

تقرير تقييم مرفق طبي (مركز رسيل الطبي)

بمدينة الرياض - حي المنصورة (خنشيلية)

٥ ديسمبر ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: مقدمة وملخص تنفيذي	٣
١.١	الشروط والأحكام الخاصة	٤
١.٢	معايير التقييم	٥
١.٣	الملخص التنفيذي	٦
١.٤	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٨
١.٥	وصف العقار على مستوى الأحياء	٩
١.٦	نطاق البحث والمؤثرات على العقار	١٠
١.٧	منهجية عمل إعداد التقرير	١١
٢	الفصل الثاني: بيانات العقار	١٢
٢.١	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٣
٢.٢	حدود وأطوال العقار	١٤
٢.٣	طبيعة ومصدر المعلومات	١٤
٢.٤	وصف المبنى	١٥
٢.٥	صور العقار	١٦
٣	الفصل الثالث: التقييم	١٧
٣.١	أساليب التقييم	١٨
٣.٢	طرق التقييم	١٩
٣.٣	النتائج الأولية	٢٣
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٢٣
٣.٥	القيمة النهائية	٢٣
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٣
٤	الفصل الرابع: الملاحق	٢٤
٤.١	جداول التدفقات النقدية	٢٥

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

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

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

- يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والخراط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبديل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تفر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١.٢ معايير التقييم

١.٢.١ معايير التقييم المتبعة

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

١.٢.٥ التلوث البيئي

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

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 إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١.٢.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

١.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

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

١.٢.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

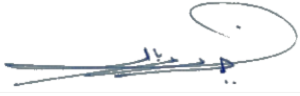
١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات -مرفقة في ملاحق التقرير- التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
بيانات العميل	الجهة الموجه لها التقرير	شركة دراية المالية
	مستخدم التقرير	شركة دراية المالية
	الغرض من التقييم	تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول
العقار	نوع العقار	مرفق طبي (مركز رسيل الطبي)
	موقع العقار	حي المنصورة (خنشيلية)، مدينة الرياض
	نوع الملكية	مطلقة
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ التقييم	٢٠٢١/١١/٢١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١/١١/١٦ م
	أساليب التقييم المتبعة	اسلوب التكلفة / الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	اسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية
	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.
	تضارب المصالح والإستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
	الرقم المرجعي	٢١١٠٠٦٨٦
	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢١/١٢/٠٥ م
	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسبب الذي تظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	مصادر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.

١.٣ الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير	
م. فارس كمال أحمد	مُعد التقرير
١٢١٠٠٠٢٠٨٨	رقم العضوية
	التوقيع
محمد أحمد العمودي	المشرف على التقييم
١٢٢٠٠٠٤٧٣	رقم العضوية
مؤقت	نوع العضوية
	التوقيع
م. المهندس عبداللطيف الحسامي	نائب الرئيس للإستشارات والتقييم
١٢١٠٠٠٩٣٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
م. محمد يسلم بابر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
التقييم	
٢٣,٣٧٣,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثلاثة وعشرون مليون وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



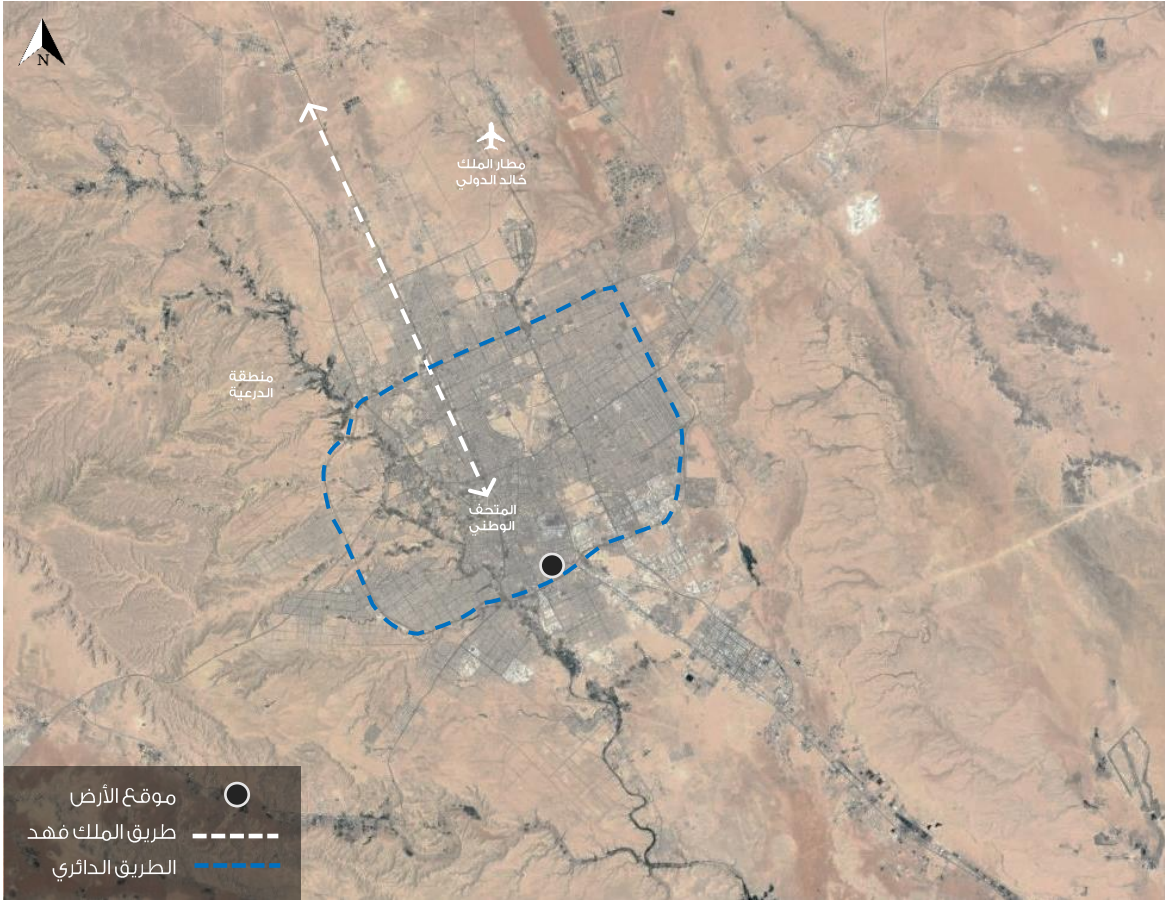
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٠٥٤

١.٤ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة الرياض



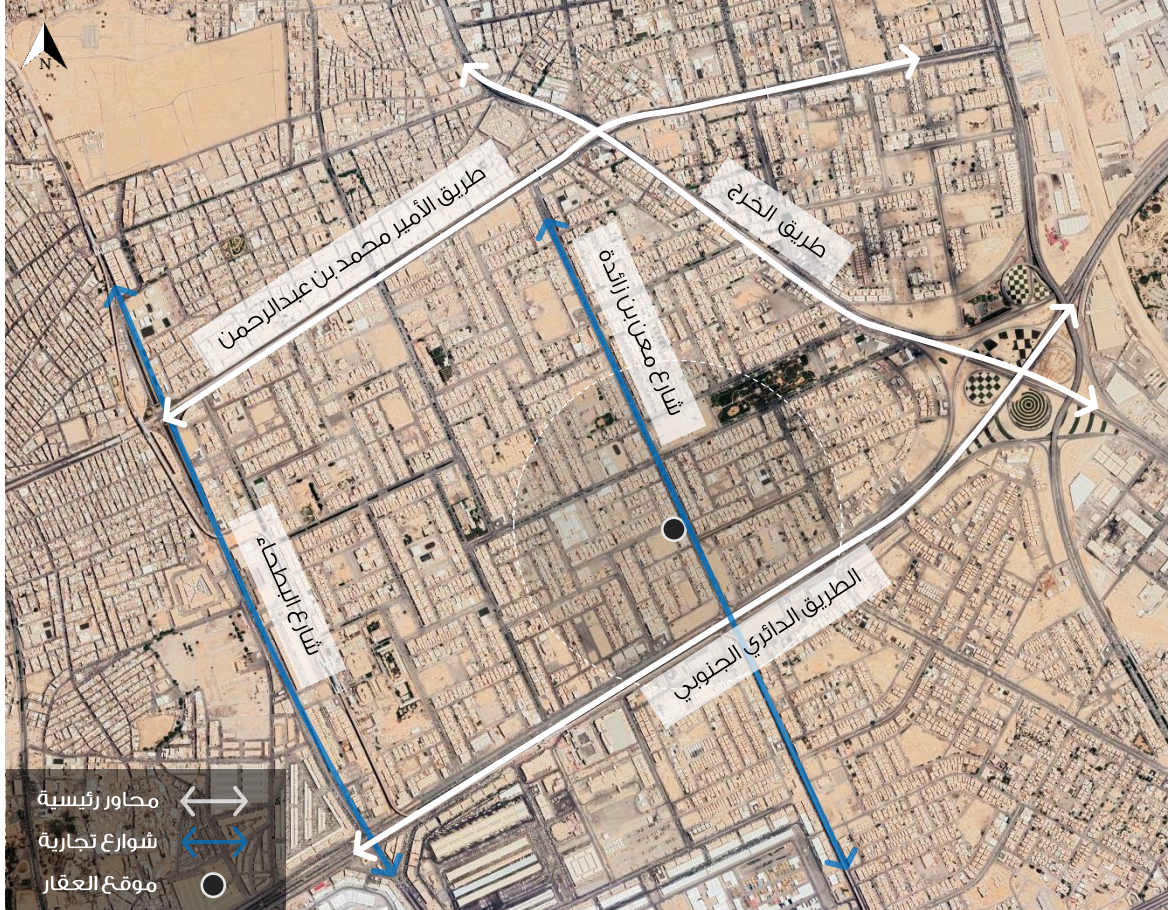
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير محمد بن عبد الرحمن يليه حي غيرا، 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.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي المنصورة (خنشلية) في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الخرج.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي، وشارع معن بن زائدة الذي يطل عليه العقار مباشرة.	سهولة الوصول



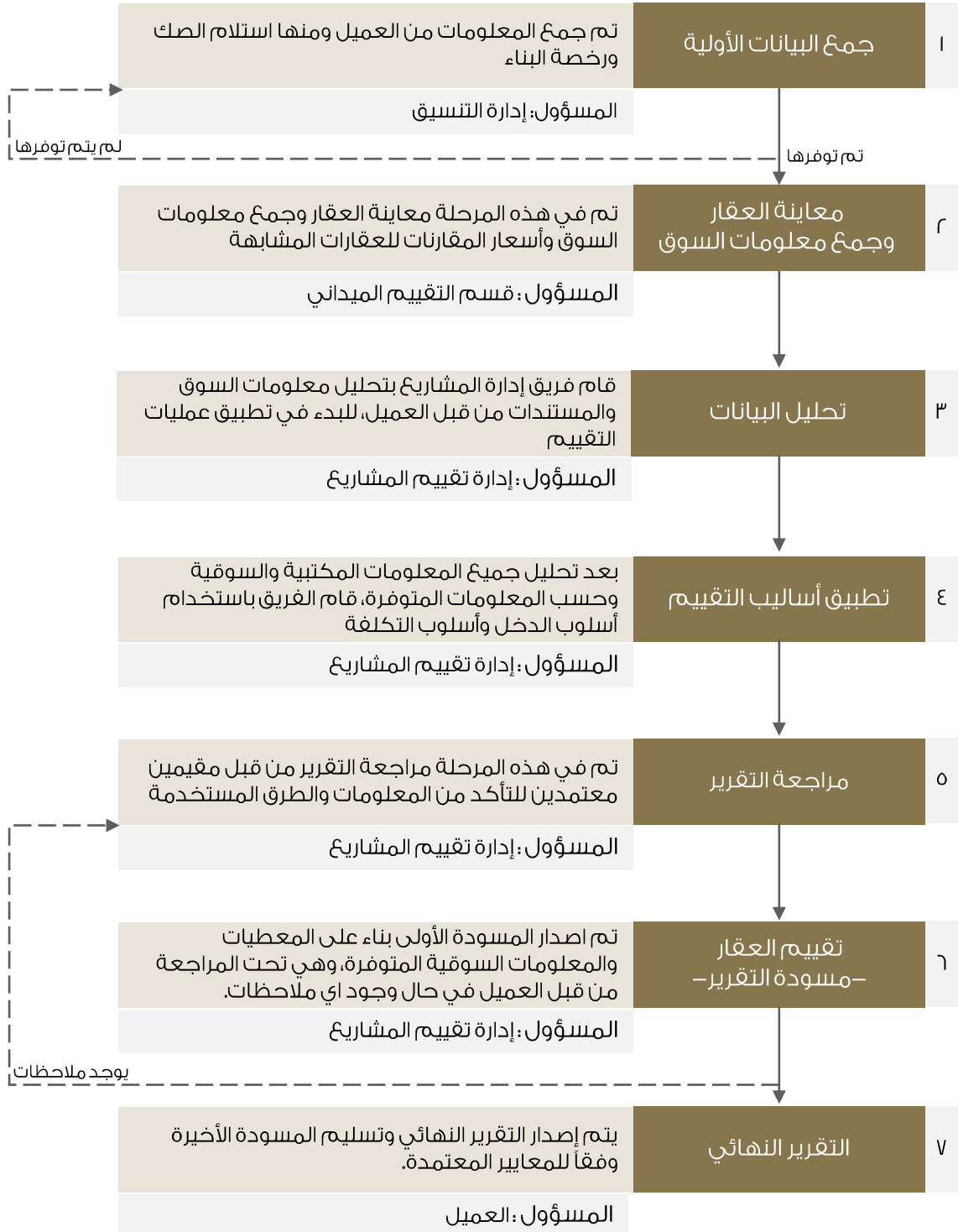
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار		
نطاق البحث والاستقصاء		تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة. تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.
المؤثرات	المزايا	يتميز العقار بقربه من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة واطلالته على شارع معن بن زائدة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بحي خنشيلية، وهو أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .
	العيوب	لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
	المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
	المخاطر	إقرار ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥% من قيمة العقار.

١.٧ منهجية عمل إعداد التقرير

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



الفصل الثاني

بيانات العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.٢ حدود وأطوال العقار

٢.٣ طبيعة ومصدر المعلومات

٢.٤ وصف المبنى

٢.٥ صور العقار

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

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

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

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	خنشيلية	الشارع	شارع معن بن زائدة
رقم القطعة	١/١/٥١٨	رقم المخطط	٢٣٠٣
نوع العقار	مرفق طبي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٠٦٤١٧ ° شمال ٤٦.٧٥٠٧٧٧ ° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/CckW4K84q2upoGFJ8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠٢,٥٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٠ -	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

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

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

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

٢.٣ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢١ / ٠٥ / ٠٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢١ / ١١ / ١٦ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٢.٤ وصف المبنى

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات					
✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل حديد	□ هيكل خشبي □ حجر وطنين	أعمال البناء الأساسية	مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى	
✓ أعمال سباكة داخلية	□ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة			
✓ داخلي	✓ خارجي	خزان المياه والصرف			
□ دهان □ حجر	□ دهان بروفيل □ مشغول حديد	السور الخارجي			
□ دهان ✓ رخام	✓ ألواح زجاجية	واجهة المبنى			
✓ شبابيك المنيوم □ شبابيك خشب		الشبابيك			
□ أبواب خشب ✓ أبواب حديد □ باب حديد مزخرف	□ أبواب المنيوم ✓ باب سحب الكتروني	الأبواب الخارجية			
✓ رخام □ سيراميك اوبورسلان اوموزايكو		الممرات والدرج	مواصفات العقار الداخلية		
✓ أبواب خشب □ أبواب حديد	□ أبواب المنيوم	الأبواب الداخلية			
□ سقف خرساني ✓ سقف جبس	□ سقف معلق □ سقف معدني	الأسقف الداخلية			
✓ دهان □ ورق حائط	✓ سيراميك □ طوب	الجدران الداخلية			
✓ سيراميك □ موزايكو □ رخام	□ باركيه خشب □ موكيت □ بورسلان	الأرضيات الداخلية			
✓ عادي	□ تحكم آلي	نظام الإنارات			
✓ مؤثث	□ غير مؤثث	التأثيث			
—		ملاحظات ظاهرية أخرى			

٢.٥ | 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 الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٥ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠	
أسلوب السوق	يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مباشرة) تتوفر عنها معلومات سعرية.
أسلوب الدخل	يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق، يهدف اختبار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، وينبغي أن تنظر عملية الاختبار فيما يلي على الأقل: • أساس وفريضة القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم. • نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة. • مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية. • توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة. (منهج الإطار التنظيمي لمهنة التقييم في السعودية ومعايير التقييم الدولية).
أسلوب التكلفة	يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبنى قد شُيّد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي أو الإهلاك الوظيفي أو الإهلاك الاقتصادي.
العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية □ طريقة القيمة المتبقية □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة المفاضل (التكلفة)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة المقارنات للأرض

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



٣.٢ التقييم

٣.٢.٢ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي :

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار الاراضي وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢١ / ١١ / ٢٠٢١ م تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ١,٠٥٠ م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٢,٧٢١ م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى قيمة الأرض .

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٢,٦٣٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١٠/٢٧ م		٢٠٢١/١١/٧ م		—	تاريخ الصفقة
٣,٣٨١ رس / م		٣,٠٠٠ رس / م		—	قيمة المتر للعقار
صفقة	%٠.٠	عرض	%٠.٠	—	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	—	ظروف السوق
تجاري	%٣٠.٠	تجاري	%٣٠.٠	خدمات عامة	استخدام الأرض
١٠٤.٣—		٩٠.٠—			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٣٦٧ رس / م		٢,٠٠٠ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل نسبياً	%٢.٥	سهل نسبياً	%٢.٥	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٢.٥	جيد نسبياً	%٥.٠	جيد جداً	الموقع
قريب	%٠.٠	قريب نسبياً	%٢.٥	قريب	القرب والبعد من مناطق الجذب
٢	%٠.٠	٢	%٠.٠	٢	عدد الواجهات
٣٠	%٢.٥	مسار مترو + ٤٠	%١٠.٠	٤٠	عرض الشارع
تجاري داخلي	%٧.٥	تجاري رئيسي	%٠.٠	تجاري رئيسي	طبيعة الشارع
١,٠٥٠	%٢.٥—	٢,٧٢١	%٠.٠	٢,٥٠٠	المساحة (م٢)
٢٩٦ رس / م	%١٢.٥	٤٢٠ رس / م	%٢٠.٠	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٦٦٣ رس / م		٢,٥٢٠ رس / م		—	قيمة المتر بعد التسوية
%٨٠		%٢٠		—	نسب الترخيص
٢,٦٣٠ رس				—	قيمة المتوسط الموزون

تم بناء حسابات التقييم في عملية الضبط النسبي على مقارنات للاستخدام (التجاري) وذلك لعدم توفر مقارنات للاستخدام (خدمات عامة) في المنطقة وبناءً عليه تم التوصل إلى سعر المتر حسب الجدول ادناه.

٢,٥٠٠	إجمالي مساحة الارض (م٢)
٢,٦٣٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٦,٥٧٥,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمباني (المقاول)

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

حساب تكلفة الإهلاك			
السور	المباني	القبو	إجمالي المساحات (م ^٢)
١٥٠	٣,١٥٢	١,٣٥٠	
٨٠٠	٢,٧٠٠	٢,٢٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
	١١,٦٠٠,٤٠٠		إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
	١٢ سنة تقريباً		عمر المبنى (سنة) تقريباً
	٤٠		العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
	٣٠ %		نسبة الإهلاك للمبنى
	٢٢.٥ %		نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
	٨,٩٩٠,٣١٠		إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
	٦,٥٧٥,٠٠٠		تقدير قيمة الأرض (ريال)
	١٥,٥٦٥,٣١٠		القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

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

٣.٢.٥ سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم تقدير قيمة م^٢ للمبنى بـ (٢,٧٠٠ ريال/م^٢) ، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ١٢ سنة، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة .

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

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

تم عمل بحث ميداني لمقارنة الاستخدام القائم في العقار، ولم نتمكن من الحصول على عقارات ذات طابع مكتبي وعند مقارنتها بالاستخدام الطبي لوحظ أنه : - سعر المتر التأجيرى للاستخدام الطبي أعلى من المكتبي، وتم عكس مخاطر هذا الاستخدام على نسبة العائد (٩ %).

الافتراضات :

تم الاعتماد في بيانات الدخل على العقد الذي تم تزويدنا به من قبل العميل، مدة العقد المتبقية ١٢ سنة ودخله السنوي ١,٨٥٩,٠٠٠ ريال أول سنتين ثم زيادة سنوية ١٠ % كل خمس سنوات، وتم التحقق من بيانات العقد وتم افتراض صحته.

السنة	الدخل	(%) الشواغر	(%) الصيانة والتشغيل	صافي التدفقات النقدية
١	١,٨٥٩,٠٠٠	٠	٠	١,٨٥٩,٠٠٠
٢	١,٨٥٩,٠٠٠	٠	٠	١,٨٥٩,٠٠٠
٣	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٤	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٥	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٦	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٧	٢,٠٤٤,٩٠٠	٠	٠	٢,٠٤٤,٩٠٠
٨	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
٩	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
١٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
١١	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
١٢	٢,٢٤٩,٣٩٠	٠	٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
الإجمالي	٢٥,١٨٩,٤٥٠	٠	٠	٢٥,١٨٩,٤٥٠

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

نتيجة التقييم:

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

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال
--	-----------------

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك	١٥,٥٦٥,٣١٠ ريال
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	١٥,٥٦٥,٣١٠ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال	١٠٠ %	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال
المجموع		١٠٠ %	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال

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

٣.٥ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٢٣,٣٧٣,٠٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ثلاثة وعشرون مليون وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لاغير

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

دخل المشروع	اول سنتين	ثاني خمس سنوات	ثالث خمس سنوات
إجمالي الإيرادات	SAR ١,٨٥٩,٠٠٠	SAR ٢,٠٤٤,٩٠٠	SAR ٢,٢٤٩,٣٩٠
الشواغر - %٠,٠	SAR ٠	SAR ٠	SAR ٠
الصيانة والتشغيل - %٠,٠	SAR ٠	SAR ٠	SAR ٠
صافي الدخل التشغيلي	SAR ١,٨٥٩,٠٠٠	SAR ٢,٠٤٤,٩٠٠	SAR ٢,٢٤٩,٣٩٠

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٢ سنة
معدل العائد	٩ %

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠	سنة ١١	سنة ١٢	آخر سنة
إجمالي الإيرادات	٢٥,١٨٩,٤٥٠	١,٨٥٩,٠٠٠	١,٨٥٩,٠٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠
الشواغر - %٠,٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠
الصيانة والتشغيل - %٠,٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية	٢٥,١٨٩,٤٥٠	١,٨٥٩,٠٠٠	١,٨٥٩,٠٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٠٤٤,٩٠٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢,٢٤٩,٣٩٠	٢٤,٩٩٣,٢٢٢

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٣,٣٧٢,٩٢٩ ريال
--	-----------------

شكراً جزيلاً

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

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

نحنُ لك سندٌ
We support you