

تقرير تقييم برج مكتبي (برج جدة المكتبي)

بمدينة جدة - حي الزهراء

٥ ديسمبر ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

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

الفصل الأول

الملخص التنفيذي ونطاق البحث

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

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	برج مكتبي
	موقع العقار	حي الزهراء، مدينة الرياض
	نوع الملكية	مطلقة
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ التقييم	٢٠٢١ / ١٢ / ٠٢ 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	٢١١٠٠٦٨٠
	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢١ / ١٢ / ٠٥ م
	نسخة التقرير	نسخة نهائية
	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 والسياق 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
١٢١٠٠٢٠٨٨	رقم العضوية
منتسب	نوع 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 بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
التقييم	
٥٧,٥٨١,٠٠٠ ريال	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة وخمسون مليوناً وخمسائة وواحد وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



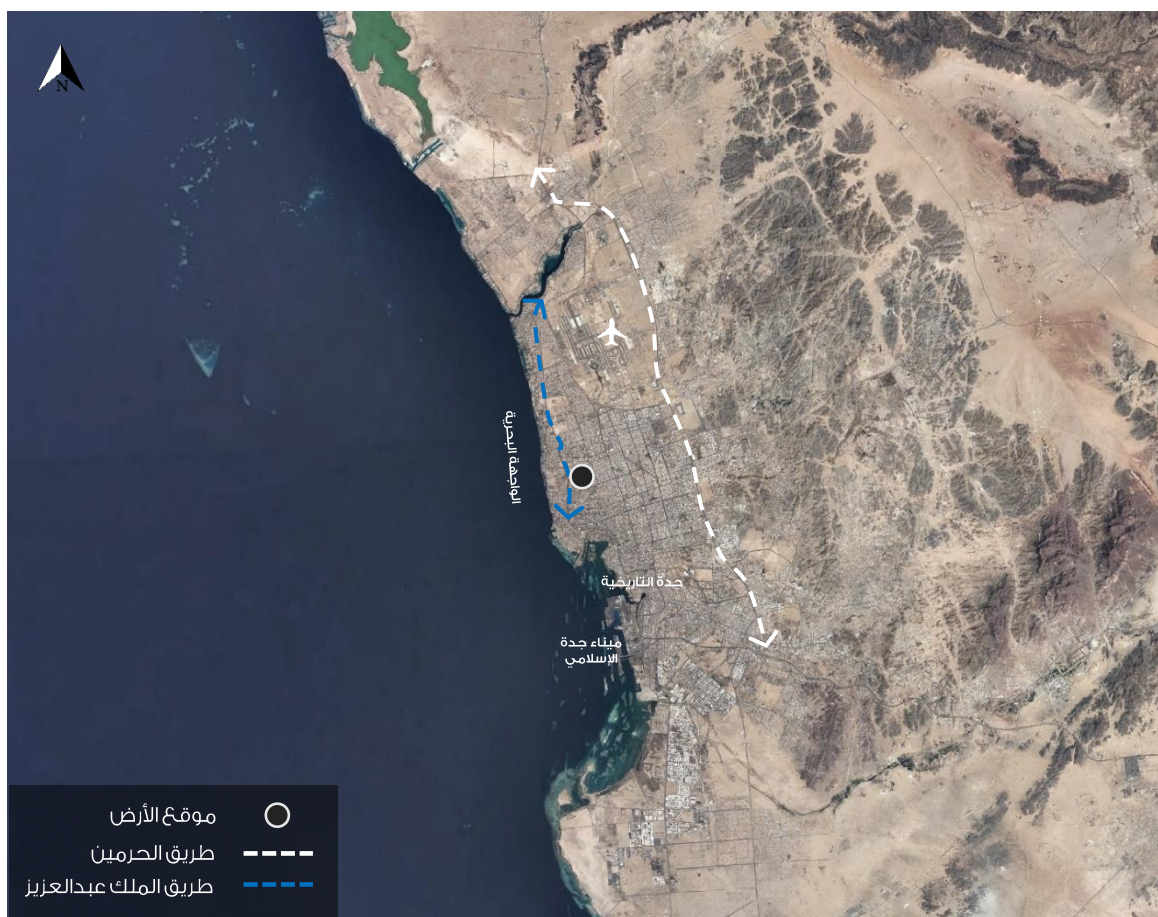
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٠٥٤

١.٤ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذه عن مدينة جدة



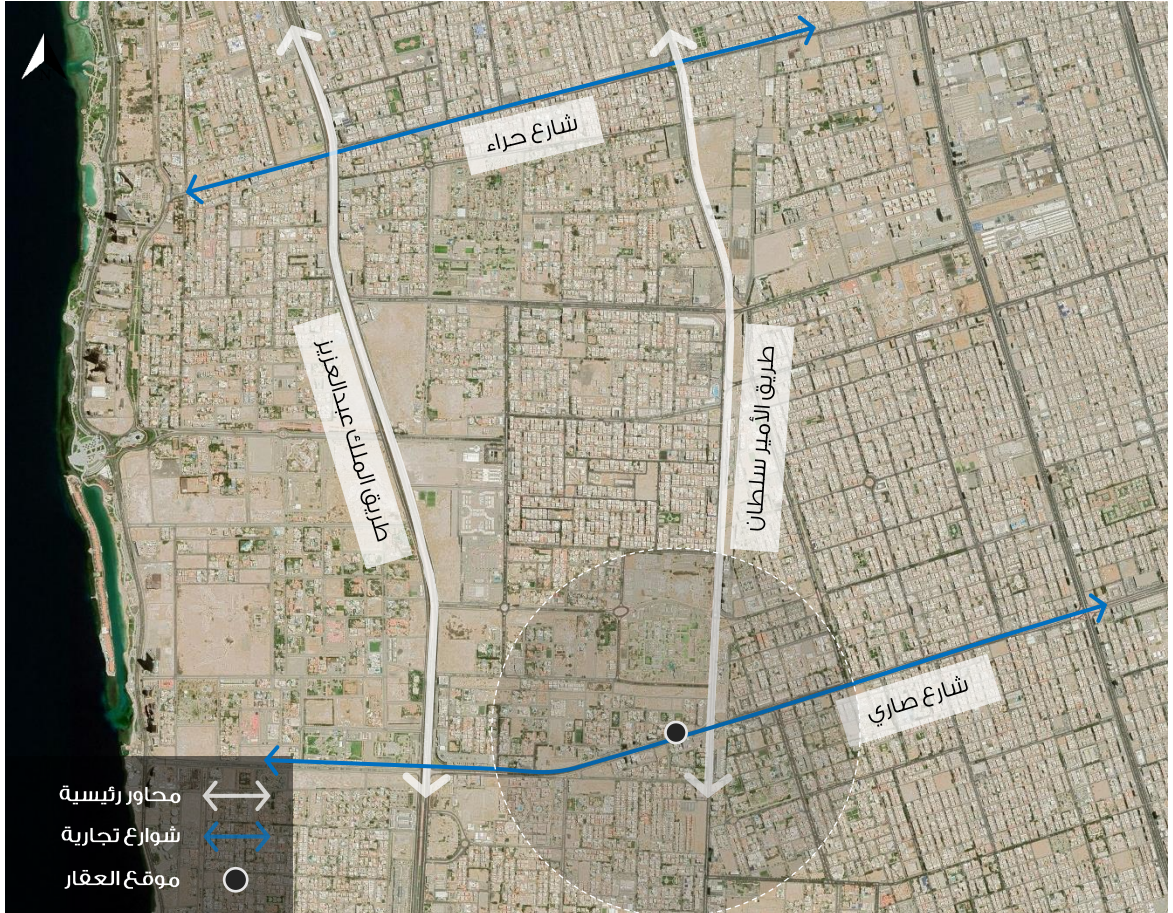
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع بين طريقي 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 السلامة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز يليه حي الشاطئ.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الزهراء في شمال مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي، حيث يقع على طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سلطان.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق وشوارع رئيسية، أهمها شارع صاري الذي يطل عليه العقار مباشرة.	سهولة الوصول



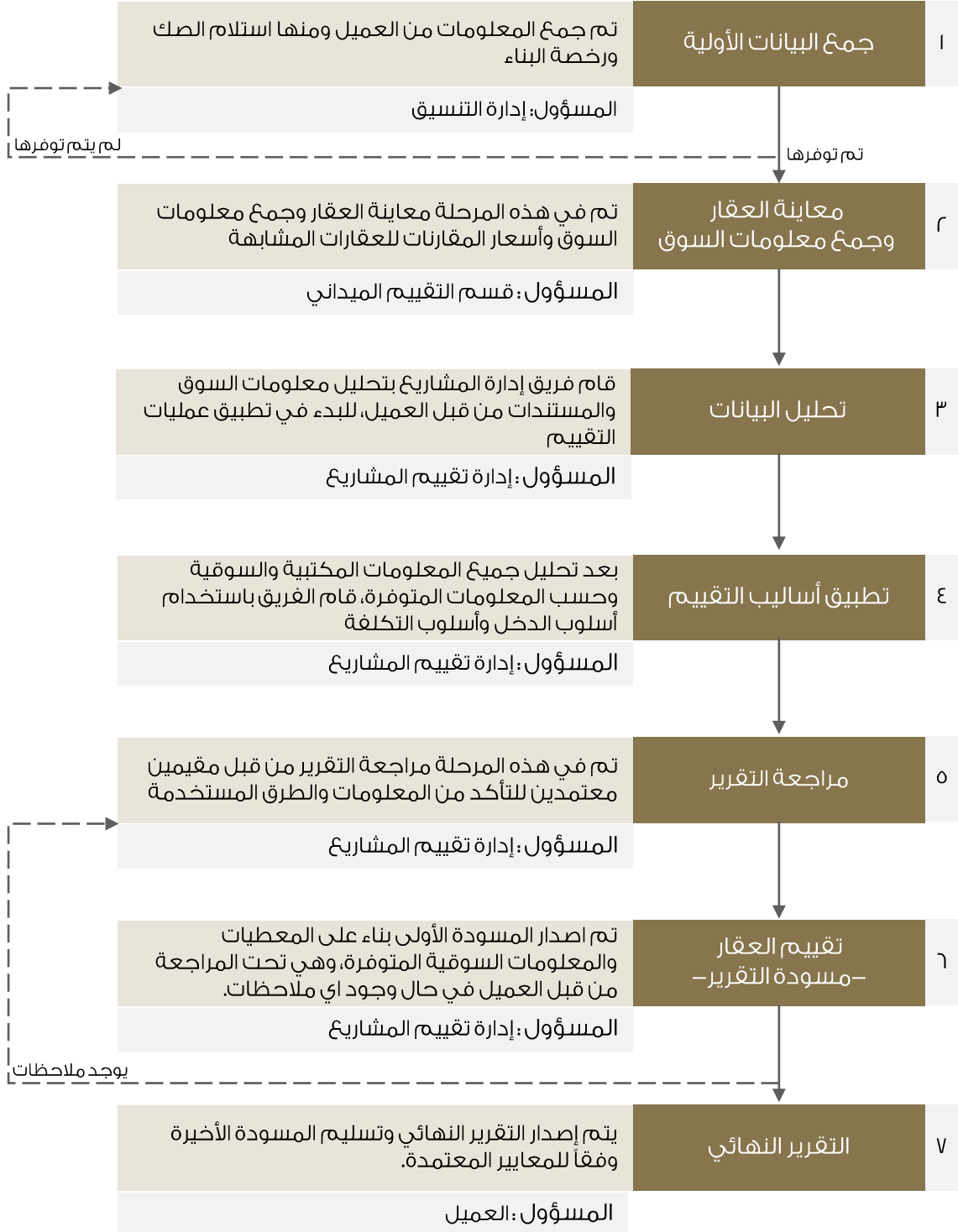
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار		
نطاق البحث والاستقصاء		تم عمل بحث قطري بمسافة (١) 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.
المزايا	المؤثرات	يتميز العقار قيد التقييم بوقوعه على شارع صاري، أحد الشوارع التجارية الهامة بمدينة جدة.
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 (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثاني

بيانات العقار

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

٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٢.١.١ وصف العقار ومواصفاته

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

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٧٢٠٢٣٠٠٠٠٣٨١	تاريخ الصك	١٤٤٠ / ٠٢ / ٢٢ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الزهراء	الشارع	شارع صاري
رقم القطعة	(٥٠٦ + ٥٠٥ + ٥٠٤ + ٥٠٣)	رقم المخطط	ب/٩١
نوع العقار	برج مكتبي	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٥٧٤٦٠ شمال		٣٩.١٤١٢٨١ شرق
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/2iifkYrRDdDFFgsm6		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠ ٢,٦٩١.٨٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٠	شكل الأرض	شبه منتظمة
الملاحظات	-		



٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	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 بكري	٦٠.٩	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢م ١٠,٧٢٤	مساحة المباني	بيانات العقار
٨ أدوار	عدد الأدوار	
٩ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
نظام اطفاء الحريق	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
تجاري مكثبي	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
—	معامل البناء	
٧	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 ٠٤ / ٠٥ / ٢٠٢١ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٦ / ١١ / ٢٠٢١ 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			
☒ أعمال سباكة خارجية ☐ أعمال سباكة داخلية ☒ أعمال السباكة					
☒ خارجي ☐ داخلي ☒ خزان المياه والصرف					
☐ دهان بروفابل ☐ مشغول حديد ☐ دهان ☐ حجر					
☒ ألواح زجاجية ☐ دهان ☒ ألواح معدنية ☐ واجهة المبنى					
☒ شبابيك المنيوم ☐ شبابيك خشب ☐ الشبابيك					
☐ أبواب المنيوم ☒ باب سحب الكتروني ☐ أبواب خشب ☐ أبواب حديد ☐ باب حديد مزخرف					
☐ رخام ☐ سيراميك اوبورسلان اوموزايكو ☐ الممرات والدرج			مواصفات العقار الداخلية		مواصفات المبنى
☐ أبواب المنيوم ☐ أبواب خشب ☐ أبواب حديد ☐ الأبواب الداخلية					
☐ سقف معلق ☐ سقف معدني ☐ سقف خرساني ☐ سقف جبس					
☐ تلييس فقط ☐ طوب ☐ دهان ☐ ورق حائط					
☐ باركيه خشب ☐ موكيت ☐ بورسلان ☐ سيراميك ☐ موزايكو ☐ رخام					
☐ تحكم آلي ☐ نظام الإنارات					
☐ 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

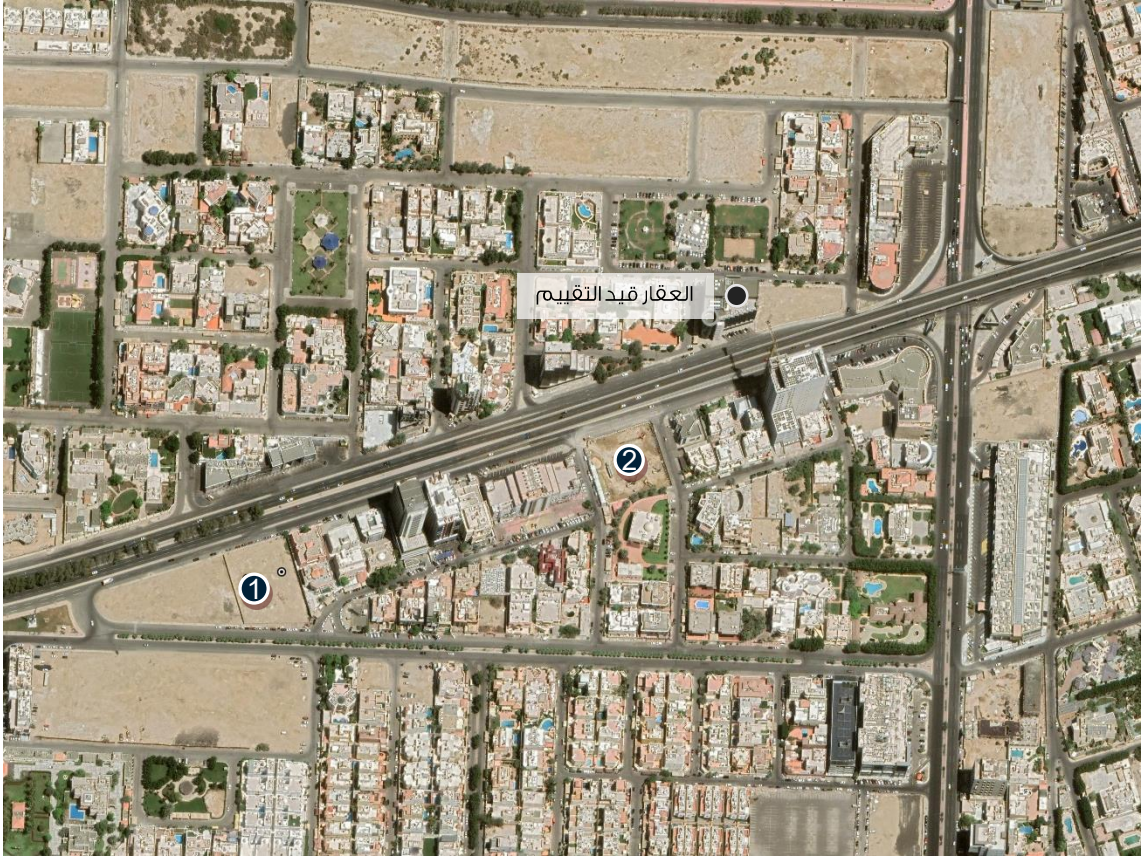
٣.١ أساليب التقييم

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 الاستثمار ✓ 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 (١) 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 تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٢,٦٩١.٨٣م، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٤,٠٢٤م، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى قيمة الأرض .

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٨,٠١٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١٠/١م		٢٠٢١/٨/٩م		–	تاريخ الصفقة
٩,٩٣٩ رس / ٢م		٧,١٥٦ رس / ٢م		–	قيمة المتر للعقار
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	–	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	ظروف السوق
تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	استخدام الأرض
٠		٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٩,٩٣٩ رس / ٢م		٧,١٥٦ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	الموقع
قريبة	%٠.٠	قريبة	%٠.٠	قريبة	القرب والبعد من مناطق الجذب
٥٢	%٠.٠	٥٢	%٠.٠	٥٢	عرض الشارع
شبه منتظم	%٠.٠	شبه منتظم	%٠.٠	شبه منتظم	شكل الأرض
٤,٠٢٤	%٢.٠	٤,٤٧١.٧١	%٢.٠	٢,٦٩١.٨٣	المساحة (م٢)
١٩٩ رس / ٢م	%٢.٠	١٤٣ رس / ٢م	%٢.٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٠,١٣٨ رس / ٢م		٧,٢٩٩ رس / ٢م		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٥		%٧٥		–	نسب الترجيح
٨,٠١٠				–	قيمة المتوسط الموزون
٢,٦٩١.٨٣				إجمالي مساحة الارض (م٢)	
٨,٠١٠				قيمة المتر المربع (ريال / م٢)	
٢١,٥٦١,٥٥٨				إجمالي قيمة الأرض (ريال)	

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمباني (المقاول)

تعتمد طريقة الإهلاك 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 ٦٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك		
إجمالي المساحات (م ^٢)	القبو	المباني
	٩٠٠	٩,٨٢٤
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٢٠٠	٣,٠٠٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٣١,٤٥٢,٠٠٠	
عمر المبنى (سنة) تقريباً	٩ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للمبنى (سنة)	٦٠	
نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى	١٥ %	
إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٢٦,٧٣٤,٢٠٠	
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٢١,٥٦١,٥٥٨	
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٤٨,٢٩٥,٧٥٨	

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المباني من خلال قياس المساحات على الطبيعة.

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 (٣,٠٠٠ 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 ٩ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة 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 الإيجارية) مضافاً إليها قيمة العقار عند استرداده من المستأجر .

٣.٢.٧.١ طريقة المقارنات

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل مقارنات إيجارات المكاتب التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار المكاتب) ، بالمشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي لإيجار المكتب، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (١) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٣.٢.٧.٢ الضبط النسبي لمقارنة المكاتب

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار المستودعات وتم العثور على عقارين بتاريخ ٠٢ / ١٢ / ٢٠٢١ م تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن مكتب مساحته ٤٣٠ م٢، والعقار الثاني عبارة عن مستودع مساحتها ٦٤ م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى القيمة الإيجارية للمكاتب.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر الإيجاري للعقار قيد التقييم بمقارنة المكاتب المعروضة بمبلغ ٦٨٦.٥ ريال للمتر المربع كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٦٠٠ رس / م٢		٦٩٧ رس / م٢		–	قيمة المتر التأجيرى للعقار
عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠		نوع المقارن
٢٠٢١/١١/٢٨ م	%٠.٠	٢٠٢١/١٢/١ م	%٠.٠		تاريخ الصفقة
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠		ظروف السوق
٠		٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٦٠٠ رس / م٢		٦٩٧ رس / م٢			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	%٠.٠	سهل جدا	سهولة الوصول
جيد	%٢.٥	جيد جدا	%٠.٠	جيد جدا	الموقع
جيد	%٥.٠	جيد جدا	%٢.٥	ممتاز	مستوى التشطيب
٤٥ رس / م٢	%٧.٥	١٧ رس / م٢	%٢.٥	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٤٥ رس / م٢		٧١٤ رس / م٢		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٦٠		–	نسب الترخيص
٦٨٦.٦٥ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

٧٣٦٨	إجمالي مساحة المكاتب (م٢)
٦٨٦.٦٥	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م٢)
٥,٠٥٩,٢٧٤	إجمالي القيمة الإيجارية للمكاتب (ريال)

٣.٢ | التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

الافتراضات :

- تم الاعتماد على بيانات الدخل كالتالي:

افتراضات المشروع				
١٠ سنوات		مدة المشروع		
٨ %		معدل العائد		
القيمة		دخل المشروع لأول سنة		
٧,٣٦٨		صافي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب (م ^٢)		
٦٨٦.٦٥		سعر المتر المربع (ريال)		
٥,٥٩,٢٧٤		إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)		
السنة	الدخل	الشواغر - ١٠%	الصيانة والتشغيل - ١٠%	صافي التدفقات النقدية
١	٥,٥٩,٢٧٤	(٥٥٥,٩٢٧.٠٠)	(٤٥٥,٣٣٤.٧٠)	٤,٥٨,٠١٢
٢	٥,٥٩,٢٧٤	(٥٥٥,٩٢٧.٠٠)	(٤٥٥,٣٣٤.٧٠)	٤,٥٨,٠١٢
٣	٥,٥٦٥,٢٠١	(٥٥٦,٥٢٠.٠٠)	(٥٠٠,٨٦٨.١٠)	٤,٥٠٧,٨١٣
٤	٥,٥٦٥,٢٠١	(٥٥٦,٥٢٠.٠٠)	(٥٠٠,٨٦٨.١٠)	٤,٥٠٧,٨١٣
٥	٥,٥٦٥,٢٠١	(٥٥٦,٥٢٠.٠٠)	(٥٠٠,٨٦٨.١٠)	٤,٥٠٧,٨١٣
٦	٦,١٢١,٧٢٢	(٦١٢,١٧٢.٠٠)	(٥٥٠,٩٥٥.٠٠)	٤,٩٥٨,٥٩٥
٧	٦,١٢١,٧٢٢	(٦١٢,١٧٢.٠٠)	(٥٥٠,٩٥٥.٠٠)	٤,٩٥٨,٥٩٥
٨	٦,١٢١,٧٢٢	(٦١٢,١٧٢.٠٠)	(٥٥٠,٩٥٥.٠٠)	٤,٩٥٨,٥٩٥
٩	٦,٧٣٣,٨٩٤	(٦٧٣,٣٨٩.٠٠)	(٦٠٦,٠٥٠.٥٠)	٥,٤٥٤,٤٥٥
١٠	٦,٧٣٣,٨٩٤	(٦٧٣,٣٨٩.٠٠)	(٦٠٦,٠٥٠.٥٠)	٥,٤٥٤,٤٥٥
الاجمالي	٥٨,٦٤٧,١٠٥	(٥,٨٦٤,٧١٠.٠٠)	(٥,٢٧٨,٢٣٩.٥٠)	٤٧,٥٠٤,١٥٦

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

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

نتيجة التقييم:

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

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٥٧,٥٨١,٤٢٩ ريال
--	-----------------

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك	٤٨,٢٩٥,٧٥٨ ريال
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية	٥٧,٥٨١,٤٢٩ ريال

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	٤٨,٢٩٥,٧٥٨ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	٥٧,٥٨١,٤٢٩ ريال	١٠٠ %	٥٧,٥٨١,٤٢٩ ريال
المجموع		١٠٠ %	٥٧,٥٨١,٤٢٩ 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	
٥٧,٥٨١,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

القيمة		دخل المشروع										
SAR ٥,٠٥٩,٢٧٤		إجمالي الإيرادات										
(SAR ٥٠٥,٩٢٧)		الشواغر – ١٠%										
(SAR ٤٥٥,٣٣٥)		الصيانة والتشغيل – ١٠%										
SAR ٤,٠٩٨,٠١٢		صافي الدخل التشغيلي										
إفتراضات المشروع												
١٠ سنوات		مدة المشروع										
٨%		معدل العائد										
آخر سنة	١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٠	٦,٧٣٣,٨٩٤	٦,٧٣٣,٨٩٤	٦,١٢١,٧٢٢	٦,١٢١,٧٢٢	٦,١٢١,٧٢٢	٥,٥٦٥,٢٠١	٥,٥٦٥,٢٠١	٥,٥٦٥,٢٠١	٥,٠٩٨,٢٧٤	٥,٠٩٨,٢٧٤	٥٨,٦٤٧,٠١٤	إجمالي الإيرادات
...	(٦٧٣,٣٨٩,٣٧)	(٦٧٣,٣٨٩,٣٧)	(٦١٢,١٧٢,١٥)	(٦١٢,١٧٢,١٥)	(٦١٢,١٧٢,١٥)	(٥٥٦,٥٢٠,١٤)	(٥٥٦,٥٢٠,١٤)	(٥٥٦,٥٢٠,١٤)	(٥٠٥,٩٢٧,٤٠)	(٥٠٥,٩٢٧,٤٠)	(٥,٨٦٤,٧١٠,٤٢)	الشواغر – ١٠%
...	(٦٦,٠٥٠,٤٣)	(٦٦,٠٥٠,٤٣)	(٥٥,٩٥٤,٩٤)	(٥٥,٩٥٤,٩٤)	(٥٥,٩٥٤,٩٤)	(٥٠,٨٦٨,١٣)	(٥٠,٨٦٨,١٣)	(٥٠,٨٦٨,١٣)	(٤٥٥,٣٣٤,٦٦)	(٤٥٥,٣٣٤,٦٦)	(٥,٢٧٨,٢٣٩,٣٨)	الصيانة والتشغيل – ١٠%
٦٨,١٨٠,٦٧٤	٥,٤٥٤,٤٥٤	٥,٤٥٤,٤٥٤	٤,٩٥٨,٥٩٤	٤,٩٥٨,٥٩٤	٤,٩٥٨,٥٩٤	٤,٥٠٧,٨١٣	٤,٥٠٧,٨١٣	٤,٥٠٧,٨١٣	٤,٠٩٨,٠١٢	٤,٠٩٨,٠١٢	٤٧,٥٠٤,١٥٤	صافي التدفقات النقدية

شكراً جزيلاً

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

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

نحنُ لك سندٌ
We support you