٣.١
٢٠	طرق التقييم		٣.٢
٢٧	الاستنتاج وطريقة الترجيح		٣.٣
٢٧	القيمة النهائية		٣.٤
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح		٣.٥
٢٨	الفصل الرابع: الملحق		٤
٢٩	جدول التدفقات النقدية		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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم 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–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط 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 كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يتزامن المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوكيل المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
- 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 أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل الكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بيانات.
- 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 ثبات 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

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/ عدته 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 الاعتبار 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 للجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يتزرون بمتطابقاته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

١.٢.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

١.٢.٤ مصادر المعلومات

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

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
برج مكتبى	نوع العقار	
حي الزهراء، مدينة جدة	موقع العقار	العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٢.٢٢/٦١	تاريخ التقييم	
٢٢.٢٢/٥١٨	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالى		
الاستخدام الحالى: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالى، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف الافتراضات	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢٥٩٧٤	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٢٠٢٢ / ٦ / ٧	تاريخ التقرير
نسخة نهائية	نسخة التقرير
	التقرير
<ul style="list-style-type: none"> يسهم بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة. 	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقديم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. 	مصادر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ○ صك الملكية ○ رخصة بناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	إخلاء المسئولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		المقيمون
م . فارس كمال أحمد	مُعد التقرير	
٢٠٢٠١٢٢٨	رقم العضوية	
	التوقيع	
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقييم	
٢٠٢٣٤٧٣	رقم العضوية	
مؤقت	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم	
٢٠٢٤٩٣٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بادر	الرئيس التنفيذي	
٢٠٢٤١٨٤	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم

٥٧,٧٧٨,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة وخمسون مليون وسبعمائة وثمانية وسبعين ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

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

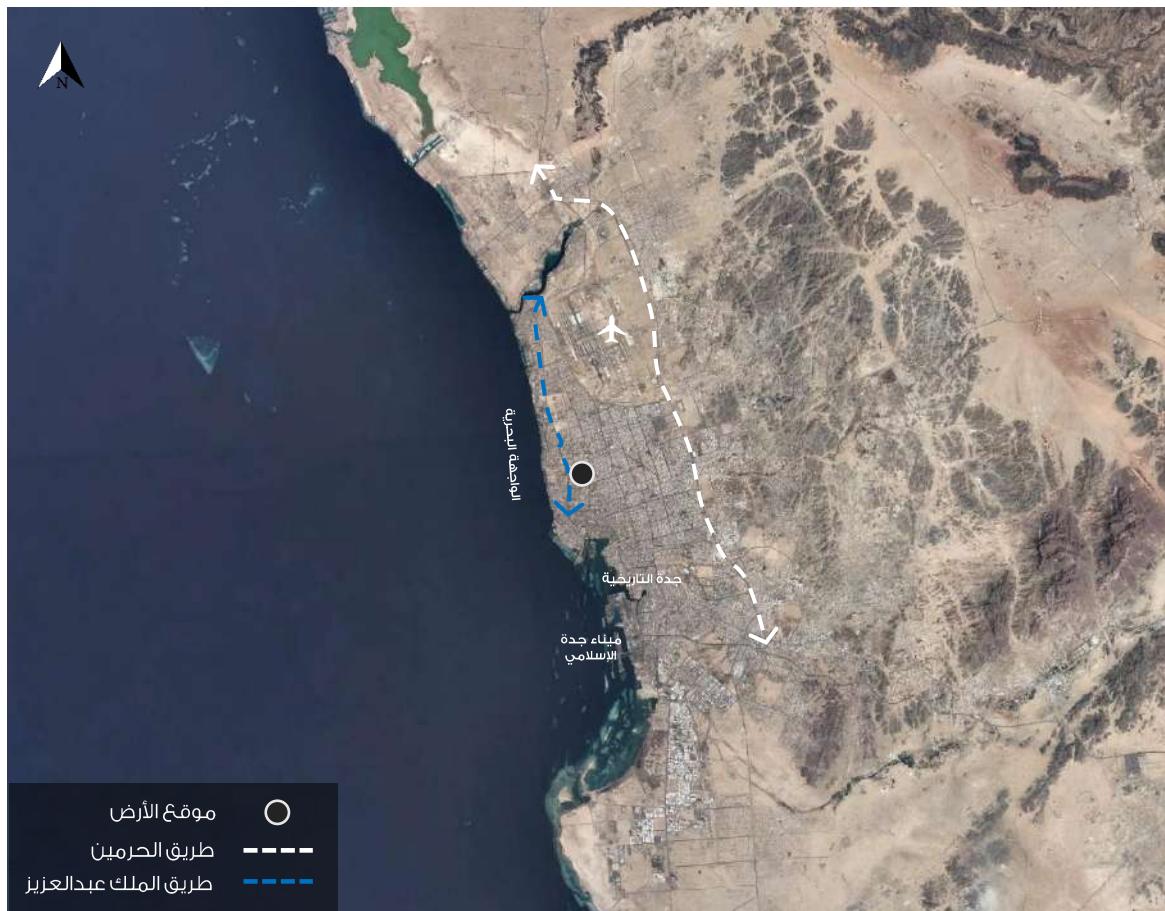


٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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 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 مكة، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

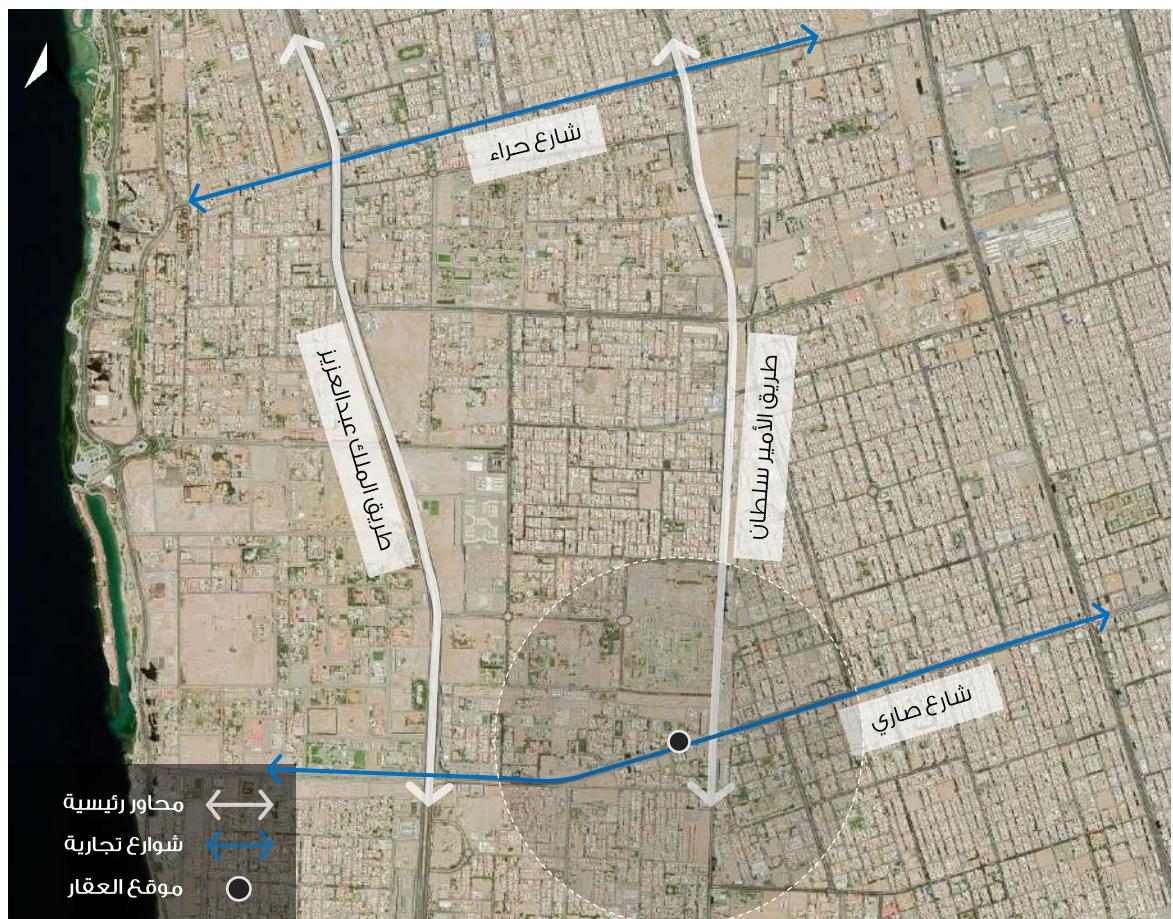
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠ كيلم	واجهة البحريّة	١٨.٦ كيلم	المطار
١٦.٨ كيلم	ميناء جدة الإسلامي	٤٣.٥ كيلم	جدة التاريجية

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 الأمير 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 صاري الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



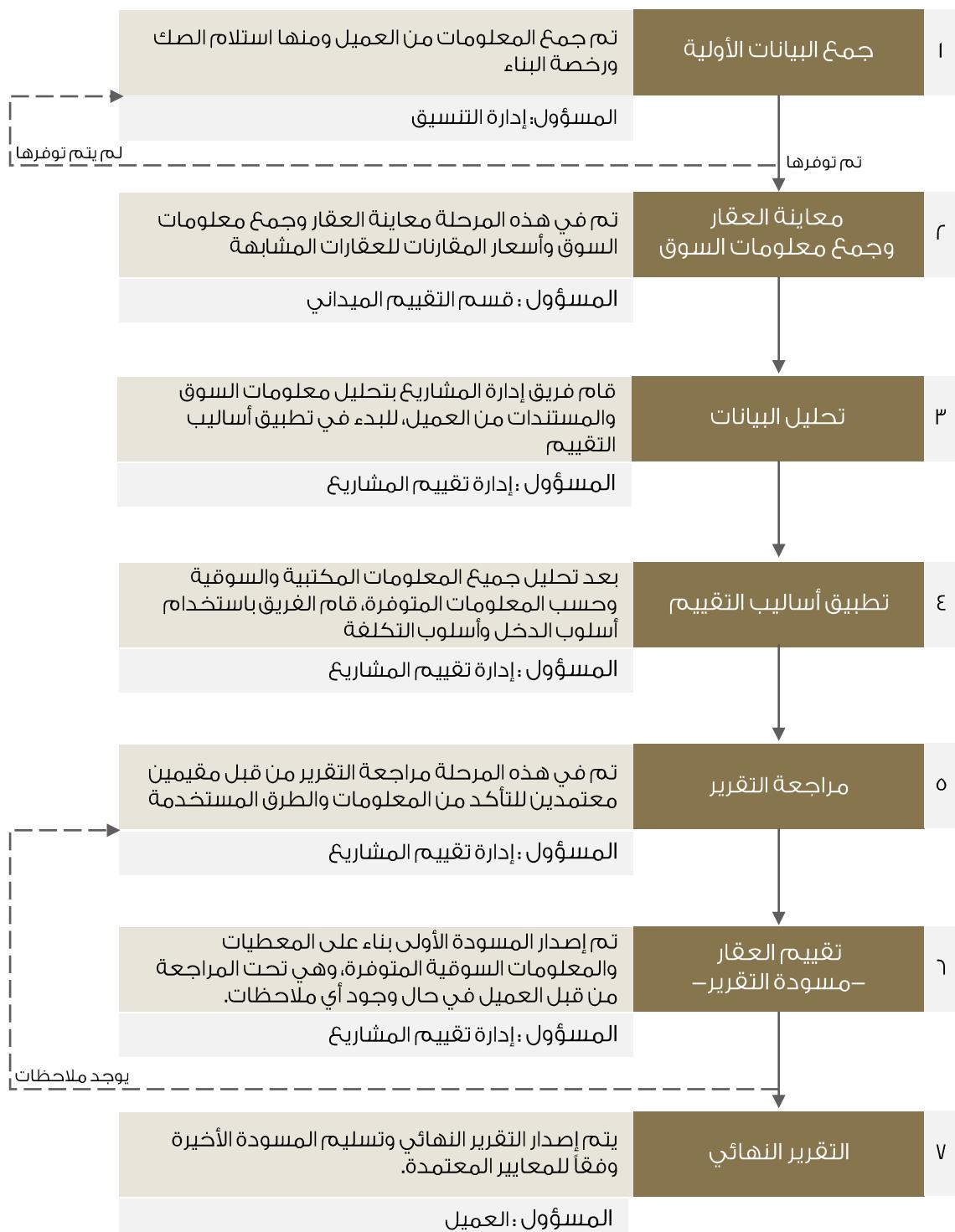
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (١) كيلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معانبة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على شارع صارى، 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
-	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثاني

بيانات العقار

١. بيانات العقار ومعلومات الملكية
٢. حدود وأطوال العقار
٣. طبيعة ومصدر المعلومات
٤. صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

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

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤١ / ١٢ / ٢٩ هـ	تاريخ الصك	٢٠١٦٠٣٠٢٠١٦	رقم الصك
معلومات العقار			
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
شارع صاري	الشارع	الزهراء	الحي
٩١/ب	رقم المخطط	(٥.٦ + ٥.٥ + ٥.٤ + ٥.٣)	رقم القطعة
العقار مرهون لبنك الرياض	الملاحظات	برج مكتبي	نوع العقار
١٤٢٨١ شرق ٩٣٩١		٩٢٠٥٧٤٦١ شمال	إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/2iifkYrRDdDFFgsm6			الموقع Google Map

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢,٦٩١.٨٣	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	٥٢.٢٨	جنوبي
-	-	-	جار	٤١.٧	شرقي
٢	١٥	داخلي	شارع صالح بن يكري	٦٠.٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥١,٧٢٤	مساحة المباني	بيانات العقار
٧ أدوار	عدد الأدوار	
٩ سنوات	عمر المبني	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتناز	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 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 ٢٢/٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧/٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثّرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للا قيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدتها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المسألية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للا قيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقدير

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

العوامل	<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقدير • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
---------	---

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ | التقىيم

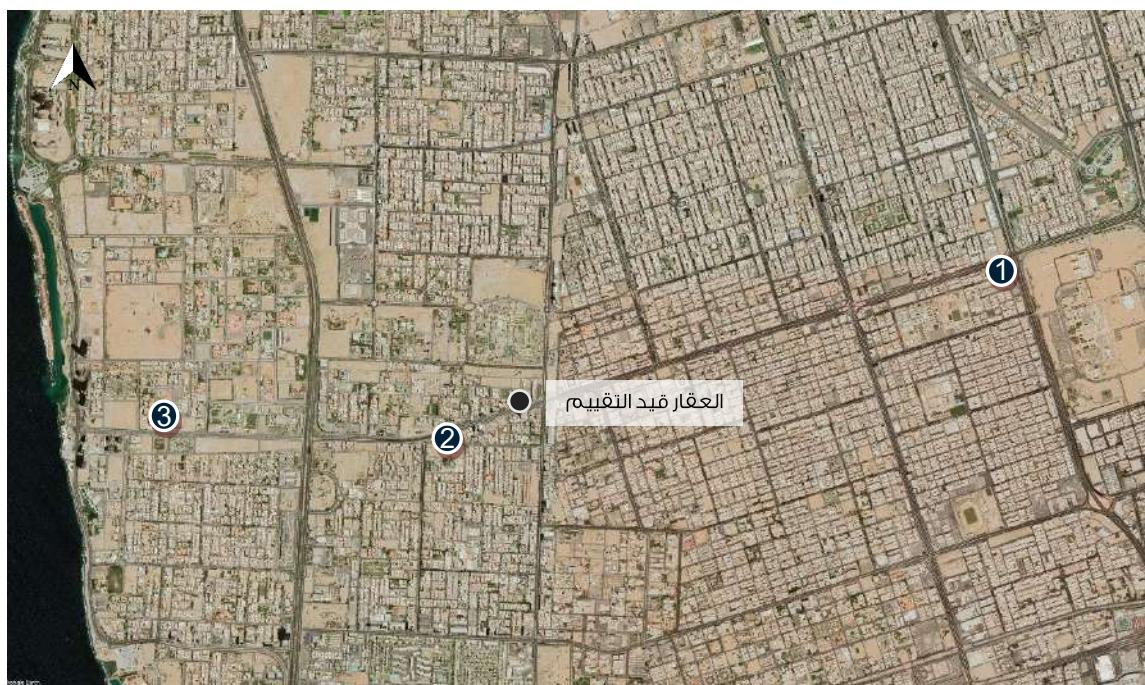
١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات للأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصيل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٥	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٧,٥٦٢ ريال	٤٧٤,٤٧٢	٣٢,٤٦٣ ريال	٢٠٢٠	صفقة	١ عقار
٥,٥٤٥ ريال	٧٠٩,٩٢٥	٨١,٥٣٧ ريال	٢٠٢٠	صفقة	٢ عقار
٣,٣٢٣,٣٥٣ ريال	٦٩٦,٦٢٥	٣٥٣,٣٢٣ ريال	٢٠٢٢	عرض	٣ عقار



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقديم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقديم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٨,٧٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقديم	المعايير
% الغاء	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان		
٢٠٢٠/٢٢/٥/١		٢٠٢٠/٢٢/٢٩		٢٠٢٠/١١/١٢		-	تاريخ الصفقة
٢٠٢٠/١٢,٠٠... رس /٢٠		٢٠٢٠/٠٥,٤٠ رس /٢٠		٢٠٢٠/٧,١٥٦ رس /٢٠		-	قيمة المتر للعقار
%٠,-	عرض	%..,	صفقة	%..,	صفقة	-	نوع المقارن
%..,	متشاركة	%٥٠,	منخفضة	%٥٠,	منخفضة	-	ظروف السوق
%..,	تجاري مكتبي	%..,	تجاري مكتبي	%..,	تجاري مكتبي	-	استخدام الأرض
%..,		%..,		%..,		-	شروط التمويل
١٨,-		٨٧٧,١		١٧٣,٤		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠٢٠/١٢,٠٠ رس /٢٠		٢٠٢٠/٤١ رس /٢٠		٢٠٢٠/٨٢٩ رس /٢٠		-	قيمة المتر بعد التسوية
%..,	سهل	%..,	سهل	%..,	سهل	سهل	سهولة الوصول
%..,-	ممتد	%..,	جيد جداً	%..,	جيد جداً	جيد جداً	الموقع
%..,	قريب	%٥,٠-	قريب جداً	%..,	قريب	قريب	القرب والبعد عن الواحهة البحرية
%٠,-	٣	%..,	٣	%٤,٥	٢	٢	عدد الواجهات
%..,	٤,٥	%..,	٤,٥	%..,	٤,٥	٤,٥	معامل البناء
%٦,٠-	٥	%٦,٥-	٥	%٦,٥-	٥	٣٢	عرض الشارع
%..,	قريب	%..,	قريب	%..,	قريب	قريب	القرب والبعد من مناطق الجذب
%..,	كوبري	%٥,٠-	طريق	%٥,٠-	طريق	كوبري	الاطلاعية
%..,	٢,٦٩٦...	%٦,٠-	٩,٧٥٩...	%٦,٣-	٤,٤٧٢...	٢,٦٩١,٨٣	المساحة (٢٥)
%٦,٥-	٢,٦٨٣...	%٦,٠-	٢,٦٩٨ رس /٢٠	%٦,٨-	٢,٦٥٨ رس /٢٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠٢٠/٨,٥١٧ رس /٢٠		٢٠٢٠/٧,٣٩ رس /٢٠		٢٠٢٠/٨,٨٨٨ رس /٢٠		-	قيمة المتر بعد التسوية
%..,		%٤,		%٤,		-	نسبة الترجيح
٢٠٢٠/٨,٧ رس /٢٠						-	قيمة المتوسط المؤزون

تمأخذ المتوسط المؤزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١٠ والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفة منفذة).

٢,٦٩١,٨٣	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٨,٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
٢٠٢٠/٨,٧ رس /٢٠	إجمالي القيمة الأرضية (ريال)

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	٢,٦٩١
المسطحات المبنية	متر مربع	١,٧٢٤

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الاجمالي
تكلفة القبو	٢,٠٠	متر مربع / ٢٥	١,٩٨٠,٠٠
تكلفة المباني	٣,٠٠	متر مربع / ٢٥	٢٩,٤٧٢,٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	١,٥٧٢,٦٠
أرباح المطور	١,٠٠%	%	٣,١٤٥,٣٠
إجمالي التكاليف			٣٦,١٦٩,٨٠

عمر العقار	٩ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٢,٥ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٢٨,٣١,٥٩٥

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢,٦٩١,٠٠
قيمة المباني	٢٨,٣١,٥٩٥
الاجمالي	٤٩,٧٥٥,٠٠

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٢٠٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المكاتب)

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

قائمة المقارنات					
القيمة / ^{٢٠} _{٢٠}	المساحة / ^{٢٠} _{٢٠}	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
٦٢٥	٨٠	٥,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقارا
٥٥٠	١٤٩	٨١,٩٥٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٥٧٣	٣٤٩	٢٠,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث البيان | الضبط % ٢٢٠٢٢/٥/١٩		المقارن الثاني البيان | الضبط % ٢٢٠٢٢/٥/١		المقارن الأول البيان | الضبط % ٢٢٠٢٢/٥/٤		العقار محل التقييم	المعايير
٢٣٥٧٣ رس / ٢٣٥		٢٣٥٥٥ رس / ٢٣٥		٢٣٦٢٥ رس / ٢٣٦		-	تاريخ العرض
%.. عرض		%.. عرض		%.. عرض		-	قيمة المتر للعقار
%.. متشابهة		%.. متشابهة		%.. متشابهة		-	نوع المقارن
%.. تجاري مكتبي		%.. تجاري مكتبي		%.. تجاري مكتبي		-	ظروف السوق
%..		%..		%..		-	الاستخدام
.		.		.		شروط التمويل	قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣٥٧٣ رس / ٢٣٥		٢٣٥٥٥ رس / ٢٣٥		٢٣٦٢٥ رس / ٢٣٦			قيمة المتر بعد النسوية
%.. سهل		%.. سهل		%.. سهل		سهولة الوصول	
%٥٠ جيد		%.. جيد جداً		%٥٠ جيد		الموقع	
%٦٥.٠ ١٠		%٣٠.٠ ٥		%.. ١٠		عمر العقار	
%٦١.٠ جيد		%٦٠.٠ جيد		%٦٠.٠ جيد		مستوى الشغط	
%٦٠.٠ ٣١		%.. ٥٢		%.. ٥٢		عرض الشارع	
%.. مكتمل		%.. مكتمل		%.. مكتمل		اكمال الخدمات	
%٢٢.٥ ٢٣٩ رس / ٢٣٩		%٧.٠ ٣٩ رس / ٣٩		%١٠.٠ ٩٤ رس / ٩٤		قيمة النسوية / نسبة الضبط	
٢٣٦٢٥ رس / ٢٣٦		٢٣٥٨٩ رس / ٢٣٥		٢٣٧٩ رس / ٢٣٧		قيمة المتر بعد النسوية	
%٦.		%٦.		%٦.		نسبة الترجيح	
٧٦٨ رس						قيمة المتوسط الموزون	

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

صافي المساحة القابلة للتأجير (المكاتب) (٢٣)	٧,٣٦٨
القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٣)	٦٨٩
اجمالي القيمة الإيجارية للمكاتب (ريال)	٥,٧٦,٥٥٢

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

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

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

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

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

- حسب عقد الاستثمار فإن قيمة التأجير السنوي الحالي: ...,٨٢٥,٣ ريال، وبعد سنتين: ...,٤٠٥,٤ ريال
 - يوجد فرق بين القيمة الإيجارية الحالية حسب العقد والقيمة الإيجارية حسب السوق.
- وبناءً على ذلك؛ تم الاعتماد في حسابات الدخل على السوق وتجنب دخل العقد لأنه أقل من القيمة التأجيرية السوقية.

الافتراضات :

- تم الاعتماد على بيانات الدخل كالتالي:

القيمة	دخل المشروع لأول سنة
٧,٣٦٨	صافي المساحة القابلة للتغيير للمكاتب (٢٥)
٦٨٩	سعر المتر المربع (ريال)
٥,٧٦,٥٥٢	إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

السنة	الدخل	الشواffer - %	الصيانة والتشغيل - %	صافي التدفقات النقدية
١	٥,٠٧٦,٥٥٢	(٥٠٧,٦٥٥)	(٤٥٦,٨٩٠)	٤,١١٢,٠٠٧
٢	٥,٠٧٦,٥٥٢	(٥٠٧,٦٥٥)	(٤٥٦,٨٩٠)	٤,١١٢,٠٠٧
٣	٥,٥٨٤,٣٠٧	(٥٥٨,٤٢١)	(٥٠٣,٥٧٩)	٤,٥٢٣,٣٠٨
٤	٥,٥٨٤,٣٠٧	(٥٥٨,٤٢١)	(٥٠٣,٥٧٩)	٤,٥٢٣,٣٠٨
٥	٥,٥٨٤,٣٠٧	(٥٥٨,٤٢١)	(٥٠٣,٥٧٩)	٤,٥٢٣,٣٠٨
٦	٦,١٤٢,٦٢٨	(٦١٤,٦٢٨)	(٥٥٢,٨٣٧)	٤,٩٧٥,٥٢٩
٧	٦,١٤٢,٦٢٨	(٦١٤,٦٢٨)	(٥٥٢,٨٣٧)	٤,٩٧٥,٥٢٩
٨	٦,١٤٢,٦٢٨	(٦١٤,٦٢٨)	(٥٥٢,٨٣٧)	٤,٩٧٥,٥٢٩
٩	٦,٧٥٦,٨٩١	(٦٧٥,٦٨٩)	(٦٠٨,١٢٠)	٥,٤٧٣,٠٨١
١٠	٦,٧٥٦,٨٩١	(٦٧٥,٦٨٩)	(٦٠٨,١٢٠)	٥,٤٧٣,٠٨١
الاجمالي	٥٨,٨٤٧,٣٩١	(٥٨٨٤,٧٣٩)	(٥,٣٩٦,٦٢٥)	٤٧,٦٦٢,٣٨٧

افتراضات المشروع

مدة المشروع	السنوات
معدل العائد	%

تحليل التدفقات النقدية

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

افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
وزارة المالية	٢.٦٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٤%	معدل التضخم
stern.nyu.edu	.٧%	مخاطر السوق
تقدير العقار قيد التقييم	٣.٢٥%	مخاطر العقار قيد التقييم

نتيجة التقييم:

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقييم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ١٠% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٥٧,٧٧٨,٠٠٠ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ 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 التقدير للوصول إلى التقدير النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
٥٧,٧٧٨,... ريال	% ١٠٠	٤٩,٧٥٥,... ريال	تكلفة الإهلاك
٥٧,٧٧٨,... ريال	% ١٠٠	٥٧,٧٧٨,... ريال	التدفقات النقدية
٥٧,٧٧٨,... ريال	% ١٠٠		المجموع

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار		رأي المقيم
رأي المقيم	العملة	رأي المقيم (كتابة)
٥٧,٧٧٨,... ريال سعودي		
٥٧,٧٧٨,... ريال سعودي		
٥٧,٧٧٨,... ريال سعودي		

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

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

الفصل الرابع

الملاحق

٤. جداول التدفقات النقدية

٤. جداول التدفقات النقدية:

٤.١. تفاصيل التدفقات النقدية للعقارات:

أول سنتان	دخل المشروع
SAR ٥,٧٦,٥٥٢	إجمالي الإيرادات
(SAR ٥,٧,٦٥٥)	النمواخر - %٠٠٠
(SAR ٤٠٦,٨٩٠)	الصيانة والتشغيل - %٠٠٠
SAR ٤,١١٢,٠٠٧	صافي الدخل التشغيلي

افتراضات المشروع

سنوات	مدة المشروع
٨%	معدل العائد

تحليل التدفقات النقدية	إجمالي الإيرادات
%٠٠٠	النمواخر
%٠٠٠	الصيانة والتشغيل
%٠٠٠	صافي التدفقات النقدية
٤٨,٣٣,٥٦	٤٧,٦٦٦,٣٧
٥,٤٧٦,٨٩	٥,٧٦,٥٥٢
٤,١١٢,٠٠٧	٤,١١٢,٠٠٧
٤٠٦,٨٩	٤٠٦,٨٩٠
(٥,٧,٦٥٥)	(٥,٧,٦٥٥)
(٤,٣٣,٥٦)	(٤,٣٣,٥٦)
٤٨,٣٣,٥٦	٤٨,٣٣,٥٦



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٣٢٢٣٦٥٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٠ ٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقييم مبني تعليمي

(مدارس التربية والمهارات التعليمية) بمدينة الدرعية - حي السلمانية

٢٠٢٢، يونيو ٧

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سنـد
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	المحتوى	العنوان
٣	الفصل الأول: مقدمة وملخص تفاصي	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقىيم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٨	نبذة 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
١٥	طبيعة ومصدر المعلومات	٢.٣
١٦	صور العقار	٢.٤
١٧	الفصل الثالث: التقييم	٣
١٨	أساليب التقييم	٣.١
١٩	طرق التقييم	٣.٢
٢٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٣
٢٤	القيمة النهائية	٣.٤
٢٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٥

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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم 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 عائق أو قيود على الملكية –إلا إذا ذكر خلاف ذلك–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط 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 كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يتزامن المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوكيل المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
- 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 أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بيانات.
- 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 التربية والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبات 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

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/ عدته 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 الاعتبار 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 للجهة الموجه لها التقييم لغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يتلزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ وبالتالي 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 و/or الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

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

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
بيانات العميل	الغرض من التقييم	الجهة الموجه لها التقرير
شركة دراية المالية	مستخدم التقرير	الجمهور
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	الجهة الموجه لها التقرير
مبني تعليمي	نوع العقار	العميل
حي السليمانية، مدينة الدرعية	موقع العقار	العميل
ملكية مطلقة	نوع الملكية	العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	تاريخ التقييم	
٢٢/٠٦/١٠	تاريخ المعاینة	
٢٢/٠٥/١٨		
أسلوب التكلفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.		
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنخبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	الافتراضات الخاصة
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢٥٩٧٩	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٥٢٢٢ / ٦٠٧	تاريخ التقرير
نسخة نهائية	نسخة التقرير
	التقرير
<ul style="list-style-type: none"> يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها لاستخدامها في تقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحفظ شركة إسناد نسخة من هذه المستندات كمرجع. 	مصدر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ○ صك الملكية ○ رخصة بناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	إثبات المسئولية
<p>يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.</p>	تضارب المصالح والاستقلالية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		المقيمون	
م . فارس كمال أحمد	مُعد التقرير		
٢٠٢٠١٢٢	رقم العضوية		
	التوقيع		
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقييم		
٢٠٢٣٤٢٢	رقم العضوية		
مؤقت	نوع العضوية		
	التوقيع		
٢٠٢٤٩٣٤	نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم		
زميل	رقم العضوية		
	نوع العضوية		
٢٠٢٤٨١٤	التوقيع		
٢٠٢٤٦٦٧	الرئيس التنفيذي		
زميل	رقم العضوية		
	نوع العضوية		
	التوقيع		
التقييم			
٤٦,٦٦٧,...	رأي المقيم		
ريال سعودي	العملة		
فقط ستة وأربعون مليوناً وستمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)		

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

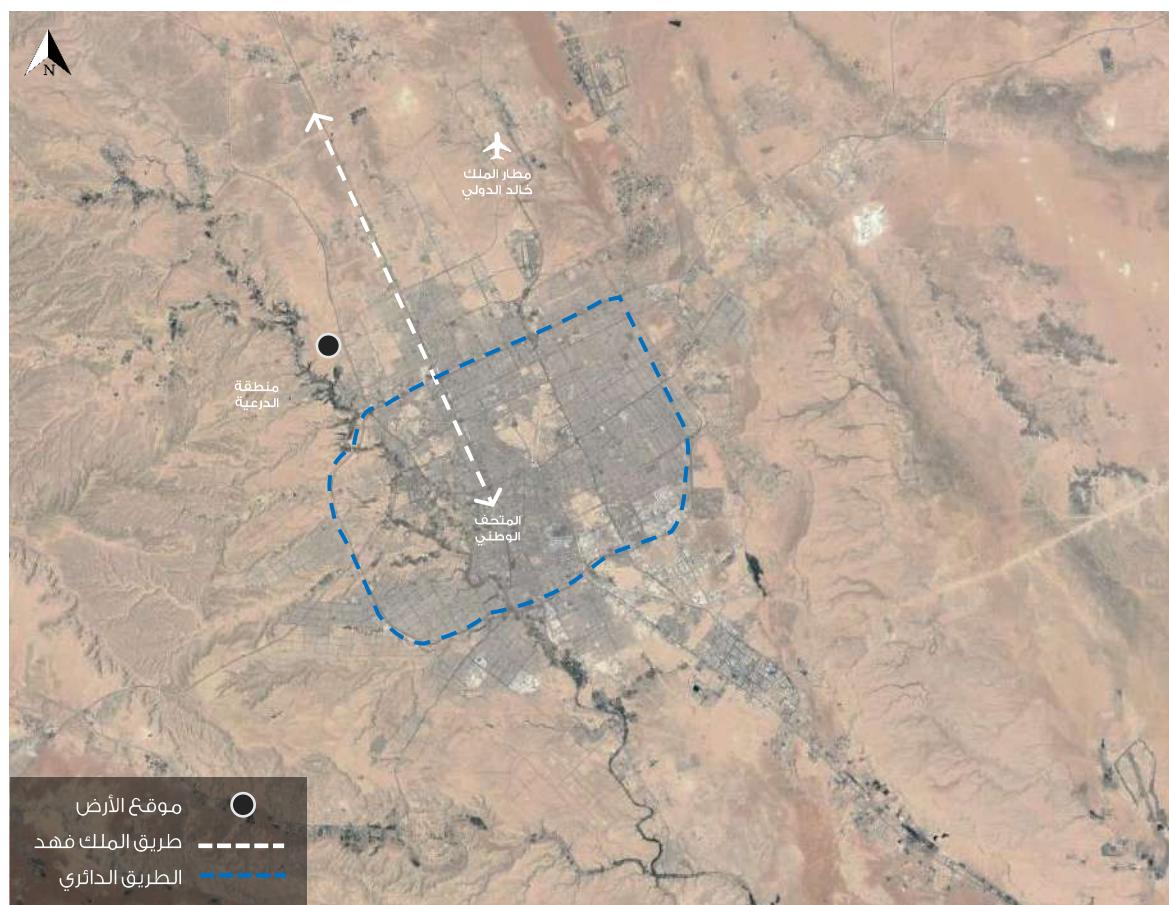


٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تبعد إدارياً منطقة الرياض وعاصمة لمحافظة الدرعية المحافظة الأولى في المملكة، فيما تبعد عن العاصمة السعودية الرياض حوالي ٢٠ كيلم. يحدها من الشمال محافظة حربملاء، ومن الجنوب محافظة ضرما، تمثل الدرعية رمزاً وطنياً بازراً في تاريخ المملكة العربية السعودية، فقد ارتبط ذكرها بالدولة السعودية الأولى وكانت عاصمة لها

نبذة عن مدينة الدرعية



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

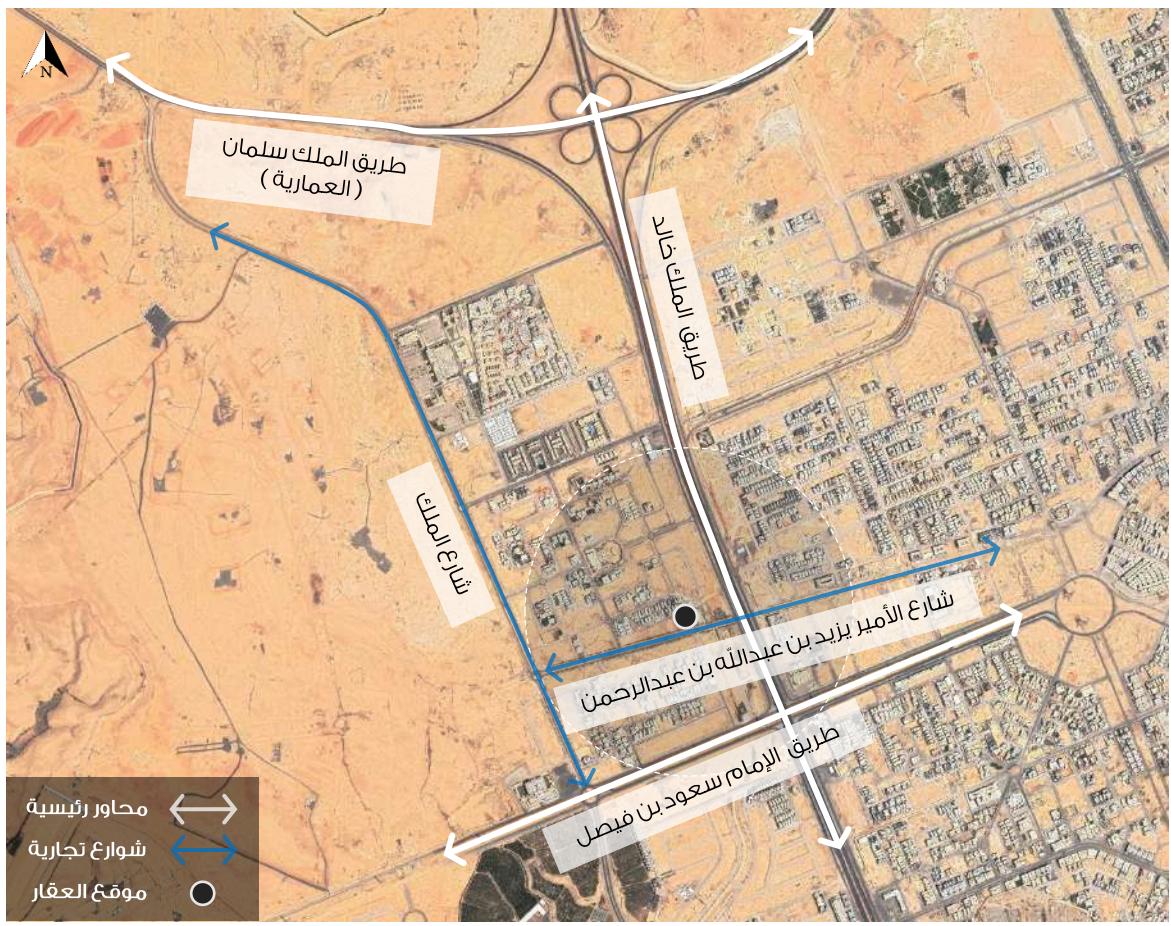
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٠ كيلم	الطريق الدائري	٣٠ كيلم	المطار
٨ كيلم	منطقة الدرعية التاريخية	٦٧ كيلم	المتحف الوطني

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

<p>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 الملقا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الإمام سعود يليه حي العاصمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك خالد يليه حي الملقا، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الملك.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع في السليمانية في شمال غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدّه شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك خالد.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك خالد الذي يقع بالقرب من العقار وشارع الأمير بزيـد بن عبد الله الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



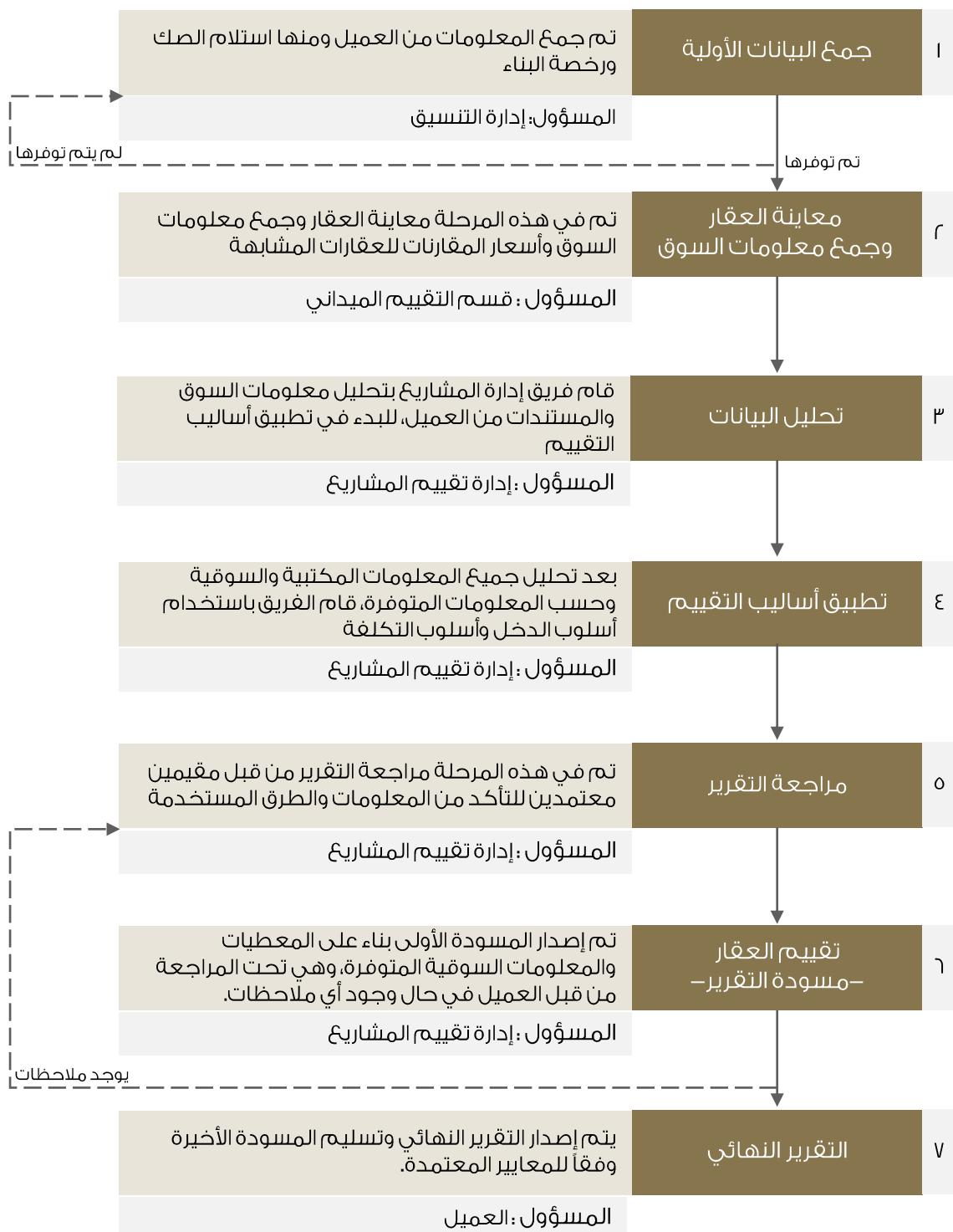
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بقربه من طريق الملك خالد أحد المحاور الرئيسية الهامة وإطلالته على شارع الأمير يزيد بن عبدالله بن عبدالرحمن وهو أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وموقع العقار بالقرب من منطقة الدرعية التاريخية.	المزايا
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
-	المخاطر

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير ٢٠١) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتتبعة آلية 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 صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

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

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤١/١٢/٢٩ هـ	تاريخ الصك	١٩٧٦..١٩٧٦	رقم الصك

معلومات العقار			
الدرعية	المدينة	الرياض	المنطقة
شارع الأمير يزيد بن عبدالله بن عبد الرحمن	الشارع	السليمانية	الحي
٢٥/٤	رقم المخطط	١٧٥	رقم القطعة
-	الملاحظات	مبني تعليمي	نوع العقار
٤٦.٥٧٨٨٦° شرقاً	٢٤.٧٧٨٣٨° شمالاً		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/wahwjCAuoBNd8aAS9			موقع Google Map

مواصفات العقار			
مستوية	طبيعة الأرض	مساحة الأرض حسب الصك	مساحة الأرض حسب الطبيعة
منتظمة	شكل الأرض	٢٥٥٠٩٣.٥٩	٢٥ -
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)

الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٦٠	داخلي	شارع غير مسلمي	٩٦.٩١	شمالي
١	٤٠	تجاري	شارع الأمير بزید بن عبد الله بن عبدالرحمن	٩٣.٦٢	جنوبي
٤	١٨	ممر مشاه	قطعة ٤٢اً يليها 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	
٦ سنوات	عمر المبني	
امبني	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتناز	التشطيب	
نظام إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
خدمات تعليمية	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق 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 ٢٢/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاینة العقار بتاريخ ٢٢/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤثّرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ صور العقار الخارجية



الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج أصل بسرعة كافية بحيث لا يتضرر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقدير

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير العقار

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

العوامل

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية
القيمة المتبقية	

٣.٢ | التقىيم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٥	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٥٥,٥٠ ريال	٦٥٧ م٢	٣٨٤,٣٥ ريال	٢٠٢١	صفقة	عقار ١
٥٠,٥٠ ريال	١١٠ م٢	٣٣,٣٠ ريال	٢٠٢١	صفقة	عقار ٢
٤٩,٥٠ ريال	٩٦٧ م٢	٤٦٤,٦١ ريال	٢٠٢١	صفقة	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقديم

٣.٢.١.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث البيان | الضبط %	المقارن الثاني البيان | الضبط %	المقارن الأول البيان | الضبط %	العقار محل التقييم	المعايير
٢٥٢,٦٧٦/٢٥٥	٢٥٢,٦٧٦/٧	٢٥٢,٦٧٦/٢٣	-	تاريخ المعرفة
٢٥٠ رس / ٤٩٠	٢٥٠ رس / ٥٠٠	٢٥٠ رس / ٥٥٠	-	قيمة المتر للعقار
%٠٠ صفة	%٠٠ صفة	%٠٠ صفة	-	نوع المقارن
%٠٠ متشاهدة	%٠٠ متشاهدة	%٠٠ متشاهدة	متشاهدة	ظروف السوق
%٤٠٠ تجاري	%٤٠٠ تجاري	%٤٠٠ تجاري	خدمات عامة	استخدام الأرض
١٩٦,-	٢,-	٢,٠,-		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠ رس / ٣٩٤,	٢٥٠ رس / ٣,٠٠	٢٥٠ رس / ٣,		قيمة المتر بعد التسوية
%٠٠ سهل	%٠٠ سهل	%٠٠ سهل	سهل	سهولة الوصول
%٠٠ جيد	%٠٠ جيد	%٠٠ جيد	جيد	الموقع
%٠٠ قربة نسبيا	%٠٠ قربة نسبيا	%٠٠ قربة نسبيا	قربة نسبيا	القرب والبعد من مناطق الجذب
%٥٠ ٢	%٥٠ ١	%٥٠ ١	٣	عدد الواجهات
%٠٠ ٤-	%٠٠ ٤-	%٠٠ ٤-	٤-	عرض الشارع
%١٠٠ ٩٧	%١٠٠ ٦٦	%١٠٠ ٦٥٧	٥,٥٩٣,٥٩	(المساحة (٢٥)
%٧٥٠ ٢٥٠ رس / ٢٢١-	%٧٥٠ ٢٥٠ رس / ٣٧٥-	%٧٥٠ ٢٥٠ رس / ٣٧٩-	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ رس / ٢٧٦-	٢٥٠ رس / ٢,٦٢٥	٢٥٠ رس / ٢,٦٥١	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٥٠	%٤٠	%٤٥	-	نسبة الترجيح
	٢,٦٥٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢٥) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها صفة منفذة واقرب للعقار محل التقييم).

٥,٥٩٣,٥٩	اجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٢,٦٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١٤,٨٢٣,٠٤	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	٥,٥٩٣,٥٩
المسطحات المبنية	متر مربع	١١,٦٤٥
طول السور	متر	٣٠٧,٣٧

العنصر	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	ريال / متر مربع	١٧,٧٤٧,٥٠٠
تكلفة القبو	ريال / متر مربع	١٣,٦٣٨,...
تكلفة السور	ريال / متر	١٥٣,٦٨٥
الرسوم الفنية	%	١,٥٧٦,٩٥٩
أرباح المطور	%	٣,١٥٣,٩١٨
إجمالي التكاليف		٣٦,٢٧٠,٦٢

عمر العقار	٦ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة
الإهلاك الفعلي	١٥ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٣٠,٨٢٩,٥٥٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	١٤,٨٢٣,١٤
قيمة المباني	٣٠,٨٢٩,٥٥٣
الإجمالي	٤٥,٦٥٣,...

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

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

- صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر ...,٣,٥٠,٠٠ ريال
- المدة المتبقية في العقد هي ١٩ سنة ونصف.

حساب طريقة رسملة الدخل

٣,٥٠,٠٠	اجمالي الدخل الفعلي
.	نسبة الشواغر .%
٣,٥٠,٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
.	نسبة الصيانة والتشغيل .%
٣,٥٠,٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٧.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦٦٦,٦٦٦	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ريال)

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقدير			
قيمة الترجيح	نسبة الترجيح	القيمة	طريقة التقدير
٠ ريال	% ٠	٤٥,٦٥٣,... ريال	تكلفة الإهلاك
٤٦,٦٦٧,... ريال	% ١٠٠	٤٦,٦٦٧,... ريال	رسملة الدخل
٤٦,٦٦٧,... ريال	% ١٠٠		المجموع

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

٣.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار		
		رأي المقيم
٤٦,٦٦٧,...		رأي المقيم
ريال سعودي		العملة
فقط ستة وأربعون مليوناً وسبعين ألف ريال سعودي لا غير		رأي المقيم (كتابة)

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٣٢٢٣٦٥٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٠ ٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you



تقرير تقدير مرفق طبي

(مركز رسيل الطبي) بمدينة الرياض - حي خنشلية

٢٠٢٢ يونيو ٧

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
١.٩	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١.٤
١.١٠	وصف العقار على مستوى الأحياء	١.٥
١.١١	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١.٦
١.١٢	منهجية عمل إعداد التقرير	١.٧
١.١٣	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	صور العقار	٢.٤
٣.١	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.٢	أساليب التقييم	٣.١
٣.٣	التقييم	٣.٢
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٥	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٤.١	الفصل الرابع : الملحق	٤
٤.٢	جداول التدفقات النقدية	٤.٢

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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيزه 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 أجزاءه.
 - 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.
 - يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير للعامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
 - تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقيق، 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 بيانات.
 - 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 التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبات 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 بهذه التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
 - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم حال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهريه أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط البلدية والحدود القانونية إلا إذا ذكر خلاف ذلك، ولا يتتحمل 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 هذه الحقائق الظاهرة 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 تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- قام المقيم بالتحقق من جميع المعلومات والحقائق التي تتعلق بالتقدير، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقدير العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

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 إنشائها، 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.

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا 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 ٢٠٢٢**، 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 ٢٠٢٢ كالتالي 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 وجدت)
 - عقود التأجير (إن وجدت)

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مرفق طبي (مركز رسيل الطبي)	نوع العقار	العقار
حي خنساء، مدينة الرياض	موقع العقار	
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٢.٢٢ /٠٦ /٢٠	تاريخ التقييم	
٢٢.٢٢ /٠٥ /١٧	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكالفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولي.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتضمن مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف	الافتراضات
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات الخاصة

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير

الرقم المرجعي	نوع التقرير	التاريخ التقريري	نسخة التقريري
٢٢٠٥٩٠٧٣			
سردي تفصيلي			
٢٢٠٢٢ / ٦ / ٧			
النسخة النهائية			
يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني وموقع دراية ريت.			
استخدام التقرير وقيود النشر والنوع			
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها بها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تقييم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع.			
تم الإطلاع على نسخة من مستندات العقار، وتم التحقق منها والإعتماد عليها.			
تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم			
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقاريات المشاركة.			
تضارب المصالح والاستقلالية			

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٠ . فارس كمال أحمد	مُعد التقرير
٢٠٠٠٢٨٨	رقم العضوية
	التوقيع
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقييم
٤٧٣....٢٢٠	رقم العضوية
مؤقت	نوع العضوية
	التوقيع
٢٠. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
٩٣٤....٢٠٠	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
٢٠. محمد يسلم باحر	الرئيس التنفيذي
٨٤....٢٠٠	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
التقييم	
٢٣,٣٧٣,...	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة وعشرون مليون وثلاثمائة وثلاثة وسبعين ألف ريال سعودي لاغية	رأي المقيم (كتابة)



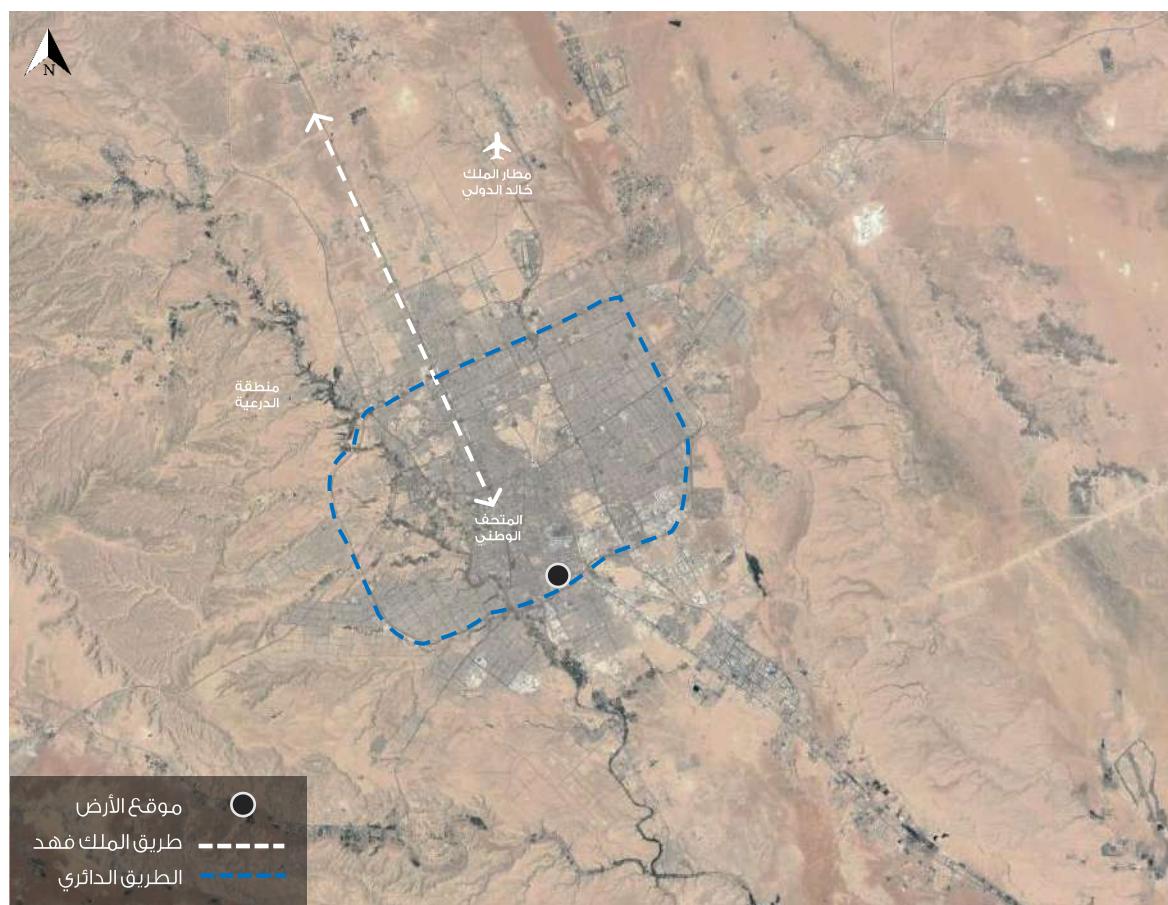
عضو الهيئة السعودية للمقدين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤....٥٤

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

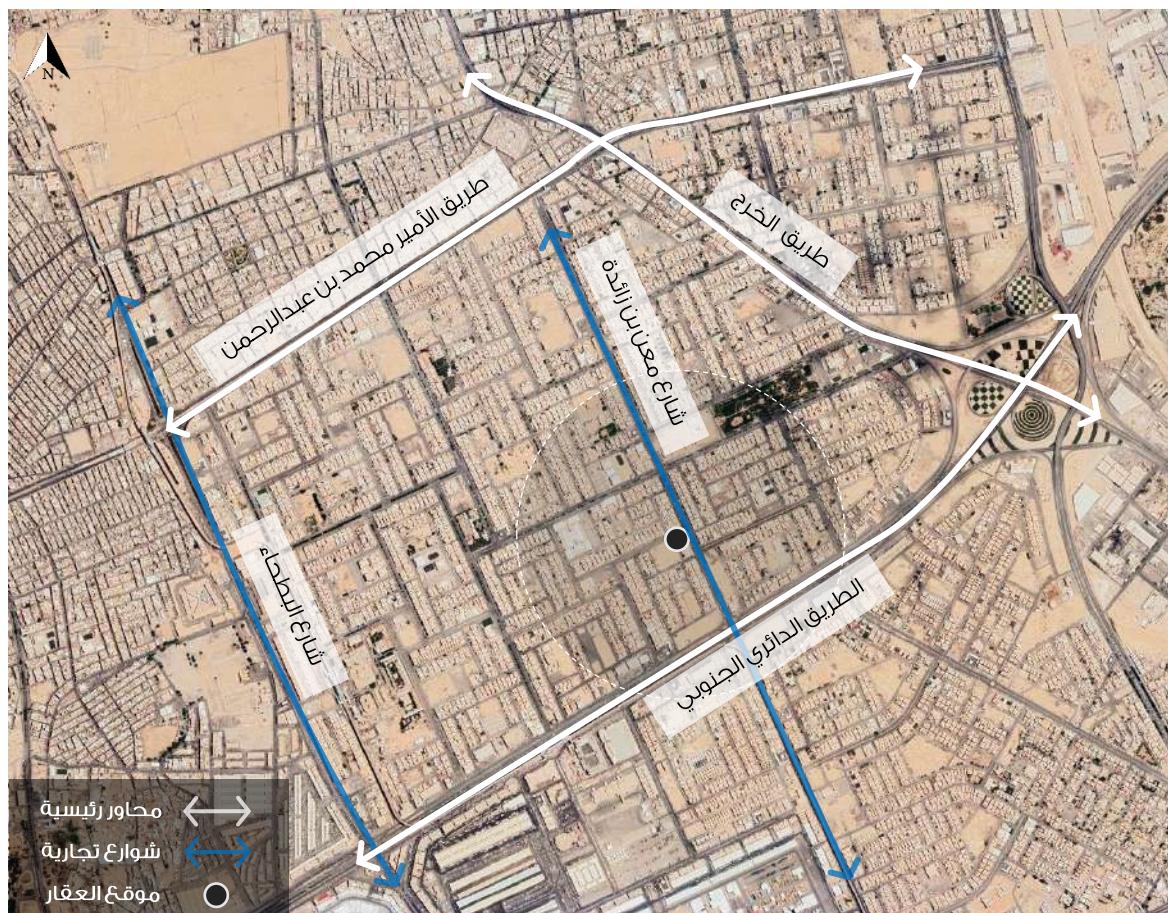
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

<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 طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن يليه حي غبيرا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي يليه حي العزيزية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج يليه حي الخالدية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق البطحاء يليه حي منفوحة.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي خنشلية في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحدد شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الخرج.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي، وشارع معن بن إددة الذي يطل عليه العقار مباشرة.</p>	سهولة الوصول



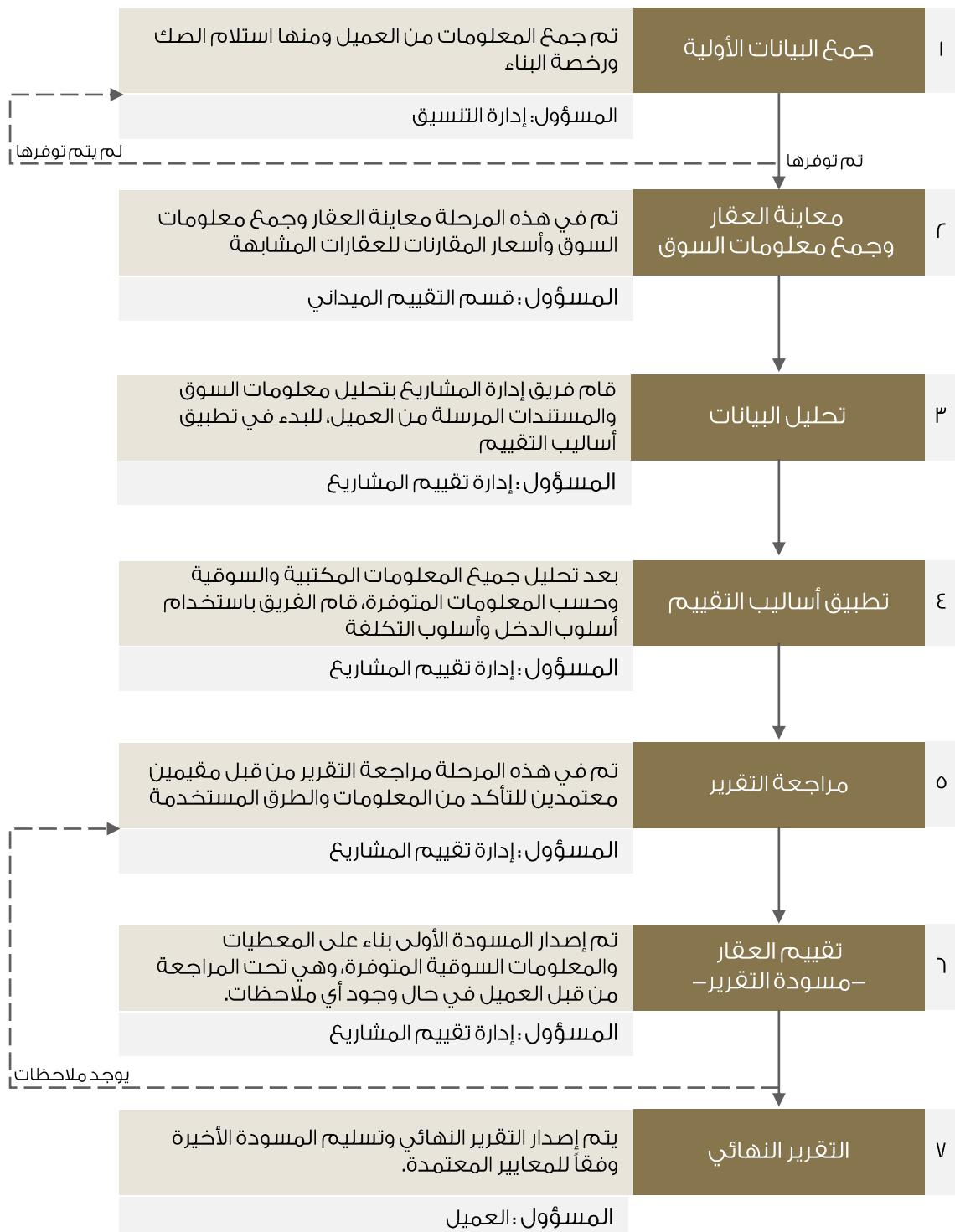
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ | نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
تم عمل بحث قطرى بمسافة (٢) كيلومتر حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	نطاق البحث والاستقصاء
يتميز العقار بقربه من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة وإطلالته على شارع معن بن زaidة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.	المزايا
وقوع العقار بحي خنسيلية، وهو أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض.	العيوب
إلى نهاية تاريخ الاستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.	المتغيرات
-	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 مرفق طبي (مركز رسيل الطبي) بحي خنليلة، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٠/٦/٢٧	تاريخ الصك	٩١٠٢٨٤٢٨٤٥	رقم الصك
معلومات العقار			
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة
شارع معن بن زائدة	الشارع	خنليلة	الحي
٢٣٠	رقم المخطط	١١٠٥٨	رقم القطعة
العقار مرهون لصالح بنك الرياض	الملاحظات	مرفق طبي	نوع العقار
٤٦.٧٥٠٧٧٧° شرق	٤٦.٦٤٠٦٧° شمال		إحداثيات الموقع
https://goo.gl/maps/CcKw4K84q2upoGFJ8		موقع Google Map	

مواصفات العقار

مستوية	طبيعة الأرض	٢٥٢,٥..	مساحة الأرض حسب الصك
منتظمة	شكل الأرض	٢٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
-			الملاحظات



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع 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 زائد	٥٠	شرقي
٣	١٠	ممتر	ممتر مثنى	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٥٤,٥٠٢	مساحة المبني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق	عدد الأدوار	
١٣ سنة	عمر المبني	
١٠ مبني	عدد المبني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتر	التشطيب	
نظام إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
مرافق طبي (خدمات عامة)	الاستخدام	
% ٦٠	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الأدوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناءً على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٢/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناءً على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٧/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤشرات بناءً على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٢ صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٣.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) لم يبع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا لقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاء الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المس تقليلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا لقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدية. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنَّها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير 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

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
أسلوب القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/ ريال	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٣,٨٠٠ ريال	٢٥٣,٥٠٠	٣٠٠,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
٣,٠٠٠ ريال	٢٥١,٦٦٠	٣,٧٨,... ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
٢,٧٠٠ ريال	٢٥٨٨٨	٢,٣٤٣,٦٠٠ ريال	٢٠٢١	عرض	عقار ٣



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ | التقديم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث البيان | الضبط %	المقارن الثاني البيان | الضبط %	المقارن الأول البيان | الضبط %	العقار محل التقديم	المعايير
٢٢٠٢٢/٥/١٥	٢٢٠٢٢/٥/٧	٢٢٠٢٢/٥/١٥	-	تاريخ العرض
٢٣,٧٠ رس /٢٣	٣,٠٠ رس /٢٣	٣,٨٠ رس /٢٣	-	قيمة المتر للعقار
%٢٠.٥ - عرض	%٢٠.٥ - عرض	%٢٠.٥ - عرض	-	نوع المقارن
%٠.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
%٢٠.٠ - تجاري	%٢٠.٠ - تجاري	%٢٠.٠ - تجاري	مرافق عامة	الاستخدام
٦٧٥-	٦٧٥-	٨٠٥-		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٣,٩٣ رس /٢٣	٢٣,٣٢٥ رس /٢٣	٢٣,٩٤٥ رس /٢٣		قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل	سهولة الوصول	
%١٠. جيد	%.. جيد جداً	%.. جيد جداً	الموقع	
%٢٠. مرتفعة	%.. منخفضة	%.. منخفضة	الاضوضاء	
%٥. ا	%٢٠.٥ - ٣	%.. ٣	الواجهات	
%.. ٣٦	%.. ٣٦	%.. ٣٦	عرض الشارع	
%٠.٠ - ٨٨٨	%٢٠.٠ - ١,٧٦	%٢٠.٠ - ٣,٠٠	المساحة (٢)	
%٢٧.٥ ٢٣,٥٧٥ رس /٢٣	%٤٥.٥ - ٢٣,١٥ رس /٢٣	%٣١.٣ ٢٣,٩١٣ رس /٢٣	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٣,٦٦٨ رس /٢٣	٢٣,٢٢٠ رس /٢٣	٢٣,٨٥٨ رس /٢٣	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦.٠	%٥.	%٣.	-	نسبة الترجيح
	٣,٨٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

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

٢,٥٠	اجمالي مساحة الأرض (٢٣)
٢,٨٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٣)
٧,٠٠,٠٠	اجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	متر مربع	٢,٥٠٠
طول السور	متر	١٥٠
المسطحات البنائية للدور الأرضي والأول	متر مربع	٣,١٥٢
المسطحات البنائية لدور القبو	متر مربع	١,٣٥٠

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة المباني	٢,٧٠٠	ريال / متر مربع	٨,٥٠٤,٠٠
تكلفة دور القبو	٢,٦٠٠	ريال / متر مربع	٢,٩٧٠,٠٠
تكلفة السور	٨٠٠	ريال / متر	١٢,٠٠
الرسوم الفنية	٥٠٠%	%	٥٨٠,٠٠
أرباح المطور	١٠٠%	%	١٦٠,٤٠
إجمالي التكاليف			١٣,٣٤,٤٦٠

عمر العقار	١٣ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة
الإهلاك الفعلي	٢٥ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	١٠,٠٥,٣٤٥

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٧,٠٠,٠٠
قيمة المباني	١٠,٠٥,٣٤٥
الإجمالي	١٧,٠٥,٣٤٥

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

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

٣.٢.٢ بيانات العقد :

تم تزويمنا من قبل العميل جدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.

- عدد السنوات المتبقية في العقد ١٢ سنة.
- قيمة التأجير السنوي الحالى: ...,٨٥٩,٠٠ ريال.

دخل المشروع	أول سنتين	ثاني ٥ سنوات	ثالث ٥ سنوات
إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	١,٨٥٩,٠٠	٢,٤٤,٩٠٠	٢,٤٩,٣٩٠
الثلواغر % (ريال سعودي)	.	.	.
نسبة الصيانة والتشغيل % (ريال سعودي)	.	.	.
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	١,٨٥٩,٠٠	٢,٤٤,٩٠٠	٢,٤٩,٣٩٠

٣.٢ التقييم

السنة	الدخل	(%) الشواغر	(%) الصيانة والتشغيل	صافي التدفقات النقدية
١	١,٨٥٩,...	.	.	١,٨٥٩,...
٢	١,٨٥٩,...	.	.	١,٨٥٩,...
٣	٢,٤٤,٩..	.	.	٢,٤٤,٩..
٤	٢,٤٤,٩..	.	.	٢,٤٤,٩..
٥	٢,٤٤,٩..	.	.	٢,٤٤,٩..
٦	٢,٤٤,٩..	.	.	٢,٤٤,٩..
٧	٢,٤٤,٩..	.	.	٢,٤٤,٩..
٨	٢,٢٤٩,٣٩.	.	.	٢,٢٤٩,٣٩.
٩	٢,٢٤٩,٣٩.	.	.	٢,٢٤٩,٣٩.
١٠	٢,٢٤٩,٣٩.	.	.	٢,٢٤٩,٣٩.
١١	٢,٢٤٩,٣٩.	.	.	٢,٢٤٩,٣٩.
١٢	٢,٢٤٩,٣٩.	.	.	٢,٢٤٩,٣٩.
الإجمالي	٢٥,١٨٩,٤٥٠	.	.	٢٥,١٨٩,٤٥٠

٣.٢.٤ افتراضات:

افتراضات المشروع

مدة المشروع	السنة
معدل العائد	% ٩

تحليل التدفقات النقدية

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

افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
وزارة المالية	٢.١٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٤%	معدل التضخم
stern.nyu.edu تقارير جامعة	٠.٦٨%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٣.٢٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١.٠%	معامل الخصم

٣.٢ | التقديم

نتيجة التقديم:

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار فيد التقديم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٠٦% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ | 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 التقديم للوصول إلى التقديم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقديم

طريقة التقديم	المجموع	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	١٧,٥...	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال	% ٠	٠ ريال
رسملة الدخل	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال	% ١٠٠	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال

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

٣.٤ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار

رأي المقيم (كتابة)	رأي المقيم	العملة	ريال سعودي	٢٣,٣٧٣,...

٣.٥ | 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.

الفصل الرابع

الملاحق

٤. جداول التدفقات النقدية

٤. جداول التدفقات النقدية:

٤.١. تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

			دخل المشروع
ثالث خمس سنوات	ثاني خمس سنوات	أول سنتين	
SAR ٢,٤٩,٣٩.	SAR ٤٤,٩..	SAR ٨٥٩,...	إجمالي الإيرادات
SAR .	SAR .	SAR .	الشواffer - % ..
SAR .	SAR .	SAR .	الصيانة والتشغيل - % ..
SAR ٢,٤٩,٣٩.	SAR ٤٤,٩..	SAR ٨٥٩,...	صافي الدخل التشغيلي

افتراضات المشروع

٢٠٢٣ سنة	مدة المشروع
% ٩	معدل العائد

تحليل التدفقات النقدية	الأجمالي	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	السنة ١٠	السنة ١١	السنة ١٢	السنة ١٣	آخر سنة
إجمالي الإيرادات	٢٥,٨٩,٤٥.	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	.
الشواffer - % ..		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
الصيانة والتشغيل - % ..		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
صافي التدفقات النقدية	٢٥,٨٩,٤٥.	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	١,٨٥٩,...	٢,٤٩,٣٩.

٢٣,٣٧٢,٩٦٩ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية



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 تقييم مبني إداري تجاري (مبني الخليجية للأعمال)

بمدينة الخبر - حي الروابي

٢٠٢٢ يونيور

مقدمة إلى شركة دراية المالية

نحن لك سند
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	نبذة 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	صور العقار	٢.٤
٣.١	الفصل الثالث: التقييم	٣
٣.١.١	أساليب التقييم	٣.١
٣.٢	طرق التقييم	٣.٢
٣.٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣.٤
٣.٤	القيمة النهائية	٣.٥
٣.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٣.٦
٤.١	الفصل الرابع: الملحق	٤
٤.٢	جداول التدفقات النقدية	٤.١

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

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم 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–، وتم الافتراض بأن العقار مستوفى لجميع الشروط 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 كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يتزامن المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والأراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وأراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحاً 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.
- 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 أجزاءه.
- يمنع تداول أي جزء من هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية، واستثناء من هذا الشرط يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التتحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بيانات.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة- والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبات 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، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.

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.

١.٢.٣ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقدير الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدته 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.

١.٢.٤ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار 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.

١.٢.٥ سريعة المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

١.٢.٦ 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 ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يتزرون بمتطابقاته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ وبالتالي وتنقسم 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 و/or الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١.٢.٤ مصادر المعلومات

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

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
شركة دراية المالية	الجهة الموجه لها التقرير	بيانات العميل
الجمهور	مستخدم التقرير	
تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	الغرض من التقييم	
مبنى إداري تجاري	نوع العقار	
حي الروابي، مدينة الخبر	موقع العقار	العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية	
القيمة السوقية		
القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينطوي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أساس القيمة	
٢٢.٢٢/٠٦/١٠	تاريخ التقييم	
٢٢.٢٢/٠٥/١٨	تاريخ المعاینة	
أسلوب التكالفة / الدخل	أساليب التقييم المتبعة	
أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية	الأسلوب والطريقة المعتمدة	التقييم
الاستخدام الحالي		
الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة	
يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، وللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسبة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.	معايير التقييم المتبعة	
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تتنسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها"	التعريف الافتراضات	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	الافتراضات والافتراضات الخاصة
تعرفها معايير التقييم الدولية بأنها "الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم"	التعريف الافتراضات الخاصة	
لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)	التطبيقات في هذا التقرير	

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
٢٢٥٩٧٦٥	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٥٢٠٢٢ / ٦ / ٧	تاريخ التقرير
نسخة نهائية	نسخة التقرير
	التقرير
<ul style="list-style-type: none"> يسهم بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة. 	استخدام التقرير والنشر والتوزيع
<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدها من المالك والتي اطلعنا عليها وافتراضنا صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقىم، تم إدراج بيانات هذه المستندات في التقرير - مثل الرقم والتاريخ والمساحات - دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحفظ شركة إسناد نسخة من هذه المستندات كمرجع. 	مصادر المعلومات
<ul style="list-style-type: none"> تشمل المستندات: <ul style="list-style-type: none"> ○ صك الملكية ○ رخصة بناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	إثبات المسئولية
يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	تضارب المصالح والاستقلالية

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		المقيمون
م . فارس كمال أحمد	معد التقرير	
١٢٠٠٢٨٨	رقم العضوية	
	التوقيع	
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقييم	
١٢٣٤٠٠١٢	رقم العضوية	
مؤقت	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. المهند عبد اللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإشتشارات والتقييم	
٩٣٤٠٠١٢	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	
م. محمد يسلم بادر	الرئيس التنفيذي	
١٨٤٠٠١٢	رقم العضوية	
زميل	نوع العضوية	
	التوقيع	

التقييم

رأي المقيم	
٤١,٦٦٥,٠٠	
ريال سعودي	العملة
فقط واحد وأربعون مليون وستمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي لغير رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤٠٠١٢	رأي المقيم (كتابة)

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ٥٤٠٠١٢

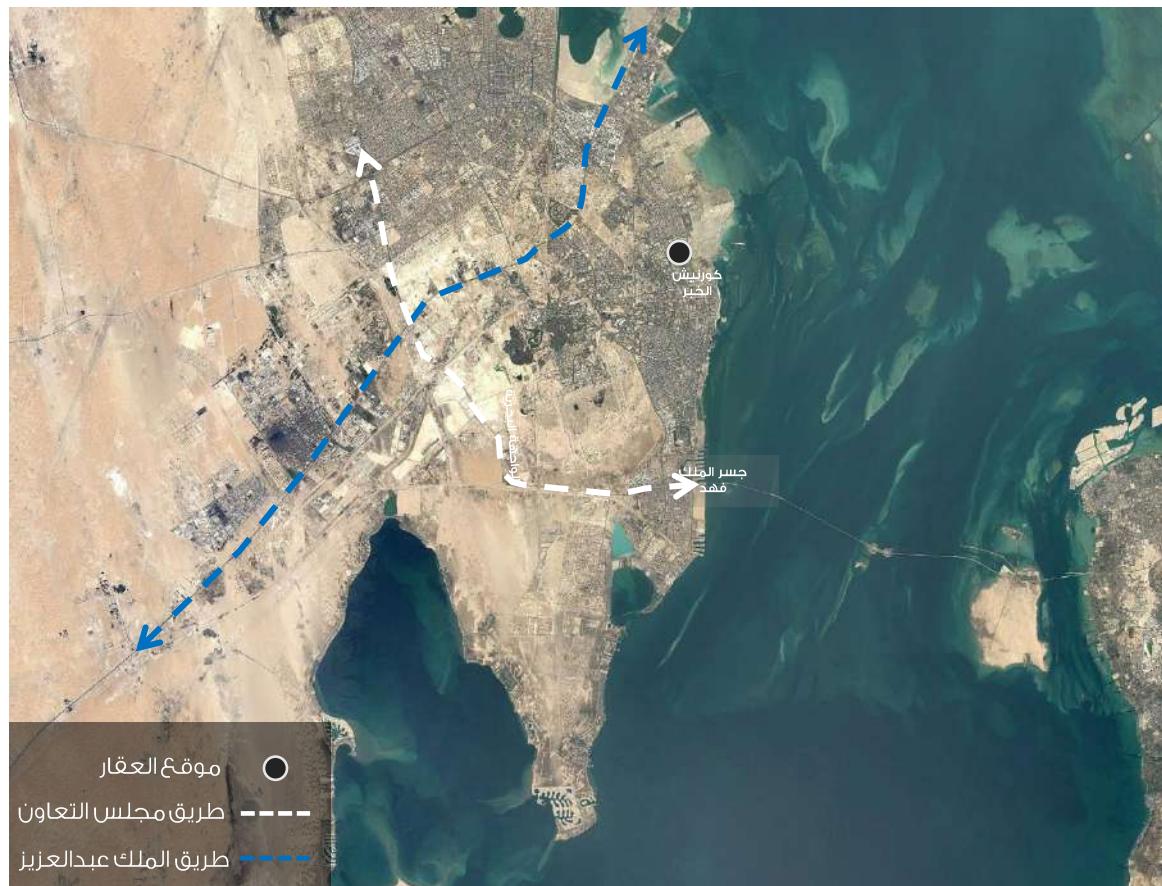


٤.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على الخليج العربي وتمتد الرقعة الحغرافية التي تحتلها المدينة على مساحة ٢٧٥ كم٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذة عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢٤.٥ كيلومتر	جسر الملك فهد	٦ كيلومتر	كورنيش الخبر
٢٣ كيلومتر	ميناء الملك عبد العزيز	٥٥ كيلومتر	مطار الملك فهد

١.٥ | وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء

تميّز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر حيث تقع بالقرب من طريق الملك فيصل.

كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق صلاح الدين الابوبي بليه اجزاء من حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع بن سنان الخفاجي بليه حي البnderية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل بليه حي الكورنيش، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد بن عبدالعزيز بليه حي الحزام الذهبي.

نبذة عن المنطقة المجاورة

يقع حي الروابي في شمال مدينة الخبر ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تتحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل وطريق الملك فهد.

نبذة عن الحي

يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل وشارع صلاح الدين الذي يطل عليه العقار مباشرة.

سهولة الوصول



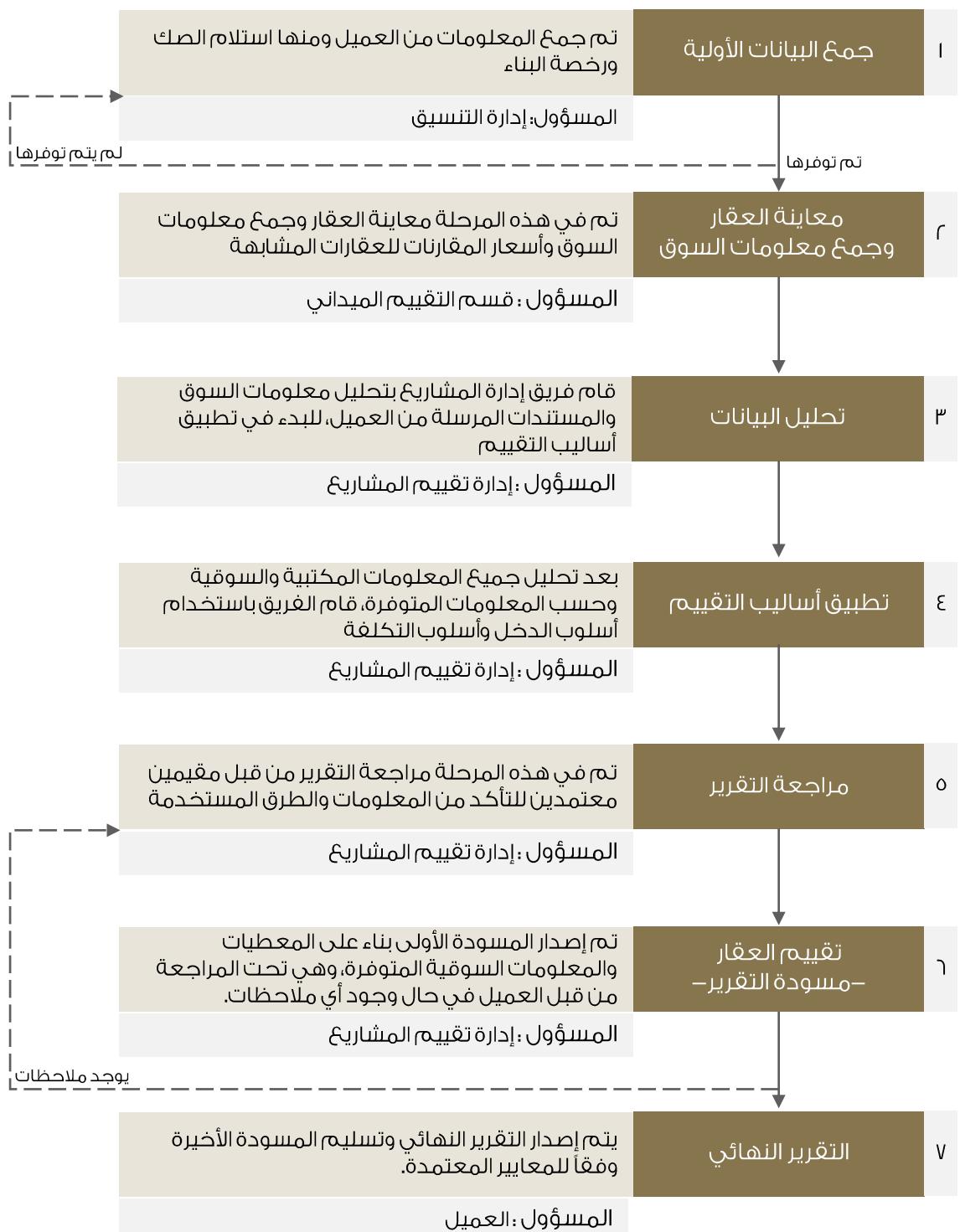
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

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
تم معاینة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية للعقار محل التقييم.	
تميز 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
-	المخاطر

١٧ | التقرير اعداد منهجية عمل

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معايير ٢٠) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتعددة آلية العمل لدى شركة استناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

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

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

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

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
شركة حفظ الديار العقارية	اسم المالك	شركة دراية المالية	اسم العميل
١٤٤٠/٧/٢٦	تاريخ الصك	٨٣٠٤٥٠١٦٤٩	رقم الصك

معلومات العقار			
المنطقة	المدينة	الشارع	الخبر
حي	الروابي	شارع صلاح الدين الايوبي	شارع صلاح الدين الايوبي
رقم القطعة	٢ من الblock ٣	٧٥٨ ش خ	رقم المخطط
نوع العقار	مبني إداري تجاري	العقارات مرهون لصالح بنك الرياض	الملحوظات
إحداثيات الموقع	٣٦.٣٧٦° شمال ٥٠.٢٣٣° شرق	٣٦.٣٧٦° شمال ٥٠.٢٣٣° شرق	العنوان
الموقع	Google Map	https://goo.gl/maps/dN5UnjLMCvHou6oo9	

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٠,٢٨٧.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥٠	شكل الأرض	منتظمة
الملحوظات			-



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	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	
٦ سنوات	عمر المبني	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتر	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	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 ٢٢/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٨/٠٥/٢٠٢٢.
- تم تحليل المؤشرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٤.٤ صور العقار الخارجية



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

الفصل الثالث

التقييم

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

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول متشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول متشابهة يمكن ملاحظتها". 	أسلوب السوق
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدتها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." 	أسلوب الدخل
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنَّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزاعات أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة بالعقار وموقعه.</p> <p>ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> (أ) عندما يتمكن المُشاركون من إعادة إنتاج أصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يتضر المُشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير ملائم. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال." 	أسلوب التكلفة
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقى بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية".</p>	طريقة القيمة المتبقية

٣. أسلوب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقدير 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

أسلوب السوق	طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/> طريقة رسملة الدخل <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال
القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية

٣.٢ | التقىيم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

١.٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة/٢٥	المساحة	القيمة	السنة	نوع العملية	العقار المقارن
٥٢,٥٠.. ريال	٢٥٠,٦٠..	٥٧٢,٥,.. ريال	٢٠٢٢	عرض	١ عقار
٥,٥,.. ريال	٢٥٠,٦٣	٦٥٥,٥,.. ريال	٢٠٢٢	عرض	٢ عقار
٤,٤٥.. ريال	٢٥٠,٦٠..	٩٥٤,٤,.. ريال	٢٠٢٢	عرض	٣ عقار



صورة توضح نطاق البحث

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

وعلية تم تحديد قيمة سعر المتر للعقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٥,٣٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
% الضبط	% الضبط	% الضبط	% الضبط	
٥٣٠٢٢٥/٦	٥٣٠٢٢٥/٦	٥٣٠٢٢٥/٧	-	تاريخ العرض
٢٥٠ رس / ٤,٥٠	٢٥٠ رس / ٥,٠٠	٢٥٠ رس / ٥,٣٠	-	قيمة المتر للعقار
%٥.- عرض	%٥.- عرض	%٥.- عرض	-	نوع المقارن
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
%.. تجاري	%.. تجاري	%.. تجاري	تجاري	استخدام الأرض
٢٢٥-	٢٥٠-	٢٦٠-		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠ ٤٢٧٥	٢٥٠ ٤,٧٥	٢٥٠ ٤,٩٤		قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل	سهل	سهولة الوصول
%٥.٠ جيد	%٥.٠ جيد	%٥.٠ جيد	جيد جدا	الموقع
%٥.٠ قريبة	%٥.٠ قريبة	%٥.٠ قريبة	قريبة جدا	القرب والبعد من الطرق الرئيسية
%٣.. ا	%٣.. ا	%٣.. ا	ا	عدد الوجهات
%٥.٥ ا٥	%٥.٥ ا٥	%٥.٥ ا٥	٢٥	عرض الشارع
%٣.- ا١..	%٣.- ا١..	%٣.- ا١..	٢,١٨٧,٥	المساحة (م٢)
%٧.٥ ٢١	%٧.٥ ٣٦	%٧.٥ ٣٦	٢٥٠ ٣٧	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠ ٤,٥٩٦	٢٥٠ ٥,٦	٢٥٠ ٥,٣١	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣.	%٣.	%٤.	-	نسبة الترجيح
	٥,٣٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة (لأنها أقرب للعقار محل التقييم).

٢,١٨٧,٥	إجمالي مساحة الأرض (٢٥)
٥,٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)
١١,٠٠٣,١٢٥	إجمالي القيمة الأرضية (ريال)

٣.٢ | التقديم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

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

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٥	٢,٨٧.٥
المسطحات البناءية	٢٥	١,٥٦٩.٣٢

العنصر	التكلفة/وحدة	الوحدة	الاجمالى
تكلفة القبو	٢,٠٠	٢٥ ريال	٤,٨٢٤..
تكلفة الدور الارضي	١,٨٠..	٢٥ ريال	١,٣٧٦..
تكلفة المباني	٢,٨٠..	٢٥ ريال	٢,٦٠٨,٨٩٦
تكلفة المواقف	١,٦٠..	٢٥ ريال	٦٢٤,٠٠..
الرسوم الفنية	٥...%	%	١,٣٥٩,٠٩٤
أرباح المطور	١...%	%	٣,٧١٨,١٨٩.٦
إجمالي التكاليف			٣١,٣٥٩,١٨٠

عمر العقار	٦ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة
الإهلاك الفعلي	١٥ %
قيمة المبني بأسلوب التكلفة	٢٦,٥٧٠,٣٠٣

قيمة العقار بأسلوب التكلفة
قيمة الأرض
قيمة المباني
الاجمالى

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٢٠٢، "في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المكاتب)

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

قائمة المقارنات						
القيمة / ٢٥٠	المساحة (٢٥٠)	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار	
٧٥.	٢٣.	١٧٢,٥٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقارا	
٦٥.	١٤.	٩١,٩٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢	
٦٠.	١١.	٦١,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣	



٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث البيان | الضبط %	المقارن الثاني البيان | الضبط %	المقارن الأول البيان | الضبط %	العقار محل التقييم البيان	المعايير
٢٢٠٢٢/٥/١٩	٢٢٠٢٢/٥/١١	٢٢٠٢٢/٥/١٤	-	تاريخ الصفقة
٢٥٠٦٠ رس /٢٥	٢٥٠٦٥ رس /٢٥	٢٥٠٧٥ رس /٢٥	-	قيمة المتر للعقار
%٣٠ - عرض	%٣٠ - عرض	%٣٠ - عرض	-	نوع المقارن
%.. متشابهة	%.. متشابهة	%.. متشابهة	-	ظروف السوق
%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	%.. تجاري مكتبي	تجاري مكتبي	الاستخدام
١٥-	١٦٥-	١٨٧٥-		قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٥٨٥ رس /٢٥	٢٥٠٦٣٤ رس /٢٥	٢٥٠٧٣١ رس /٢٥		قيمة المتر بعد التسوية
%.. سهل	%.. سهل	%.. سهل	سهل	سهولة الوصول
%.. جيد	%.. جيد	%.. جيد	جيد	الموقع
%٥.. ١٥	%٣٠ - جيد جدا	%٣٠ - جيد جدا	٦	عمر العقار
%.. جيد جدا	%.. جيد جدا	%.. جيد جدا	جيد جدا	مستوى التشطيب
%٠..١..	%٣٠ - ع.	%٣٠ - ٦..	٣..	عرض الشارع
%.. ٢٥٠.. رس /٢٥ ..	%٠.. ٣٢ رس /٢٥	%٠.. ٣٧ رس /٢٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠٥٨٥ رس /٢٥	٢٥٠٦٢ رس /٢٥	٢٥٠٦٩٥ رس /٢٥	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣..	%٣..	%٤..	-	نسبة الترجيح
	٦٣٤ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

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

٦,١٧٦.٣٢	اجمالي مساحة (المكاتب) (٢٥)
٥,٢٤٩.٨٧	صافي المساحة القابلة للتاجير (%٨٥ من إجمالي مساحة المكاتب) (٢٥)
٦٣٤	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٥)
٣,٣٢٨,٤١٧	اجمالي القيمة الإيجارية للمكاتب (ريال)

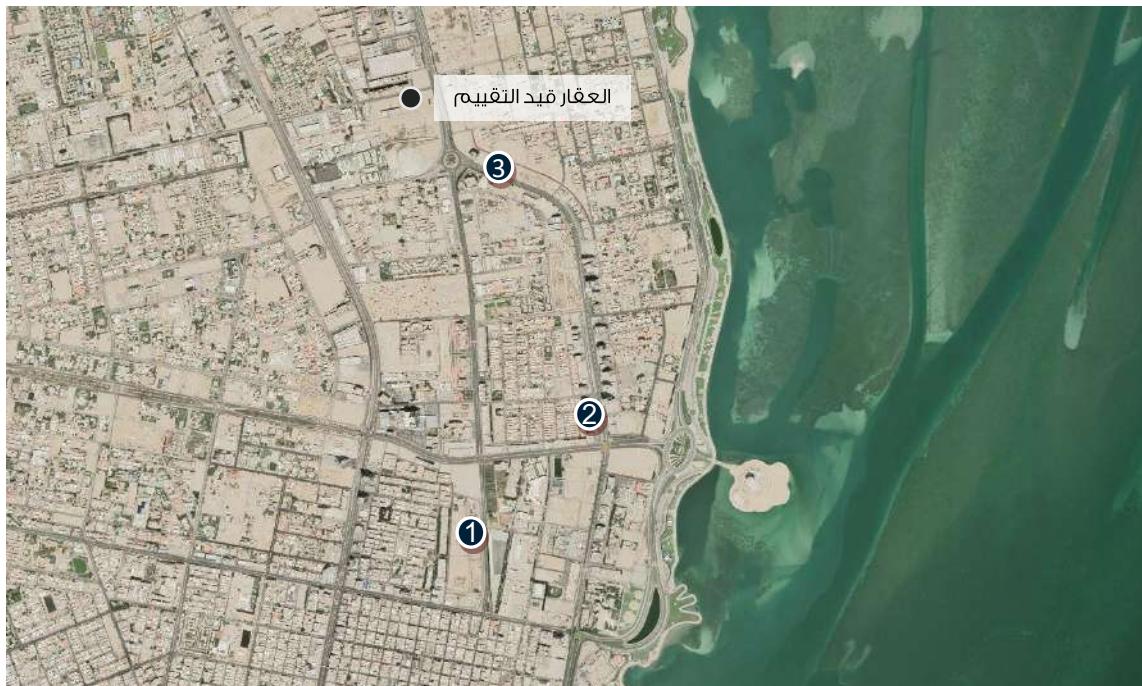
٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٢.١ بيانات دخل العقار (المعارض)

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

قائمة المقارنات					
القيمة / ^{٢٠٥} ^{٢٠٥}	المساحة ^{٢٠٥}	القيمة	التاريخ	نوع العملية	العقار
١,٥٣	٢٦٦	٢٨٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ١
١,١٠	٢٠	٢٢٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٢
١,٥٠	٢٦	٣٩٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢٢	عرض	عقار ٣



٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
%	البيان | الضبط	%	البيان | الضبط	%	البيان | الضبط		
٢٢٠٢٢٥/٢٢		٢٢٠٢٢٥/١٩		٢٢٠٢٢٥/١٩		-	تاريخ الصفقة
٢٥٠١,٥٠	٢٥٠١,٥٠	٢٥٠١,٥٠	٢٥٠١,٥٠	٢٥٠١,٥٠	٢٥٠١,٥٠	-	قيمة المتر للعقار
%٠,٥-	عرض	%٠,٥-	عرض	%٠,٥-	عرض	-	نوع المقارن
%٠,٠	متشابهة	%٠,٠	متشابهة	%٠,٠	متشابهة	-	ظروف السوق
%٠,٠	تجاري	%٠,٠	تجاري	%٠,٠	تجاري	تجاري	الاستخدام
٣٧,٥-		٣٧,٥-		٦٦,٣-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠١,٤٦٣	٢٥٠١,٤٦٣	٢٥٠١,٧٣	٢٥٠١,٧٣	٢٥٠١,٦٣	٢٥٠١,٦٣		قيمة المتر بعد التسوية
%٠,٠	سهل	%٠,٠	سهل	%٠,٠	سهل	سهل	سهولة الوصول
%١,٠-	جيد جداً	%٠,٠-	جيد جداً	%٠,٠	جيد	جيد	الموقع
%٦,٥-	٣	%٦,٥-	جديد	%٦,٥-	٣	٣	عمر العقار
%٠,٠	جيد جداً	%٠,٠	جيد جداً	%٠,٠	جيد جداً	جيد جداً	مستوى التشطيب
%٦,٥-	٦,	%٦,٥-	٧,	%٦,٥-	٦,	٦,	عرض الشارع
%١٥,٠-	٢٥٠١,٢٩-	%١٥,٠-	٢٥٠١,٢٩-	%٠,٠-	٢٥٠١,٩٨	-	قيمة المتر بعد التسوية / نسبة الضبط
٢٥٠١,٢٤٣		٢٥٠١,٩٨		٢٥٠١,٩٧٤	٢٥٠١,٩٧٤	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤,		%٣,		%٣,		-	نسبة الترجيح
		٣٧,٣				-	قيمة المتوسط الموزون

تمأخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونه أقرب للعقار ويحمل مواصفات أكثر متشابهة للعقار محل التقييم.

٥٣٧,٢	صافي المساحة القابلة للتأجير (المعارض) (٢٥)
١,٦٣	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢٥)
٥٧٦,٤٣	اجمالي القيمة الإيجارية للمعارض (ريال)

إجمالي الدخل حسب السوق

٥٧٦,٤٣	إجمالي إيرادات المعارض
٣,٣٢٨,٤١٧	إجمالي إيرادات المكاتب
٣,٨٩٩,٤٦	إجمالي الإيرادات للعقارات (ريال سعودي)
٣٨٩,٩٤٦	الشواffer ١٠ % (ريال سعودي)
٣٥٠,٩٥١	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠ % (ريال سعودي)
٣٥٨,٥٦٣	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية :

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

٣.٢.٢.٢ بيانات دخل العقار

- تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في (٢٤ و ٢٦ ص) تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً لقيمة والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة.
- تم التحقق من بيانات الدخل التي تم تزويدها من قبل العميل ومقارنتها ببيانات السوق لوحظ اختلاف طفيف عن السوق وبينما عليه تم اعتماد الدخل المرسل من العميل في تقييم العقار حسب البيانات التالية :

٣.٢.٢.٣ بيانات العقد :

- تم تزويدنا من قبل العميل بجدول يوضح بيانات الدخل لجميع وحدات العقار.
- عدد السنوات المتبقية في العقد ١٠ سنوات.
 - قيمة التأجير السنوي الحالى: ٣,٤٥٤,٥٠٠ ريال

الـ٥ سنوات المتبقية	أول ٥ سنوات	دخل المشروع
٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٤٥٤,٥٠٠	إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)
.	.	الثلواغر .٪ (ريال سعودي)
.	.	نسبة الصيانة والتسييل .٪ (ريال سعودي)
٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٤٥٤,٥٠٠	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

السنة	الدخل	الشواغر - %	الصيانة والتشغيل - %	صافي التدفقات النقدية
١	٣,٤٥٤,٥٠٠	.	.	٣,٤٥٤,٥٠٠
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	٣,٦٢٧,٢٢٥	.	.	٣,٦٢٧,٢٢٥
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
الاجمالي	٣٥,٤٨,٦٢٥٠٠	...	...	٣٥,٤٨,٦٢٥٠٠

٣.٢.٤ الافتراضات:

افتراضات المشروع

مدة المشروع	سنوات
معدل العائد	٩%

تحليل التدفقات النقدية

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

افتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
وزارة المالية	٢.٦٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٣.٤%	معدل التضخم
تقارير جامعة stern.nyu.edu	.٧%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٢.٢٥%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٠%	معامل الخصم

٣.٢ | التقىيم

نتيجة التقىيم:

يوضح الملحق رقم (٤) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار قيد التقىيم، حيث تم اعتماد معدل الخصم ٩٦٪ لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

٤٦٦٥,٠٠ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية

٣.٣ | الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقىيم

طريقة التقىيم	المجموع	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	٣٧,٥٧٣,٠٠ ريال	٠%	٠ ريال	٠,٠٠ ريال
التدفقات النقدية	٤٦٥,٠٠ ريال	١٠٠٪	٤٦٦٥,٠٠ ريال	٤٦٦٥,٠٠ ريال

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

٣.٤ | القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار

رأي المقيم (كتابة)	رأي المقيم	العملة	ريال سعودي	٤٦٦٥,٠٠

٣.٥ | صلاحية المراجعة والتوضيح

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

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

الفصل الرابع

الملاحق

٤. جداول التدفقات النقدية

٤ | جداول التدفقات النقدية:

٤.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقارات:

افتراضات المشروع													
السنوات		مدة المشروع											
٩%		معدل العائد											
آخر سنة	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠	سنة ١١	سنة ١٢	الاجمالي
٠	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣٥,٤٨,٦٢٥
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	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
٤٥,٤٨,٦٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٦٢٧,٢٢٥	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣,٤٥٤,٥..	٣٥,٤٨,٦٢٥
تحليل التدفقات النقدية													إجمالي الإيرادات
النمواخر -													%٠,٠ -
الصياغة والتشغيل -													%٠,٠
صافي التدفقات النقدية													

مؤشرات الأداء الرئيسية	
الاجمالي	القيمة الحالية بعد خصم المدة (معامل الخصم) - %٩,٠
٤١,٦٦٥,٢٤	

اجمالي قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية
٤١,٦٦٥,٣٣



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٢٠٢٢٢٩ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٣٢٢٣٦٥٥

نائب الرئيس للاستشارات والتقييم
م. المهند عبد اللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٣ ٢٢٠٦٤٣٣ + تحويلة: ٢٤
الجوال: +٩٦٣ ٥٠ ٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سنذ
We support you