

تقرير تقييم ٣ عمائر (سكن العمال ٢)

بمدينة الدمام - حي الميناء

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 للقطع (٤٧ + ٤٥)	١٣
٢.٢	حدود وأطوال العقار للقطع (٤٧ + ٤٥)	١٤
٢.٣	وصف المبنى للقطع (٤٧ + ٤٥)	١٥
٢.٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)	١٦
٢.٥	حدود وأطوال العقار الملكية للقطع (٨٥)	١٧
٢.٦	طبيعة ومصدر المعلومات	١٧
٢.٧	وصف المبنى الملكية للقطع (٨٥)	١٨
٢.٨	صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)	١٩
٢.٩	صور العقارات (قطعة ٨٥)	٢٠
٣	الفصل الثالث: التقييم	٢١
٣.١	أساليب التقييم	٢٢
٣.٢	طرق التقييم	٢٢
٣.٣	النتائج الأولية	٣٩
٣.٤	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٣٩
٣.٥	القيمة النهائية	٤٠
٣.٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤٠

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 لينتم 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 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	٣ عمائر
	موقع العقار	حي الميناء، مدينة الدمام
	نوع الملكية	مطلقة
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ التقييم	٢٠٢١ / ١٢ / ٠٤ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١ / ١١ / ١٦ م
	أساليب التقييم المتبعة	اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	اسلوب الدخل / طريقة رأسملة 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.
	تضارب المصالح والإستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
	الرقم المرجعي	٢١١٠٠٦٨١
	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 ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.
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: - 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
١٢١٠٠٢٠٨٨	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 بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع

التقييم	
١٠,٦٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرة ملايين وستمئة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)



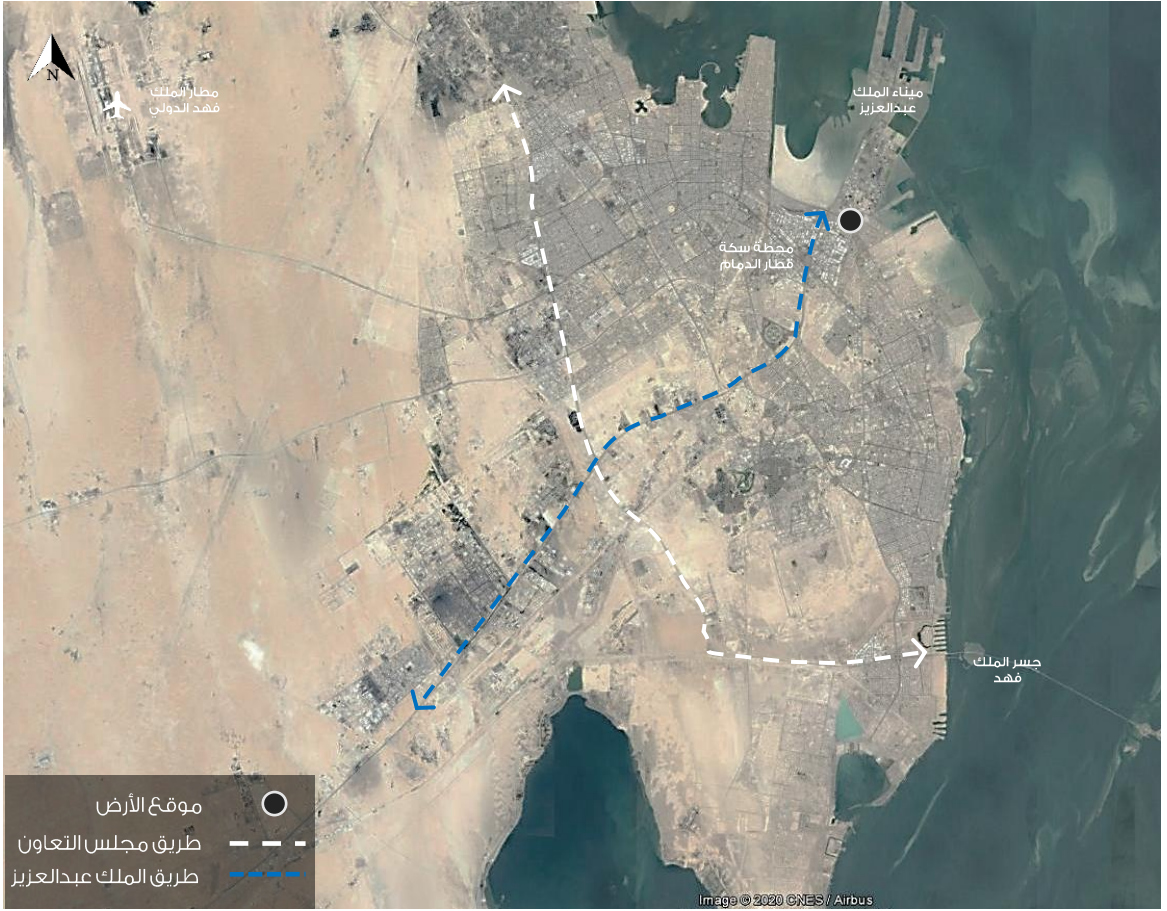
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٠٥٤

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
٤.٨ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز	٥٧.١ كلم	المطار
١٠.٨ كلم	كورنيش الدمام	١٥.٨ كلم	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 يليه حي الخالدية الجنوبية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي الميناء يليه حي النورس، ومن الجهة الغربية فيحده طريق الملك عبد العزيز.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الميناء في شرق مدينة الدمام ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع بالقرب من العقار .	سهولة الوصول



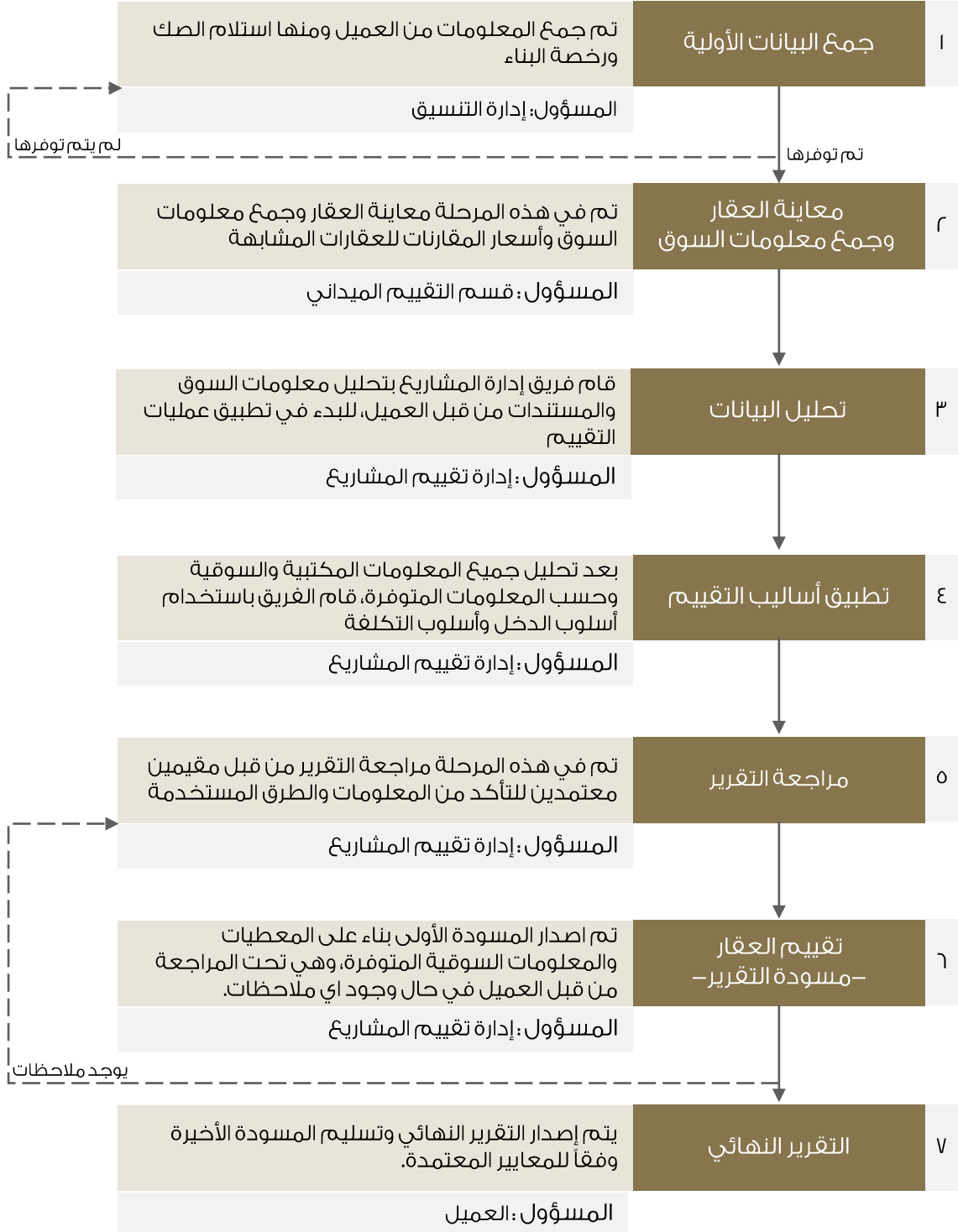
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار		
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
	العيوب	
	المتغيرات	
	المخاطر	
تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.		
لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.		
إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.		
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

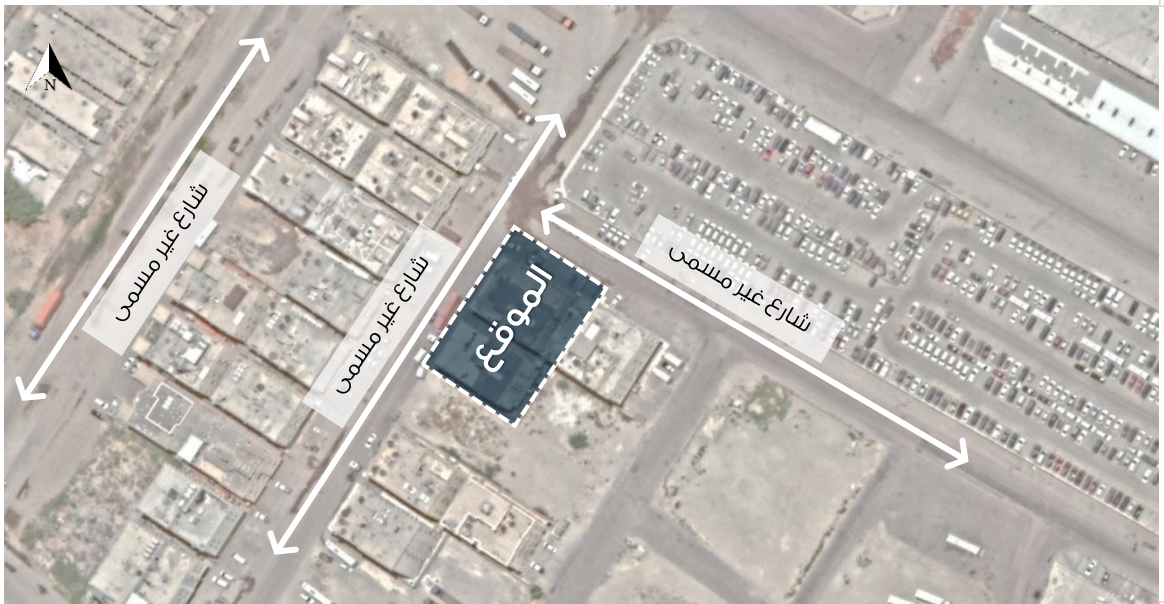
- ٢.١ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٤٧ + ٤٥)
- ٢.٢ حدود وأطوال العقار للقطع (٤٧ + ٤٥)
- ٢.٣ وصف المبنى للقطع (٤٧ + ٤٥)
- ٢.٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٥ حدود وأطوال العقار الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٦ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٧ وصف المبنى الملكية للقطع (٨٥)
- ٢.٨ صور العقارات (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 عمارتان بحي الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٣١١٦٠٠٠١٩٧١ – ٣١١٦٠٣٠٣١٩٣	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	٤٥ – أ/٤٧ من البلك ٣	رقم المخطط	١ / ٢٣٩
نوع العقار	عمارتان	الملاحظات	–
إحداثيات الموقع	٢٦.٤١٦٥٨١ شمال ٥٠.١٧٣٥١١ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/Uo37bv4sTzehR2bt8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١,٣٦٨.٨٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	– ٢٣٥	شكل الأرض	منتظمة
الملاحظات	–		



صورة توضح حدود العقار

٢.٢ | حدود وأطوال العقار للقطع (٤٥ + ٤٧)

أطوال الأضلاع وعروض 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 مسمى	٢٥	شمالي
-	-	-	جار	٢٦.٧٩	جنوبي
٢	٢٠	داخلي	شارع غير مسمى	٣٠.٥	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

أطوال الأضلاع وعروض 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 مسمى	٢٠	شمالي
-	-	-	جار	٢٠	جنوبي
-	-	-	جار	٣٠	شرقي
-	-	-	جار	٣٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء			
٢٣٣,٠٢.٩٨ م	مساحة المباني	بيانات العقار	
٤ أدوار	عدد الأدوار		
٧ سنوات	عمر المبنى		
٢ مبنى	عدد المباني		
منفصل	نوع التكييف		
جيد	التشطيب		
—	الخدمات المتوفرة		
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار	
سكني تجاري	الاستخدام		
٦٠ %	نسبة البناء		
—	معامل البناء		
٤	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 وصف المبنى للقطع (٤٥ + ٤٧)

وصف مفصل لمواصفات المبنى والخدمات			مواصفات العقار الخارجية	مواصفات المبنى
✓ هيكل خرساني مسلح □ هيكل خشبي	□ حجر وطنين	أعمال البناء الأساسية		
✓ أعمال سباكة داخلية	□ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة		
✓ داخلي	✓ خارجي	خزان المياه والصرف		
✓ دهان	دهان بروفایل □ مشغول حديد	السور الخارجي		
دهان حجر	✓ دهان بروفایل	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		
✓ أبواب خشب □ أبواب حديد	□ أبواب المنيوم	الأبواب الداخلية		
□ سقف خرساني ✓ سقف جبس	□ سقف معلق □ سقف معدني	الأسقف الداخلية	مواصفات العقار الداخلية	
✓ دهان	□ تلييس فقط □ طوب	الجدران الداخلية		
□ سيراميك □ موزايكو □ رخام	□ باركيه خشب □ موكيت ✓ بورسلان	الأرضيات الداخلية		
✓ عادي	□ تحكم آلي	نظام الإنارات		
✓ مؤثث	□ غير مؤثث	التأثيث		
-		ملاحظات ظاهرية أخرى		

٢.٤ بيانات العقار ومعلومات الملكية للقطعة (٨٥)

٢.٤.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن عمارة بحري الميناء، مدينة الدمام.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الداراة العقارية
رقم الصك	٤١١٦١١٠١١٠٢	تاريخ الصك	١٤٤١/١٢/٢٩هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الميناء	الشارع	شارع عمرو بن العاص
رقم القطعة	٨٥/أ من البلك ٥	رقم المخطط	١/٢٣٩
نوع العقار	عمارة	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤٤٧٩٧° شمال ٥٠.١٧٥٣٥٩° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/fvwnyYQ61QEzoFWr7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٧٩٤.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣	شكل الأرض	منتظمة
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		
٢,٠٢٦.٤	مساحة المباني	بيانات العقار
٤ أدوار	عدد الأدوار	
٨ سنوات	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
منفصل	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	
سكني تجاري	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
٤	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
—	✓	✓	✓	✓

٢.٦ | 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.

٢.٧ وصف المبنى الملكية للقطع (٨٥)

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

٢.٨ صور العقارات (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)



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

٢.٩ 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 النتائج الأولية
- ٣.٤ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٣.٥ القيمة النهائية للعقار
- ٣.٦ صلاحية المراجعة والتوضيح

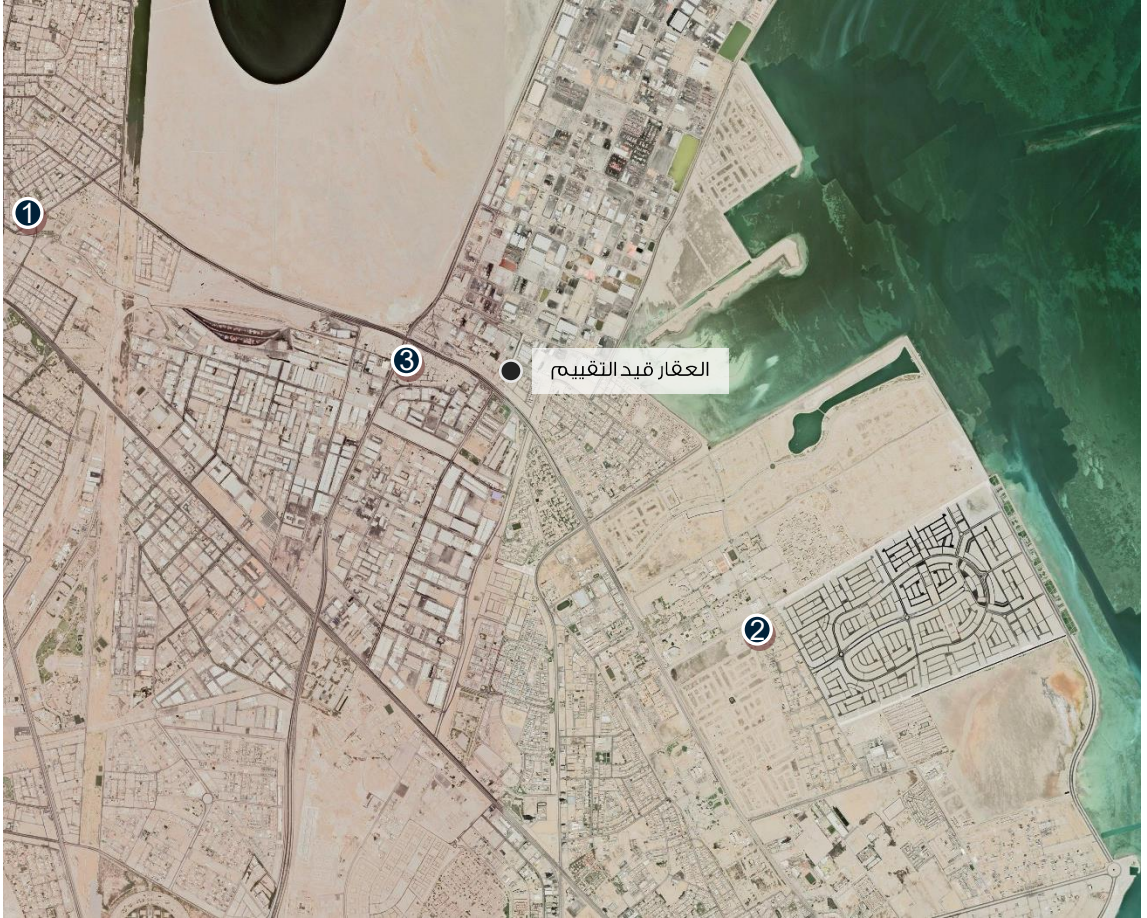
٣.١ أساليب التقييم

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 (٤٥ + ٤٧)

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 (٤٥ + ٤٧) :

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 ٥٠٠ م^٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٨٧٥ م^٢ و العقار الثالث عبارة عن أرض مساحتها ٣٠٠ م^٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى قيمة الأرض .

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ١,٦٥٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصفقة	—	٢٠٢١/١١/١٧ م		٢٠٢١/١١/٢٠ م		٢٠٢١/١١/١٤ م	
قيمة المتر للعقار	—	١,٧٥٠ رس / م		١,٧٥٠ رس / م		١,٥٠٠ رس / م	
نوع المقارن	—	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠
ظروف السوق	—	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		١,٧٥٠ رس / م		١,٧٥٠ رس / م		١,٥٠٠ رس / م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠
عدد الواجهات	٢	١	%٢.٥	١	%٢.٥	١	%٢.٥
عرض الشارع	٢٠	٢٠	%٠.٠	٣٠	%٠.٠	١٥	%٠.٠
شكل الأرض	منتظم	منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠
المساحة (م ^٢)	١,٣٦٨.٨٨	٥٠٠	%٨.٥—	٨٧٥	%٢.٥—	٣٠٠	%١٧.٠—
قيمة التسوية / نسبة الضبط	—	١٠٥— رس / م	%٦.٠—	٠٠ رس / م	%٠.٠	٢١٨— رس / م	%١٤.٥—
قيمة المتر بعد التسوية	—	١,٦٤٥ رس / م		١,٧٥٠ رس / م		١,٢٨٣ رس / م	
نسب الترجيح	—	%٥٠		%٤٠		%١٠	
قيمة المتوسط الموزون	—						

١,٦٥٠ رس

إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)	١,٣٦٨.٨٨
قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)	١,٦٥٠
إجمالي القيمة الأرض (ريال)	٢,٢٥٨,٦٥٢

٣.٢ التقييم

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

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 للقطع (٤٥ + ٤٧)		
عناصر المبنى	المباني	الصور
إجمالي مساحة المباني (م ^٢)	٣,٠٠٢.٩٨	١١٨.٥٠
سعر المتر المربع (ريال)	١,٥٠٠	٥٠٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٤,٥٦٣,٧٢٠	
عمر المبنى (سنة) تقريباً	٧ سنوات تقريباً	
العمر الافتراضي للمبنى (سنة)	٤٠	
نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى	١٧.٥ %	
إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٣,٧٦٥,٠٦٩	
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٢,٢٥٨,٦٥٢	
قيمة القطع ٤٥ + ٤٧ بطريقة التكلفة (ريال)	٦,٠٢٣,٧٢١	

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 (١,٥٠٠ ريال/م^٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

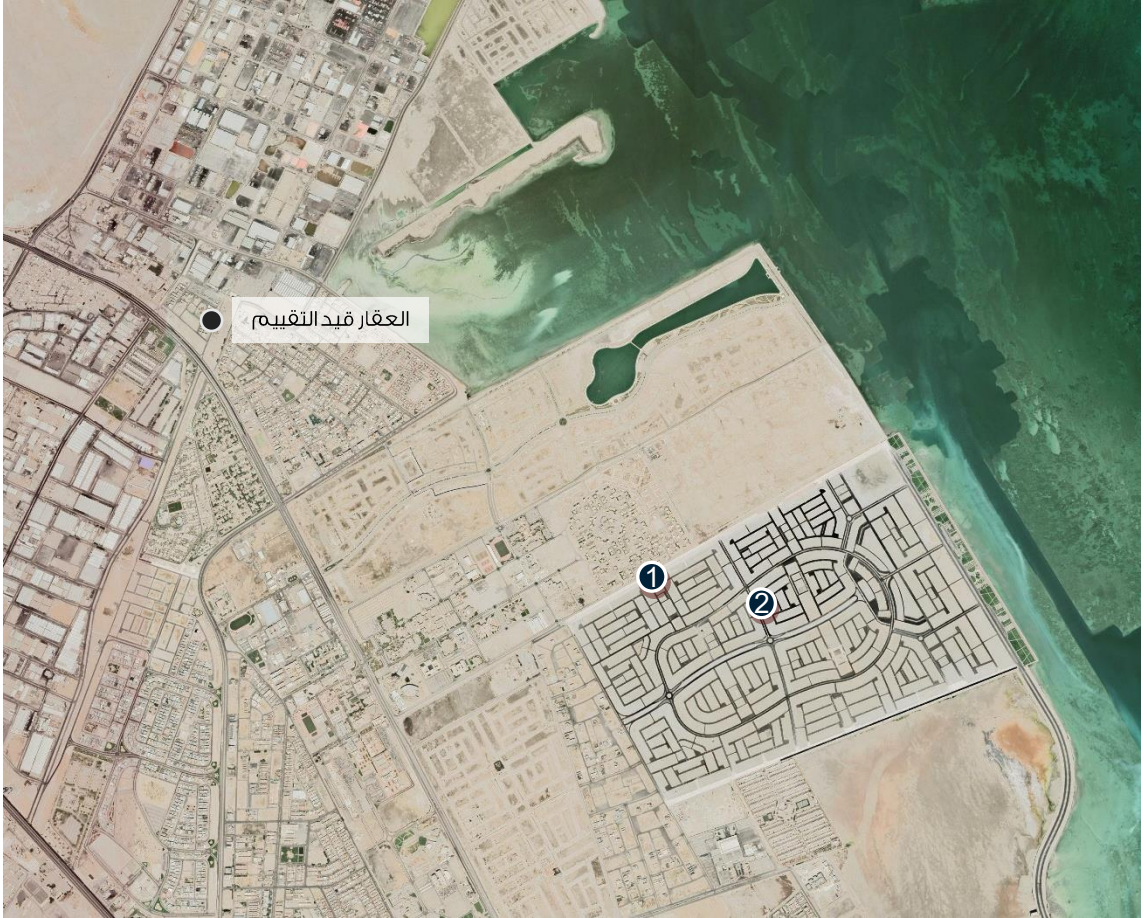
٣.٢.٦ تكلفة الإهلاك الفعلية

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن عمر العقار ٧ 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

٣.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة المقارنات للأرض (٨٥)

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار 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 (٨٥) :

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 ٢٦٨٧ م^٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٧٠٠ م^٢ وتم استخدام الضبط النسبي للوصول إلى قيمة الأرض

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ١,٧٦٠ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١١/١٤ م		٢٠٢١/٩/٢١ م		—	تاريخ الصفقة
١,٦٥٠ رس / م		١,٨٥٠ رس / م		—	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠	عرض	%٠.٠	—	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	—	ظروف السوق
٠		٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٦٥٠ رس / م		١,٨٥٠ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جدا	%٢.٥-	جيد جدا	%٢.٥-	جيد	الموقع
قريبة	%٠.٠	قريبة	%٠.٠	قريبة	القرب والبعد من مناطق الجذب
٣	%٥٠.٠-	٤	%٧.٥-	١	عدد الواجهات
٢٠	%٢.٥	٢٠	%٢.٥	٦٠	عرض الشارع
منتظم	%٠.٠	منتظم	%٠.٠	منتظم	شكل الأرض
٧٠٠	%٠.٠	٢,٦٨٧	%١١.٠	٧٩٤.٥٠	المساحة (م ^٢)
٨٣- رس / م	%٥٠.٠-	٦٥ رس / م	%٣.٥	—	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٥٦٨ رس / م		١,٩١٥ رس / م		—	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٥٥		—	نسب الترجيح
١,٧٦٠ رس				—	قيمة المتوسط الموزون

٧٩٤.٥	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
١,٧٦٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
١,٣٩٨,٣٢٠	إجمالي القيمة الأرضي (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - طريقة الإهلاك للمباني (المقابل) للقطعة (٨٥)

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 ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك للقطعة (٨٥)	
٢,٠٢٦.٤	إجمالي مساحة المباني (م ^٢)
١,٢٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٨٦.٦٠	إجمالي طول السور (م)
٥٠٠	سعر المتر الطولي (ريال)
٢,٤٧٤,٩٨٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٨	عمر المبنى (سنة) تقريباً
٤٠	العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
٢٠%	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
١,٩٧٩,٩٨٤	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١,٣٩٠,٣٧٥	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٣,٣٧٨,٣٥٩	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 (١,٢٠٠ 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 ٨ 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 رسملة الدخل (٤٥ + ٤٧)

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 .

٣.٢.٨ طريقة المقارنات

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل مقارنات إيجارات العمائر التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض (إيجار السويت) ، بالمشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي لإيجار العمارة ، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٤٥ + ٤٧)

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة العماثر

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار العماثر وتم العثور على عقارين بتاريخ ٠٤ / ١٢ / ٢٠٢١ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن عمارة تتكون من ٥٤ سويت و ٣ محلات، والعقار الثاني عبارة عن عمارة تتكون من ٢٨ سويت، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى القيمة الإيجارية للسويت .

وعليه تم تحديد القيمة الإيجارية للسويت للعقار قيد التقييم بمقارنة العماثر المعروضة بمبلغ ٦.١٣٠ ريال للسويت سنوياً كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١١/٢١ م		٢٠٢١/١١/٠٥ م		–	تاريخ الصفقة
٧,٨٧٠ رس / م		٦,٤٢٨ رس / م		–	قيمة المتر للعقار
عرض	١٠٠%	عرض	١٠٠%	–	نوع المقارن
متشابهة	١٠٠%	متشابهة	١٠٠%	–	ظروف السوق
٧٨٧.٠٣٧–		٦٤٢.٨–			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٧,٠٨٣ رس / م		٥,٧٨٥ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل نسبياً	٢٠.٥%	سهل	٢٠.٥%		سهولة الوصول
جيد	١٠٠%	جيد	١٠٠%		الموقع
٣	١٠٠%	٣	١٠٠%		عدد الادوار
جيد نسبياً	٥٠.٠%	جيد	٥٠.٠%		مستوي التشطيب
٧	١٠٠%	٧	١٠٠%		عمر العقار
–	٥٣١ رس / م	–	٤٣٤ رس / م		قيمة التسوية / نسبة الضبط
–	٦,٥٥٢ رس / م	–	٥,٣٥١ رس / م		قيمة المتر بعد التسوية
–	٦٥%	–	٣٥%		نسب الترجيح
–		–			قيمة المتوسط الموزون
					٦,١٣٠ رس

٧٦	إجمالي عدد السويتات للعمارتين (٤٥ و ٤٧)
٦,١٣٠	القيمة الإيجارية للسويت (سنة)
٤٦٥,٨٨٠	إجمالي القيمة الإيجارية

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٤٥ + ٤٧)

٣.٢.٨ طريقة المقارنات

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل مقارنات إيجارات المحلات التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض ، بالمشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي لإيجار المحلات ، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (٣) 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 (٤٥ + ٤٧)

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة المحلات

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار إيجارات المحلات وتم العثور على محلين بتاريخ ٠٤ / ١٢ / ٢٠٢١ م تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن محل ٤٥ م، والعقار الثاني عبارة عن محل ٤٠ م، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى القيمة الإيجارية للمحل .

وعليه تم تحديد القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم بمقارنة المحلات المعروضة بمبلغ ٤٦٠ ريال للمتر كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١١/٢٢ م		٢٠٢١/١١/٢٧ م		–	تاريخ الصفقة
٦٤١ رس / ٢ م		٦٢٢ رس / ٢ م		–	قيمة المتر للعقار
عرض	٧.٥ %	عرض	٧.٥ %	–	نوع المقارن
متشابهة	٠.٠ %	متشابهة	٠.٠ %	–	ظروف السوق
	٠.٠ %		٠.٠ %		شروط التمويل
٤٨.٠٧٦٥ –		٤٦.٦٥ –			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥٩٣ رس / ٢ م		٥٧٥ رس / ٢ م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٥.٠ %	سهل	٥.٠ %	سهل نسبيا	سهولة الوصول
ممتاز	٥.٠ %	ممتاز	٥.٠ %	جيد	الموقع
جديد	٥.٠ %	جديد	٥.٠ %	٧	عمر العقار
ممتاز	٥.٠ %	ممتاز	٥.٠ %	جيد	مستوي التشطيب
١١٩ رس / ٢ م	٢٠.٠ %	١١٥ رس / ٢ م	٢٠.٠ %	–	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٤٧٤ رس / ٢ م		٤٦٠ رس / ٢ م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٢٠ %		٨٠ %		–	نسب الترجيح
٤٦٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون
٤٦٢.٥٤				إجمالي مساحة المحلات (٢ م)	
٤٦٠				القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / ٢ م)	
٢١٢,٧٦٨				إجمالي القيمة الإيجارية	

إجمالي الدخل حسب السوق	
٤٦٥,٨٨٠	إجمالي إيرادات السويتات
٢١٢,٧٦٨	إجمالي إيرادات المحلات
٦٧٨,٦٤٨	إجمالي الإيرادات للعقار (ريال سعودي)
٣٣,٩٣٢	الشواغر ٥ % (ريال سعودي)
٣٢,٢٣٦	نسبة الصيانة والتشغيل ٥ % (ريال سعودي)
٦١٢,٤٧٩.٨	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل (٤٥ + ٤٧)

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	
٦٧٠,٠٠٠	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٦٧٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
١٠ %	معدل الرسمة
٦,٧٠٠,٠٠٠	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.
تم التحقق من القيمة المذكورة بالعقد بمقارنتها بالسوق.

٣.٢ التقييم

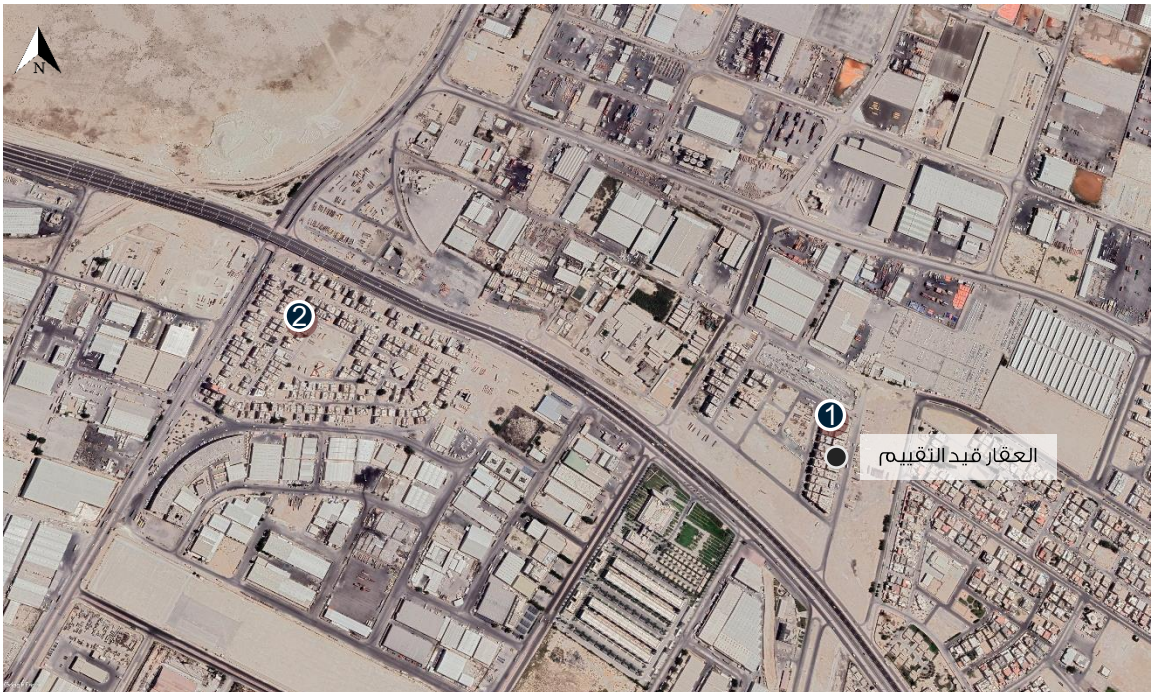
٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٨٥)

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 .

٣.٢.٨ طريقة المقارنات

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات على تحليل مقارنات إيجارات العمائر التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني، ومن ثم مقارنة هذه العروض (إيجار السويت) ، بالمشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي لإيجار العمارة ، وقد تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.



٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٨٥)

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة العماثر

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار العماثر وتم العثور على عقارين بتاريخ ٠٤ / ١٢ / ٢٠٢١ م تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن عمارة تتكون من ٥٤ سويت و ٣ محلات، والعقار الثاني عبارة عن عمارة تتكون من ٢٨ سويت، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى القيمة الإيجارية للسويت .

وعليه تم تحديد القيمة الإيجارية للسويت للعقار قيد التقييم بمقارنة العماثر المعروضة بمبلغ ٦,٨٢٠ ريال للسويت سنوياً كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١٠/٢ م		٢٠٢١/١١/١٩ م		–	تاريخ الصفقة
٦,٤٢٨ رس / م		٧,٨٧٠ رس / م		–	قيمة المتر للعقار
عرض	١٠٠%–	عرض	١٠٠%–	–	نوع المقارن
متشابهة	٠٠%	متشابهة	٠٠%	–	ظروف السوق
٦٤٢.٨–		٧٨٧.٠٣٧–			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥,٧٨٥ رس / م		٧,٠٨٣ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	٠٠%	سهل	٠٠%	سهل	سهولة الوصول
جيد	٠٠%	جيد	٠٠%	جيد	الموقع
٣	٠٠%	٣	٠٠%	٣	عدد الادوار
جيد	٠٠%	جيد	٠٠%	جيد	مستوي التشطيب
٧	٠٠%	٨	٠٠%	٧	عمر العقار
٠٠ رس / م	٠٠%	٠٠ رس / م	٠٠%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٥,٧٨٥ رس / م		٧,٠٨٣ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠%		٨٠%		–	نسب الترجيح
٦,٨٢٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

٣٣	إجمالي عدد السويتات للعمارة (٨٥)
٦,٨٢٠	القيمة الإيجارية للسويت (سنة)
٢٢٥,٠٦٠	إجمالي القيمة الإيجارية

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٨٥)

٣.٢.٧.٢ طريقة المقارنات

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



٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٨٥)

٣.٢.٧.١ الضبط النسبي لمقارنة المحلات

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار إيجارات المحلات وتم العثور على محلين بتاريخ ٠٤ / ١٢ / ٢٠٢١ م تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن محل ٣٢ م، والعقار الثاني عبارة عن محل ٤٠ م، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى القيمة الإيجارية للمحل.

وعليه تم تحديد القيمة الإيجارية للعقار قيد التقييم بمقارنة المحلات المعروضة بمبلغ ٤٦٠ ريال للمتر كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢١/١١/٢٧ م		٢٠٢١/١١/٢٢ م		–	تاريخ الصفقة
٧٨١ رس / م		٦٤١ رس / م		–	قيمة المتر للعقار
عرض	%٥٠.٠	عرض	%٥٠.٠	–	نوع المقارن
متشابهة	%١٠٠	متشابهة	%١٠٠	–	ظروف السوق
٣٩٠٦٢٥ –		٣٢٠٥١ –			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٧٤٢ رس / م		٦٠٩ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%١٠٠	سهل	%١٠٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%١٠٠	جيد	%١٠٠	جيد	الموقع
جديد	%٥٠.٠	جديد	%٥٠.٠	٧	عمر العقار
جيد	%١٠٠	جيد	%١٠٠	جيد	مستوى التشطيب
٣٧ – رس / م	%٥٠.٠	٣٠ – رس / م	%٥٠.٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٠٥ رس / م		٥٧٩ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٧٠		%٣٠		–	نسب التوزيع
		٦٧٠ رس		–	قيمة المتوسط الموزون

١٦٣	إجمالي مساحة المحلات (م)
٦٧٠	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م)
١٠٩,٢١٠	إجمالي القيمة الإيجارية

إجمالي الدخل حسب السوق	
٢٢٥,٠٦٠	إجمالي إيرادات المعارض
١٠٩,٢١٠	إجمالي إيرادات المكاتب
٣٣٤,٢٧٠	إجمالي الإيرادات للعقار (ريال سعودي)
١٦,٧١٤	الشواغر ه % (ريال سعودي)
١٥,٨٧٨	نسبة الصيانة والتشغيل ه % (ريال سعودي)
٣٠١,٦٧٨.٦٨	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل (٨٥)

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 رسملة الدخل	
٣٩٠,٠٠٠	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
٠	نسبة الشواغر ٠ %
٣٩٠,٠٠٠	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
٠	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٣٩٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
١٠ %	معدل الرسملة
٣,٩٠٠,٠٠٠	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.
تم التحقق من القيمة المذكورة بالعقد بالتحقق بمقارنتها بالسوق.

٣.٣ النتائج الأولية

قيمة العقار بطريقة التكلفة	
قيمة العقارين (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)	٦,٠٢٣,٧٢١ ريال
قيمة العقار (قطعة ٨٥)	٣,٣٧٨,٣٠٤ ريال
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة	٩,٤٠٢,٠٢٥ ريال
قيمة العقار بطريقة رأسملة الدخل	
قيمة العقارين (قطعة ٤٥ + قطعة ٤٧)	٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال
قيمة العقار (قطعة ٨٥)	٣,٩٠٠,٠٠٠ ريال
القيمة النهائية للعقار بطريقة رأسملة الدخل	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال
نتائج التقييم الأولية	
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك	٩,٤٠٢,٠٢٥ ريال
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة رأسملة الدخل	١٠,٦٠٠,٠٠٠ 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	٩,٤٠٢,٠٢٥ ريال	٠ %	٠ ريال
رأسملة الدخل	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال	١٠٠ %	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٠,٦٠٠,٠٠٠ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل طريقة رأسملة 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	
١,٦٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط عشرة ملايين وستمائة 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.

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