

تقرير تقييم مستودع (أ)

بمدينة الدمام - حي الخالدية الشمالية

٥ ديسمبر ٢٠٢١

مقدم إلى: شركة دراية المالية

نحن لك سند
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	٢٥
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٢٥
٣.٥	القيمة النهائية	٢٥
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	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 بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

١.٢.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

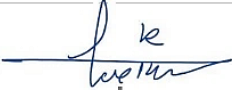
١.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم 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	مستودع
	موقع العقار	حي الخالدية الشمالية، مدينة الدمام
	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 رسملة الدخل
	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.
التقرير	تضارب المصالح والإستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
	الرقم المرجعي	٢١١١٠٦٨٨
	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢١/١٢/٠٥ م
	نسخة التقرير	نسخة نهائية
إخلاء المسؤولية	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.
	مصادر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات - صك الملكية - رخصة بناء - 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	
١٨,٥٥٦,٠٠٠ ريال	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



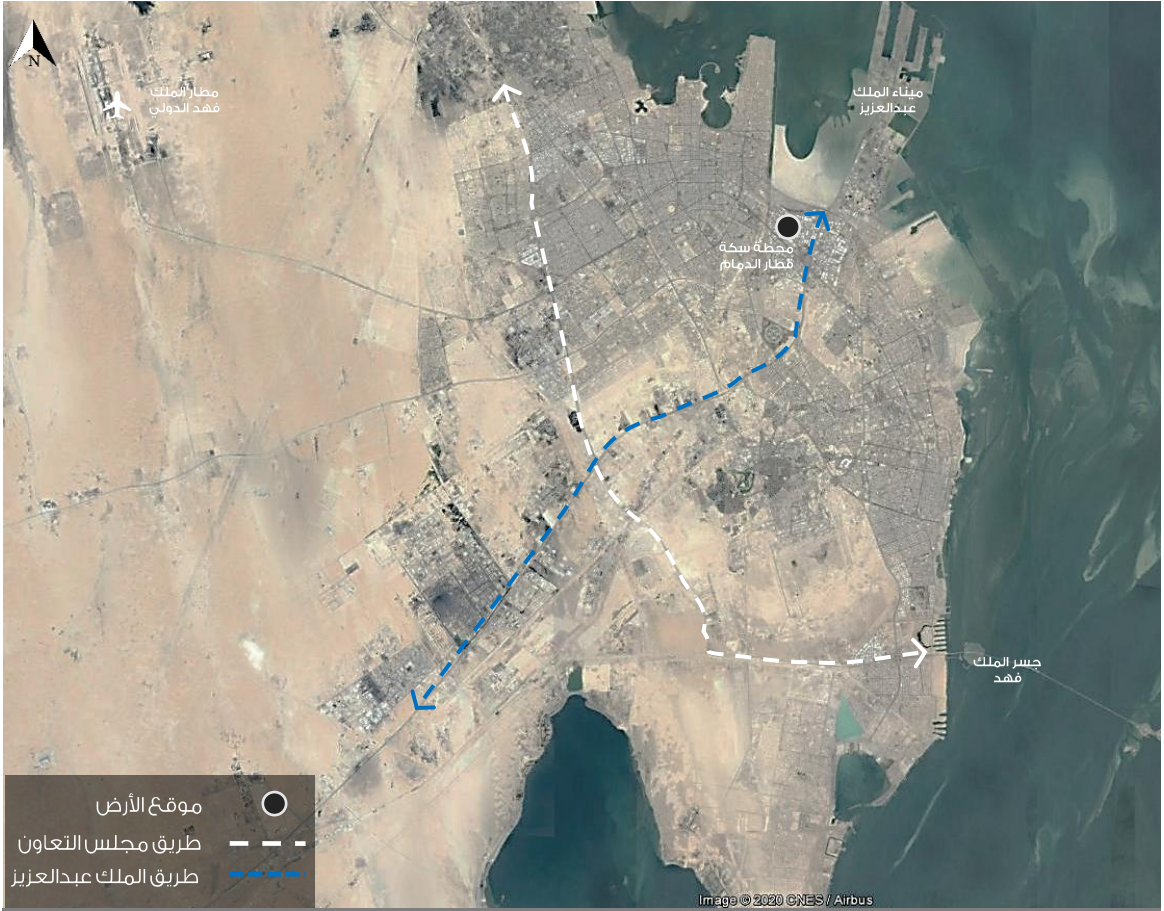
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

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

نبذة عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



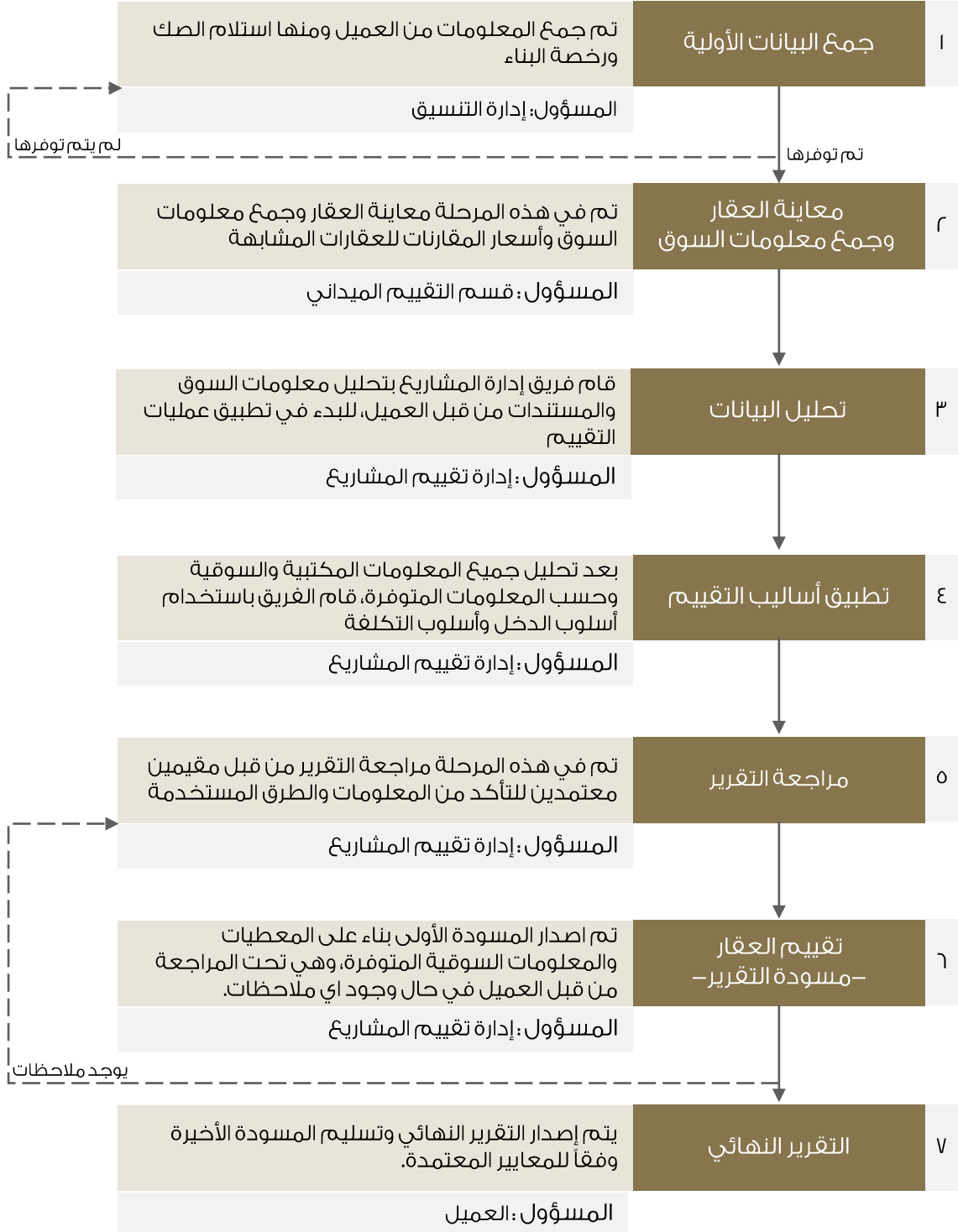
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار		
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.
المزايا	المؤثرات	تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها، كما يقع العقار بالقرب من طريق الملك فهد احد المحاور الرئيسية.
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 مستودع رقم (١) بحي الخالدية الشمالية – مدينة الدمام

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)				
اسم العميل	شركة دراية المالية		اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٢١١٦١١٠١١٠١	٩١١٦١١٠٠١٩٤	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٨هـ
رقم الرخصة	-		تاريخ الرخصة	-
معلومات العقار				
المنطقة	الشرقية		المدينة	الدمام
الحي	الخالدية الشمالية		الشارع	شارع العزازية
رقم القطعة	ز / ٣٦	ز / ٣٧	ز / ٣٨	ز / ٣٩
رقم المخطط	١ / ٥٨		رقم المخطط	١ / ٥٨
نوع العقار	مستودع		الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٩٠٠٠ شمال		٥٠.١٣٤٢٢٢ شرق	
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/H7opYRYBprL7vxJq9			
مواصفات العقار				
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١٢,٠٠٠		طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥		شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	-			



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٣٠	تجاري	شارع العزازبة	١٠٠ م	شمالي
٢	٢٥	داخلي	شارع ادريس بن اليمان	١٠٠ م	جنوبي
-	-	-	جار	١٢٠ م	شرقي
-	-	-	جار	١٢٠ م	غربي

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
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 ٠٢ / 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			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
□ هيكل خشبي	□ هيكل خرساني مسلح	أعمال البناء الأساسية		
□ حجر وطنين	✓ هيكل حديد			
□ أعمال سباكة خارجية	✓ أعمال سباكة داخلية	أعمال السباكة		
✓ خارجي	✓ داخلي	خزان المياه والصرف		
□ دهان بروفائل	✓ دهان	السور الخارجي		
□ مشغول حديد	□ حجر			
□ دهان بروفائل	□ دهان	واجهة المبنى		
	□ حجر			
	□ شبابيك المنيوم	الشبابيك		
	□ شبابيك خشب			
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب	الأبواب الخارجية	مواصفات العقار الداخلية	
□ باب سحب الكتروني	✓ أبواب حديد			
	□ باب حديد مزخرف			
	□ رخام	الممرات والدرج		
	□ سيراميك اوبورسلان اوموزايكو			
	□ أبواب خشب	الأبواب الداخلية		
	□ أبواب حديد			
□ سقف معلق	□ سقف خرساني	الأسقف الداخلية		
✓ سقف معدني	□ سقف جيس			
□ تلييس فقط	□ دهان	الجدران الداخلية		
□ طوب	□ ورق حائط			
□ باركيه خشب	□ سيراميك	الأرضيات الداخلية		
□ موكيت	□ موزايكو			
✓ ابوكسي	□ رخام			
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات		
□ غير مؤثث	□ مؤثث	التأثيث		
	–	ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٥ | صور العقار



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

الفصل الثالث

التقييم

- ٣.١ أساليب التقييم
- ٣.٢ التقييم
- ٣.٣ 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 (مشابهة) 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 رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة القيمة المتبقية □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	✓ طريقة المقاول (التكلفة)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة المقارنات للأرض

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار 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 ١٨ / ١١ / ٢٠٢١ م تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ٢٠١٤,٠٢٥، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٣٠٠٠ م وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى قيمة الأرض .

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ١,٣٠٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١١/١٨ م		٢٠٢١/١٠/٢٩ م		—	تاريخ الصفقة
١,٥٠٠ رس / م		١,٥٠٠ رس / م		—	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠,٠—	عرض	%٥٠,٠—	—	نوع المقارن
متشابهة	%٠,٠	متشابهة	%٠,٠	—	ظروف السوق
٧٥—		٧٥—			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٤٢٥ رس / م		١,٤٢٥ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠,٠	سهل	%٠,٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠,٠	جيد	%٠,٠	جيد	الموقع
٢	%٠,٠	١	%٢,٥	٢	عدد الواجهات
٣٠	%٠,٠	١٥	%٠,٠	٣٠	عرض الشارع
منتظم	%٠,٠	منتظم	%٠,٠	منتظم	شكل الأرض
٧,١٠٠	%٣,٥—	٣,٠٠٠	%١٥,٠—	١٢,٠٠٠,٠٠٠	المساحة (م٢)
٥٠٠ رس / م	%٣,٥—	١٧٨ رس / م	%١٢,٥—	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٣٧٥ رس / م		١,٢٤٧ رس / م		—	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٦٠		—	نسب الترجيح
١,٣٠٠ رس				—	قيمة المتوسط الموزون
١٢,٠٠٠				إجمالي مساحة الارض (م٢)	
١,٣٠٠				قيمة المتر المربع (ريال / م٢)	
١٥,٦٠٠,٠٠٠				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 ٣٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
٩,٦٧٢	إجمالي مساحة المباني (م ^٢)
٩٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٨,٧٠٤,٨٠٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٢٨ سنة تقريباً	عمر المبنى (سنة) تقريباً
٣٠	العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
٩٣.٣%	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
٥٨٣,٢٢٢	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٥,٦٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٦,١٨٣,٢٢٢	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

٣.٢.٤ مساحة المسطحات المبنية في المشروع

تم التوصل إلى مساحة المباني حسب رخصة البناء.

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 (٩٠٠ 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 ٢٨ 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 رسملة الدخل

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

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

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتتقسم للأنواع التالية:

- الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
- الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يخله في حالة أنه كان خالياً .

٣.٢.٧.١ طريقة المقارنات

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل مقارنات إيجارات المستودعات التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار المستودعات)، بالمشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي لإيجار المستودع، 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 رسملة الدخل

٣.٢.٧.٢ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار المستودعات وتم العثور على عقارين بتاريخ ٢٠٢١ / ١٢ / ٠٢ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن مستودع مساحته ٦٠٠ م^٢، والعقار الثاني عبارة عن مستودع مساحتها ٦,٠٠٠ م^٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى القيمة الإيجارية للمستودع.

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر الإيجاري للعقار قيد التقييم بمقارنة المستودعات المعروضة بمبلغ ١١٤ ريال للمتر المربع كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
١٠٠,٠٠٠ رس / م ^٢		١٣٣.٣٣ رس / م ^٢		–	قيمة المتر للعقار
عرض	١٠٠%–	عرض	١٠٠%–		نوع المقارن
٢٠٢١/١١/٢٥ م	٠.٠%	٢٠٢١/١١/٣٠ م	٠.٠%		تاريخ الصفقة
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%		ظروف السوق
١٠–		١٣.٣٣٣–			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٩٠ رس / م ^٢		١٢٠ رس / م ^٢			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	الموقع
جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد	مستوى التشطيب
٣٠	٠.٠%	٣٠	٠.٠%	٣٠	عرض الشارع
٢٠ رس / م ^٢	٠.٠%	٢٠ رس / م ^٢	٠.٠%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٩٠ رس / م ^٢		١٢٠ رس / م ^٢		–	قيمة المتر بعد التسوية
٥٠%		٨٠%		–	نسب الترخيص
١١٤ رس				–	قيمة المتوسط الموزون
١٢,٠٠٠				إجمالي مساحة المستودع (م ^٢)	
١١٤				القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م ^٢)	
١,٣٦٨,٠٠٠				إجمالي القيمة الإيجارية للمستودع (ريال)	

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

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

حساب طريقة رسمة الدخل	
١,٦٧٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الفعلي
٠	نسبة الشواغر ٠ %
١,٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
١,٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٩ %	معدل الرسمة
١٨,٥٥٥,٥٥٦	تقدير قيمة العقار (ريال)

٣.٢.٨ فرضيات التقييم

تم الاعتماد في بيانات الدخل على العقد الذي تم تزويدنا به من قبل العميل، والمدة المتبقية في العقد هي سنتين ونصف.
تم التحقق من القيمة المذكورة بالعقد بمقارنتها بالسوق.

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك	١٦,١٨٣,٢٢٢ ريال
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة رسمة الدخل	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال

٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح

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

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإهلاك	١٦,١٨٣,٢٢٢ ريال	٠ %	٠ ريال
رسمة الدخل	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال	١٠٠ %	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٨,٥٥٥,٥٥٦ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل 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	١٨,٥٥٦,٠٠٠
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

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.

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