

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مجمع مستودعات الشرق

بمدينة الرياض - حي السلي

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
٤	الفصل الرابع: الملاحق	٢٦
٤.١	جداول التدفقات النقدية	٢٧

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.

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 عمومًا 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.

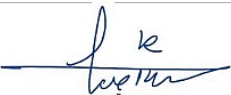
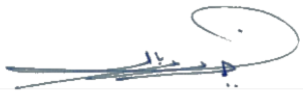
١.٢.٤ مصادر المعلومات

- 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	مجمع مستودعات
	موقع العقار	حي السلي، مدينة الرياض
	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
التقييم	تاريخ التقييم	٢٠٢١ / ١٢ / ٠٢ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١ / ١١ / ١٦ م
	أساليب التقييم المتبعة	اسلوب التكلفة / اسلوب 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	٢١١١٠٠٦٨٧
	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢١ / ١٢ / ٠٥ م
التقرير	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
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 بابحر	الرئيس التنفيذي
١٢١٠٠٠١٨٤	رقم العضوية
زميل	نوع العضوية
	التوقيع
التقييم	
١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ ريال	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وتسعة وأربعون مليوناً وثمانمائة وسبعة ألف ريال سعودي لاغير	رأي المقيم (كتابة)



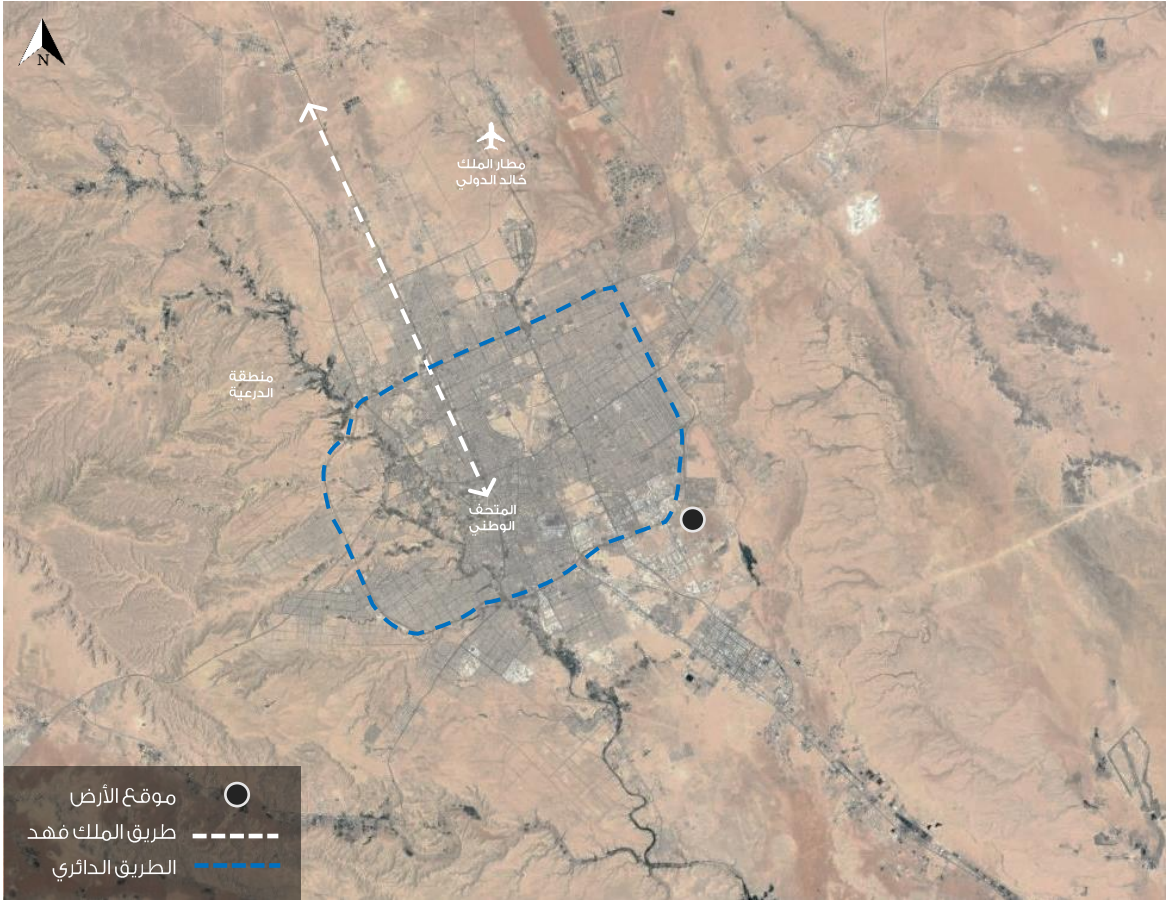
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم عضوية المنشأة (فرع العقار) : ١١٠٠٠٥٤

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



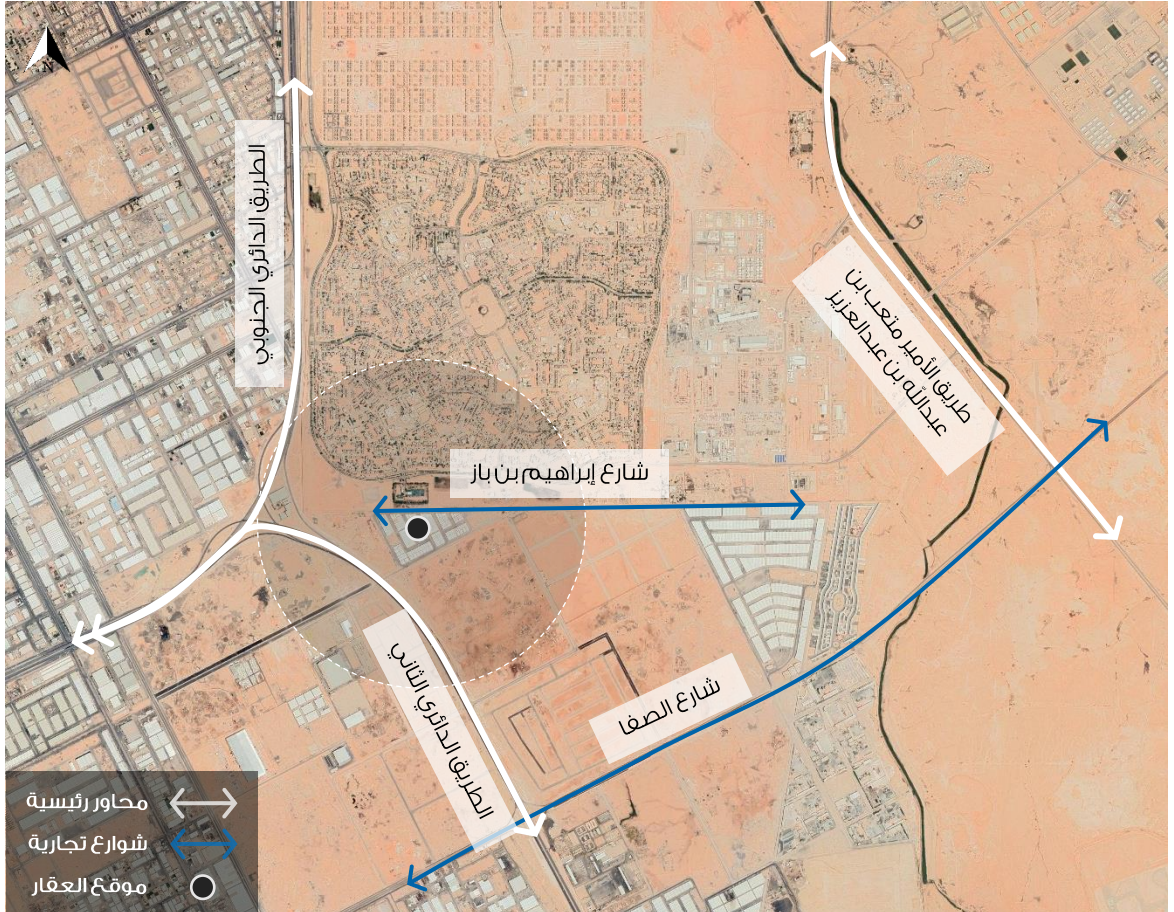
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٢ كلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٧ كلم	مطار الملك خالد
١٧ كلم	المدينة الصناعية الأولى بالرياض	١٦ كلم	ميناء الرياض الجاف

١.٥ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبذه عن المنطقة المجاورة	تقع منطقة العقار بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع إبراهيم بن باز، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثاني، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع جبل الرحمة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع الجيبة.
نبذه عن الحي	يقع حي السلي في جنوب غرب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الأمير متعب بن عبدالعزيز.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي والطريق الدائري الثاني.



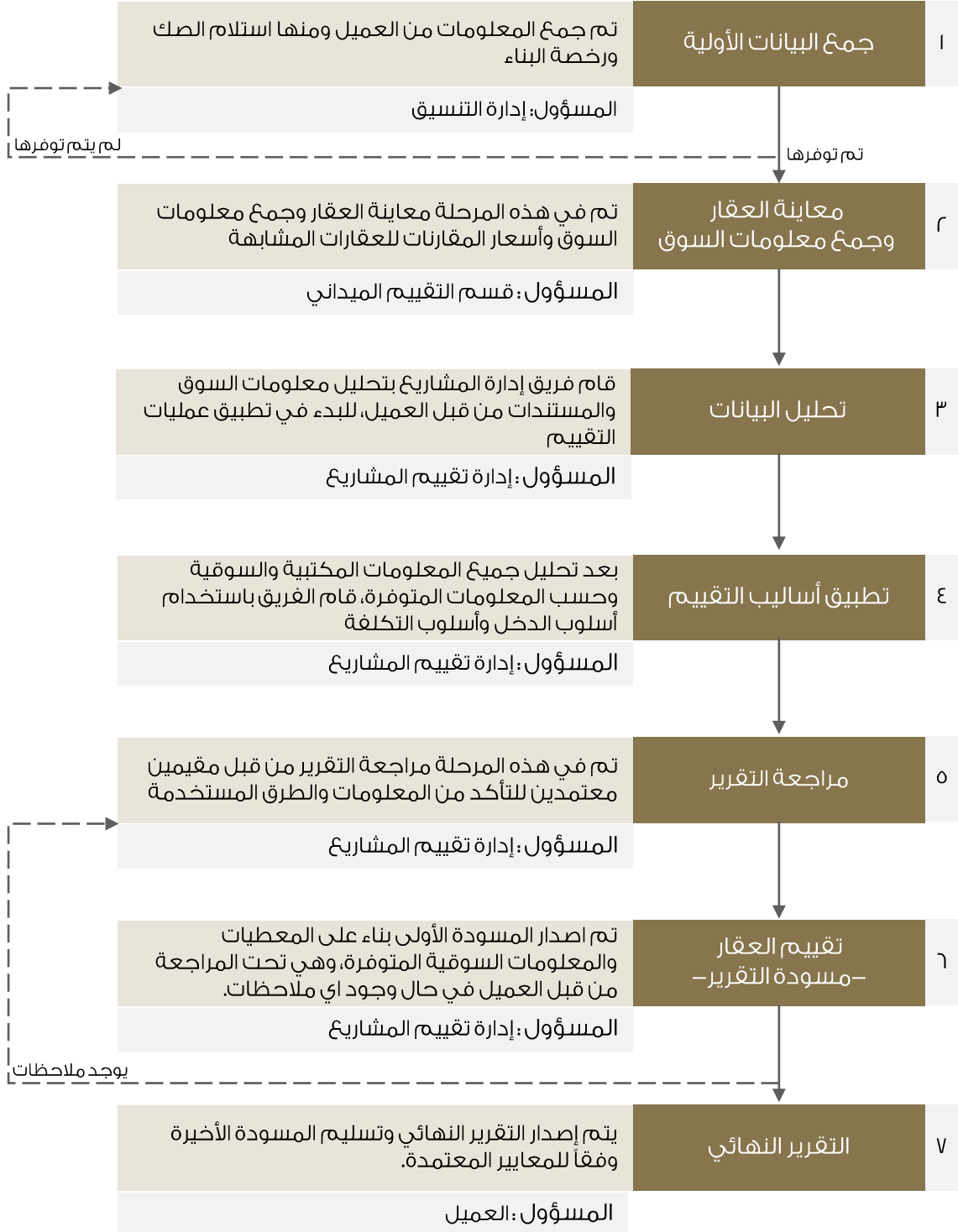
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٦ نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمثرات على العقار		
المؤثرات	المزايا	نطاق البحث والاستقصاء
	العيوب	تم عمل بحث قطري بمسافة (٢) كلم حول العقار قيد التقييم لحصر العقارات المشابهة في هذا النطاق لتحقيق مقارنات قريبة.
	المتغيرات	تم معاينة العقارات من الخارج ومن الداخل، وبحسب طلب العميل لم يتم إرفاق الصور الداخلية.
	المخاطر	يتميز العقار بوقوعه بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي والطريق الدائري الثاني.
		شكل الأرض محل التقييم غير منتظم.
		صعوبة الوصول إلى الأرض محل التقييم.
		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 (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 مجمع مستودعات الشرق بحي السلي، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة دراية المالية	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٧١٠٠٤٠٥١٩٦٠	تاريخ الصك	١٤٤٢/٦/٢٧هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	السلي	الشارع	جبل الرحمة
رقم القطعة	١٠١	رقم المخطط	١٣٩١
نوع العقار	مستودعات	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٥٣٣٢٧ شمال ٤٦.٨٦٥٨٠١دشرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/UphFegqaZEh2kWAN8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١٩٨,٥٤٩.٥٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ –	شكل الأرض	غير 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
-	-	-	حدود ملكية	١,٠٣.٢	شمالي
١	٦٠	رئيسي	شارع جبل الرحمة	٩٠.٧٦	جنوبي
-	-	-	رأس المثلث	٠	شرقي
٢	٦٠	داخلي	شارع الجيبة	٤٤.٣٦	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٣١٠,٦٢٥٨,٥٤
	عدد الأدوار	دور واحد
	عمر المبنى	٦ سنوات
	عدد المباني	٢٥١ مبنى
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	نظام إطفاء
	مصاعد	-
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	مستودع (تجاري)
	نسبة البناء	٥٣ %
	معامل البناء	-
	عدد الادوار	١ دور
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 / ٠٥ / 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 خرساني مسلح ☐ هيكل حديد ☐ هيكل خشبي ☐ حجر وطنين	☒ أعمال البناء الأساسية			
☒ أعمال سباكة داخلية ☐ أعمال سباكة خارجية	☒ أعمال السباكة			
☒ داخلي ☒ خارجي	☒ خزان المياه والصرف			
☐ دهان بروفائل ☐ مشغول حديد	☐ دهان ☐ حجر	☒ السور الخارجي		
☒ دهان ☐ حجر	☒ واجهة المبنى			
☒ شبابيك المنيوم ☐ شبابيك خشب	☒ الشبابيك			
☐ أبواب خشب ☒ أبواب حديد ☐ أبواب المنيوم ☐ باب سحب الكتروني ☐ باب حديد مزخرف	☒ الأبواب الخارجية			
☐ رخام ☐ سيراميك اوبورسلان اوموزايكو	☒ الممرات والدرج			
☐ أبواب خشب ☐ أبواب حديد	☐ الأبواب الداخلية		مواصفات العقار الداخلية	
☐ سقف خرساني ☐ سقف جبس ☐ سقف معلق ☐ سقف معدني	☐ الأسقف الداخلية			
☐ دهان ☐ ورق حائط ☐ 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	☐ 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 (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 رسملة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية □ 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 ٣ عقارات بتاريخ ٢٠ / ١١ / ٢٠٢١ تم الاستدلال بهم في عملية التقييم، العقار الأول عبارة عن أرض مساحتها ١٥٧,٥١٠ م٢، والعقار الثاني عبارة عن أرض مساحتها ٦٧٩,٣٧٥ م٢، وتم استخدام الضبط النسبي للتوصل إلى قيمة الأرض .

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر العقار قيد التقييم بمقارنة الأراضي المعروضة بمبلغ ٤٤١ ريال كما هو موضح في الجدول التالي :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثاني	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصفة	-	٢٠٢١/٥/٢٥ م		٢٠٢١/١٢/١ م		٢٠٢١/٨/١١ م	
قيمة المتر للعقار	-	٥٢١ رس / م		١,٠٠٠ رس / م		٥٠٠ رس / م	
نوع المقارن	-	صفقة	%٠.٠	بيع عاجل	%٢٥.٠	عرض	%١٠.٠
ظروف السوق	متشابهة	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
استخدام الأرض	مستودعات	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٠		٢٥٠		٥٠	
قيمة المتر بعد التسوية		٥٢١ رس / م		٧٥٠ رس / م		٤٥٠ رس / م	
سهولة الوصول	صعب	سهل نسبياً	%٢.٥	سهل	%٥.٠	سهل نسبياً	%٢.٥
الموقع	جيد نسبياً	جيد نسبياً	%٠.٠	جيد جداً	%٥.٠	جيد	%٢.٥
عدد الواجهات	٣	٤	%٢.٥	٤	%٢.٥	٤	%٢.٥
الاطلالة علي الشوارع الرئيسية	لا يطل	لا يطل	%٠.٠	يطل	%١٠.٠	لا يطل	%٠.٠
نوع الشارع	تجاري	داخلي	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠
شكل الأرض	غير منتظم	شبه منتظم	%٥.٠	شبه منتظم	%٥.٠	شبه منتظم	%٥.٠
المساحة (م٢)	١٩٨,٥٤٩.٥٢	١٥٧,٥١٠.٠٠	%١.٠	٦٠,٠٠٠	%٦.٠	٦٧٩,٣٧٥	%٧.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٥٧ رس / م	%١١.٠	١٦٠ رس / م	%٢١.٥	٢٥ رس / م	%٥.٥
قيمة المتر بعد التسوية	-	٤٦٤ رس / م		٥٨٩ رس / م		٤٢٥ رس / م	
نسب الترجيح	-	%٤٠		%٥		%٦٠	
قيمة المتوسط الموزون	-					٤٤١ رس	

١٩٨,٥٤٩.٥٢	إجمالي مساحة الارض (م٢)
٤٤١	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٨٧,٥٦٠,٣٣٨.٣٢	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	
١٠,٦٥٨,٥٤	إجمالي مساحة المباني (م ^٢)
٦٥٠	سعر المتر المربع (ريال)
٦٩,٦٨,٠٥١	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٦ سنوات تقريباً	عمر المبنى (سنة) تقريباً
٣٠	العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
٢٠ %	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
٥٥,٢٥٤,٤٤١	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٨٧,٥٦٠,٣٣٨	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١٤٢,٨١٤,٧٧٩	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 (١٥٠ 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 ٦ سنوات، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناءً على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة.

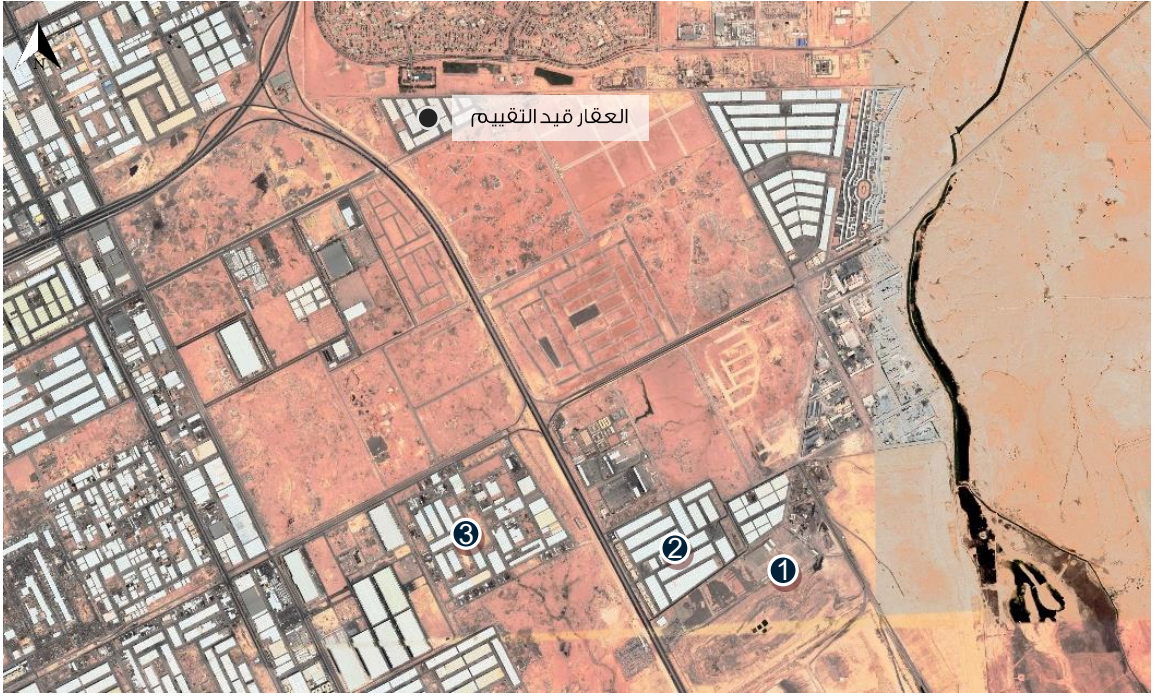
٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

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

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 (٣) 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 المستودعات

بعد عملية المسح الميداني الذي قام به فريق اسناد في نطاق البحث وذلك للتعرف على طبيعة اسعار المستودعات وتم العثور على ٣ عقارات بتاريخ ٢٠٢١ / ١٢ / ٠٢ تم الاستدلال بهما في عملية التقييم، وتم استخدام الضبط النسبي للوصول إلى القيمة الإيجارية للمستودع .

وعليه تم تحديد قيمة سعر المتر الإيجاري للعقار قيد التقييم بمقارنة المستودعات المعروضة بمبلغ ١٠٠ ريال للمتر المربع كما هو موضح في الجدول التالي :

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعايير	العقار محل التقييم
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
١٢٠٠٠ / رس / ٢٥	١٣٥٠٠ / رس / ٢٥	١٤٠٠٠ / رس / ٢٥	قيمة المتر للعقار	-
عرض	عرض	عرض	نوع المقارن	-
٢٠٢١/١٢/٠١	٢٠٢١/١١/٢٥	٢٠٢١/١١/٢٨	تاريخ الصفقة	-
متشابهة	متشابهة	متشابهة	ظروف السوق	-
١٢-	١٣.٥-	١٤-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	-
١٠٨ / رس / ٢٥	١٢٢ / رس / ٢٥	١٢٦ / رس / ٢٥	قيمة المتر بعد التسوية	-
سهل	سهل	سهل	سهولة الوصول	-
٢.٥%	٢.٥%	٢.٥%	الموقع	-
جيد	جيد	جيد	مستوى التشطيب	-
٢.٥%	٢.٥%	٢.٥%	الأطلالة على الشوارع الرئيسية	-
لا يطل	لا يطل	لا يطل	قيمة التسوية / نسبة الضبط	-
٠.٨- / رس / ٢٥	٢- / رس / ٢٥	٢٢- / رس / ٢٥	قيمة المتر بعد التسوية	-
١٠٠ / رس / ٢٥	١٠٠ / رس / ٢٥	١٠٤ / رس / ٢٥	نسب الترخيص	-
٤٥%	٤٥%	٤٠%	قيمة المتوسط الموزون	-
١٠٠ رس	١٠٠ رس	١٠٠ رس		

١٩٨,٥٤٩,٥٢	إجمالي مساحة المستودع (م)
١٠٠	القيمة الإيجارية للمتر المربع (ريال / م)
١٩,٨٥٤,٩٥٢	إجمالي الدخل المتوقع للعقار
١,٩٨٥,٤٩٥	نسبة الشواغر ١٠%
١٧,٨٦٩,٤٥٧	صافي الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
١,٧٨٦,٩٤٦	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠%
١٦,٠٨٢,٥١١.١٢	صافي الدخل للعقار
١١,٢٥٧,٧٥٨	حصة المالك من صافي الدخل ٧٠%
٤,٨٢٤,٧٥٣	حصة المستأجر من صافي الدخل ٣٠%

٣.٢ التقييم

٣.٢.٧ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية :

الافتراضات :

- تم الاعتماد في بيانات الدخل على العقد الذي تم تزويدنا به من قبل العميل
- تم التحقق من القيمة المذكورة بالعقد بالتحقق بمقارنتها بالسوق.

السنة	الدخل	الشواغر - %٠.٠	الصيانة والتشغيل - %٠.٠	صافي التدفقات النقدية
١	٥,٦٠٠,٠٠٠	٠	٠	٥,٦٠٠,٠٠٠
٢	١١,٢٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٢٠٠,٠٠٠
٣	١١,٢٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٢٠٠,٠٠٠
٤	١١,٢٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٢٠٠,٠٠٠
٥	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
٦	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
٧	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
٨	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
٩	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٠	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
١١	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٢	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٣	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
١٤	١١,٩٠٠,٠٠٠	٠	٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
الاجمالي	١٥٨,٢٠٠,٠٠٠	٠	٠	١٥٨,٢٠٠,٠٠٠

دخل المشروع	أول ٤.٥ سنوات	ال ١٠ سنوات المتبقية
إجمالي الإيرادات (ريال سعودي)	١١,٢٠٠,٠٠٠	١١,٩٠٠,٠٠٠
الشواغر %٠ (ريال سعودي)	٠	٠
نسبة الصيانة والتشغيل %٠ (ريال سعودي)	٠	٠
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	١١,٢٠٠,٠٠٠	١١,٩٠٠,٠٠٠

نتيجة التقييم:

تم اعتماد معدل الخصم ٩% لاحتساب قيمة العقار، بناء على ذلك تقدر قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية بـ:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ ريال
--	------------------

٣.٣ النتائج الأولية

نتائج التقييم الأولية	
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة الإهلاك	١٤٢,٨١٤,٧٧٩ ريال
إجمالي القيمة التقديرية لطريقة التدفقات النقدية	١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ 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	١٤٢,٨١٥,٠٠٠ ريال	٠ %	٠ ريال
التدفقات النقدية	١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ ريال	١٠٠ %	١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ ريال
المجموع		١٠٠ %	١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ 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	١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ ريال
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائة وتسعة وأربعون مليوناً وثمانمائة وسبعة 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.

الفصل الرابع

الملاحق

٤.١ جداول التدفقات النقدية

٤.١ جداول التدفقات النقدية:

٤.١.١ تفاصيل التدفقات النقدية للعقار:

افتراضات المشروع																														
١٣.٥ سنة														مدة المشروع																
٨ %														معدل العائد																
الترسبة	H٢٧	H٢٦	H٢٥	H٢٤	H٢٣	H٢٢	H٢١	H٢٠	H١٩	H١٨	H١٧	H١٦	H١٥	H١٤	H١٣	H١٢	H١١	H١٠	H٩	H٨	H٧	H٦	H٥	H٤	H٣	H٢	H١	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية	
٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	١٥٢,٦٠٠,٠٠٠	إجمالي الإيرادات	
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	التكاليف - %
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	المصاريف التشغيلية - %
١٤٨,٦٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	٥,٩٥٠,٠٠٠	١٥٨,٦٠٠,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية
١٤٩,٨٠٧,٠٠٠ ريال														التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية																

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