

تقرير تقييم عقاري

عمارة تجارية مكتبية ، حي سنابس ، القطيف ، المملكة العربية السعودية

موجه إلى السادة / جمعية البر الخيرية بسنابس الموقرين

إشعار هام لجميع قراء هذا التقرير

ما لم تكن أنت العميل المذكور في هذا التقرير أو تم تحديدك صراحة من قبلنا نحن شركة مؤشرات للتقييم العقاري كطرف ندين له بواجب العناية والذي يحق له الإعتماد على هذا التقرير فإن شركتنا ليست مدينة أو تحمل أي واجب رعاية تجاهك فيما يتعلق بمحتويات هذا التقرير وهي غير مسؤولة عن ذلك في حال أخذ أي من محتويات هذا التقرير

شركة مؤشرات للتقييم العقاري

الرياض - حي اليرموك - المملكة العربية السعودية

السادة / جمعية البر الخيرية بسنابس الموقرين

وفقاً لتعليماتكم يسعدنا تقديم تقرير التقييم الخاص بنا فيما يتعلق بالعقار (عمارة تجارية مكتبية - القطيف - حي سنابس) و إذا كان لديكم أي استفسارات بخصوص هذا التقرير فيرجى إخبارنا في أقرب وقت ممكن.

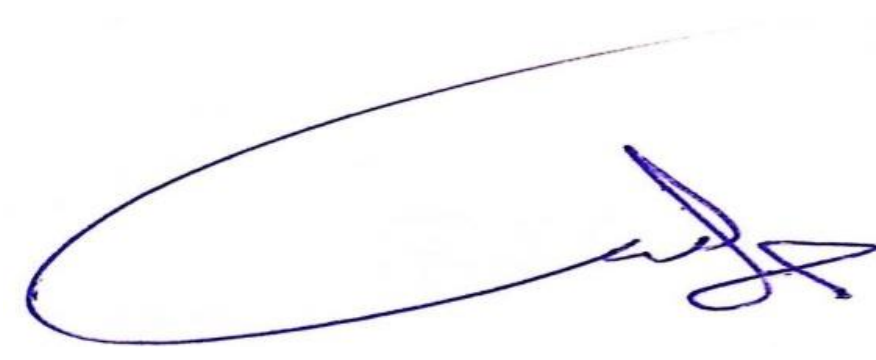
تم التوقيع على هذا التقرير من قبل شركة مؤشرات للتقييم العقاري شركة شخص واحد

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

حمدان بن مدلة بن حمدان المطيري

بموجب ترخيص 1210001175



وفقاً لتعليماتكم ، نقدم رأينا عن القيمة العادلة على الأسس التالية:

أساس القيمة هو القيمة العادلة وهو السعر الذي سيتم إستهلاكه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل إلتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس *(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13) فقرة رقم 9 كما يعرفها المعيار 104أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو ما يتوافق مع القيمة السوقية وتعريفها وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو إجبار .

قيمة العقار بالريال السعودي

(1,872,443) أي مليون وثمانمائة وأثنان وسبعون ألف وأربعمائة وثلاثة وأربعون ريال سعودي

القيمة المقدرة للعقار هي لغرض إعداد القوائم المالية .

محتويات

1. الملخص التنفيذي

5.....	شروط الإتفاقية والإستقلالية
6.....	استخدام هذا التقييم
7	الإفتراضات والتحذيرات
9	المعيار 102
10.....	الإمتثال للمعايير

2. بيانات ووصف العقار

12	وصف العقار
13	صور العقار

3. منهجية التقييم

15	أساليب التقييم
18	أسلوب التكلفة
20	شهادة التقييم

4.الملاحق

21.....	المرفقات
---------	----------

ملخص تنفيذي

هذا الملخص التنفيذي هو لمحة موجزة عن تقرير التقييم الخاص بنا ويجب الإعتماد على كامل التقرير وليس الملخص التنفيذي فقط ويخضع تقرير التقييم لإفتراضات وتحذيرات وتعليقات مذكورة في بنود متعددة من هذا التقرير وهو تقرير تفصيلي

العنوان	عمارة تجارية مكتبية ، القطيف ، حي سنابس ، المملكة العربية السعودية
المالك	جمعية البر الخيرية بسنابس
العميل	جمعية البر الخيرية بسنابس
الملكية	ملكية مطلقة حسب صك الملكية
مساحة الأرض	592.61 متر مربع
الوصف	العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتبية واجهتها شرقية شارع عرض 30 م وغربا طريق مختلف الإتساع من 7.35 م الي 8 م
عملة التقييم	الريال سعودي
تاريخ المعاينة	28/12/2023م
تاريخ التقييم	14/01/2024 م
تاريخ الإصدار	14/01/2024 م
تاريخ القياس	14/01/2024 م

1. شروط الإتفاقية والإستقلالية

اتفقت شركة مؤشرات للتقييم العقاري مع العميل وفقاً للآتي:

1.1 تم إعداد تقرير التقييم وفقاً لخطاب شروط الإلتزام بتاريخ 28 ديسمبر 2023 م وشروط العمل العامة لخدمات التقييم (يشار إليها بإسم (العرض الفني والمالي) المرسل للعميل وأيضا هذا المستند محتفظ به داخلياً في أرشيف الشركة (مع التعليمات الأصلية الخاصة به لأغراض مرجعية أو داخلية).

العميل

1.2 تلقينا تعليمات لإعداد التقييم من قبل العميل (جمعية البر الخيرية بسنابس) لإعداد التقرير وفقاً للغرض المطلوب والمتفق عليه في العرض الفني والمالي.

معايير التقييم

1.3 تم 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 (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق تقارير التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022م.

الإفصاح عن أي تضارب في المصالح

1.4 إن هذه أول مرة نقوم بتقييم العقار للعميل (جمعية البر الخيرية بسنابس) ونؤكد أنه ليس لدينا أي صلة أو مشاركة مادية تؤدي إلى تضارب في المصالح ونقدم تقييماً موضوعياً وغير متحيز.

1.5 لقد تم الكشف عن هذا لك وقد أعطيت موافقتك لنا لمتابعة هذه التعليمات و نؤكد أننا لسنا على علم بأي مسألة غير معلنة تؤدي إلى تضارب محتمل في المصالح وأنها نقدم تقييماً موضوعياً وغير متحيز.

المثمن والخبرة

1.6 المقيم مستقل ولاينحاز لأي أطراف خارجية

الإعتماد

1.7 تم إعداد هذا التقييم للعميل جمعية البر الخيرية بسنابس والمراجع الخارجي للعميل فقط و لا يحق لأي شخص آخر الإعتماد على التقييم لأي غرض من الأغراض الأخرى و نحن لا نتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي اعتماد غير لائق أو غير مصرح به على هذا التقييم.

وصف التقرير

1.8 تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود الأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات المستلمة من العميل والبيانات التي عمل بحث وإستقصاء لها مع التحليل والتدقيق.

2. استخدام هذا التقييم

2.1 الغرض من التقييم

ان الغرض من إعداد التقرير هو لغرض إعداد القوائم المالية وذلك حسب طلب العميل والخطاب المتفق عليه في العرض الفني والمالي المرفق.

الإفصاح والنشر

2.2 لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة مؤشرات للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.

القيود المحددة

2.3 المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

2.4 لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم إفتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (الصك) وسارية المفعول.

2.5 تم إصدار هذا التقرير بتاريخ 14/01/2024 م مع العلم أنه تم إصدار تقرير سابقاً للعميل بتاريخ 31/12/2023 م ويعتبر إصدار 31/12/2023 م ملغي وذلك حسب طلب العميل .

2.6 القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب أن لا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

3. نطاق العمل

3.1 أساس القيمة هو القيمة العادلة

3.2 أسلوب التقييم هو أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال المهلكة للمباني)

3.3 المستخدمين الآخرين هم جمعية البر الخيرية بسنابس فقط.

3.4 طبيعة مصدر المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث والدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة مؤشرات للتقييم العقاري.

3.5 نوع التقرير هو تقرير تفصيلي شامل يوضح منهجية وخطوات التقييم والمعايير المتبعة في عملية التقييم العقاري ونتائج التقييم بطريقة مفصلة ويشمل وصف وموقع العقار موضع التقييم.

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة / المعايير العامة

الإفتراضات والتحذيرات

- الإفتراضات العامة:

1. لا تتحمل شركة مؤشرات للتقييم العقاري أي مسؤولية عن العوامل الإقتصادية أو المادية التي قد تؤثر على الآراء الواردة في هذا التقرير والتي تحدث بعد تاريخ التقييم.
2. لقد إعتمدنا بشكل أساسي على المعلومات المقدمة من العميل من خلال المناقشات الأولية حيث نعتقد أن البيانات التي تم جمعها دقيقة وموثوق بها.
3. لا يقصد أبدا الرأي في الأمور التي تتطلب خبرة قانونية أو تحقيقاً متخصصاً أو معرفة تتجاوز تلك المستخدمة عادة من قبل مثمني العقارات.
4. يرجى ملاحظة أننا قمنا بعمل ضبط نسبي للمقارنات المشابهة للحصول على سعر متر الأرض محل التقييم.
5. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً ويعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم المكتب وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

- الإفتراضات الخاصة:

1. لم نقدم أي إلتزامات ضريبية قد تنشأ عند التصرف في العقارات أو أي جزء منها.
2. إن تقييمنا خالي من ضريبة القيمة المضافة.

المعايير العامة

1. معاينة الأصل : تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار وتم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.
2. جمع البيانات : بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في المدينة والمنطقة التي يقع بها العقار.
3. تحليل البيانات : تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقضاؤها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار .
4. تطبيق طرق التقييم : بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال المهلكة للمباني) هو أنسب أسلوب لغرض التقييم.
5. تقدير القيمة : بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.
6. إعداد التقرير : العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 لإعداد التقرير.

المعيار 102 : الإمتثال للمعايير وأعمال البحث والإستقصاء

تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الإمتثال للمعايير وأعمال البحث والإستقصاء وذلك في

البند الآتية:

- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (إعداد القوائم المالية).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الإستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الإستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي لغرض التقييم.
- قيود البحث والإستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وتعتبر هذه المكاتب مصادر غير رئيسية وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.
- تم الأخذ في الحسبان الأخذ بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) هي المعايير التي وضعها مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بهدف توحيد مبادئ المحاسبة ويتم تطوير المعايير في إطار عمل مفاهيم بحث فيه يتم تحديد عناصر القوائم المالية ومعالجتها بطريقة قابلة للتطبيق عالميا .
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن أن تكون هذه القيم غير صحيحة.
- تم تقدير سعر العقار والسعر هو مبلغ التبادل الفعلي الذي يمكن ملاحظته في سوق مفتوحة ويعتبر حقيقة تاريخية سواء تم الإفصاح عنه للجمهور أم لا.

الإمتثال للمعايير وأعمال البحث والإستقصاء

- تتناسب أعمال البحث والإستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة
- إجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل مثل : الزيارة الميدانية والمعاينة والإستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم
- في حال وجود قيود على البحث والإستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف يتم توضيحها في الفرضيات الخاصة
- الأخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلباً على مصداقية رأي التقييم وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.
- النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة تم الأخذ بالأمور التالية في عين الإعتبار: الغرض من التقييم أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه
- تسجيل كلّ من غرض التقييم وأساس القيمة ونطاق وحدود البحث والإستقصاء ومصادر المعلومات التي يمكن الإعتماد عليها في نطاق العمل والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	صادر من وزارة العدل
	رخصة البناء	---	لاتوجد رخصة بناء
	عقود الايجار	---	لاتوجد عقود للأيجار
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	-	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار ، وتعتبر مصادر ثانوية
	إستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الإستثمارية في القوائم المالية

العقارات المشمولة في بند العقارات والآلات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والآلات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لإستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير (بإستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع إستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 "العقارات الإستثمارية" العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء IAS40 من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق إستخدام) لكسب إيرادات الإيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
- لإستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو لبيعه في السياق العادي للأعمال

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة في تاريخ القياس الى ثلاث مستويات وهي كالتالي :



المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	****	****	****	****
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض التجارية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابه والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق ,والمقابلات المباشرة , وأرشفيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	****	****	****	****

الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

- 1- تم استخدام القيمة العادلة لأغراض الإدراج في التقارير المالية وبناء عليه يعتبر أحد حالات الخروج النظامي المسموح به للإمتثال للمتطلب القانوني والتشريعي والتنظيمي وكما هو معد في التقرير.
- 2- تم إعداد التقرير بغرض الإدراج في التقارير المالية وهي قوائم محررة عن الوضع المالي لشخص أو كيان إعتباري وسجلات رسمية مالية محددة الشكل والمحتوى ونشر هذه القوائم لتقديم المعلومات لمجموعة واسعة من الأطراف الأخرى وتحمل القوائم المالية مسؤولية عامة وتعد وفق إطار تنظيمي للمعايير المحاسبية والنظام.
- 3- تم الخروج عن معايير التقييم الدولية في المعيار 101 وهو أساس القيمة (القيمة العادلة) والعمل بالقيمة العادلة حسب المعايير الدولية (IFRS) لإعداد التقارير المالية.

* مع ذلك نفيديكم ان التقرير يمثل لمعايير التقييم الدولية للعام (IVS 2022) 2022 م

الإفتراضات المعلنة في القيمة العادلة

- 1- تم إفتراض ان القيمة العادلة المدرجة في التقرير أنها تمت في سوق رئيس.
- 2- السوق الذي تم فيه تقدير السعر العادل هو سوق رئيسي مفتوح أولي وتم الإستدلال على الأسعار من المكاتب العقارية في منطقة العقار وعمل تحليل وحكم موثوق عليها.
- 3- تم إفتراض تقدير السعر العادل بعد أن تم التأكيد على أن جميع المشاركون في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصلحة إقتصادية من العقار كونه يحقق منفعة لجميع المشاركين في السوق.
4. وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تعد الإفتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الإفتراضات ضرورية لفهم التقييم

بيانات ووصف العقار

وصف العقار

العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتبية واجهتها شرقية شارع عرض 30 م وغربا طريق مختلف الإتساع من 7.35 م الي 8 م

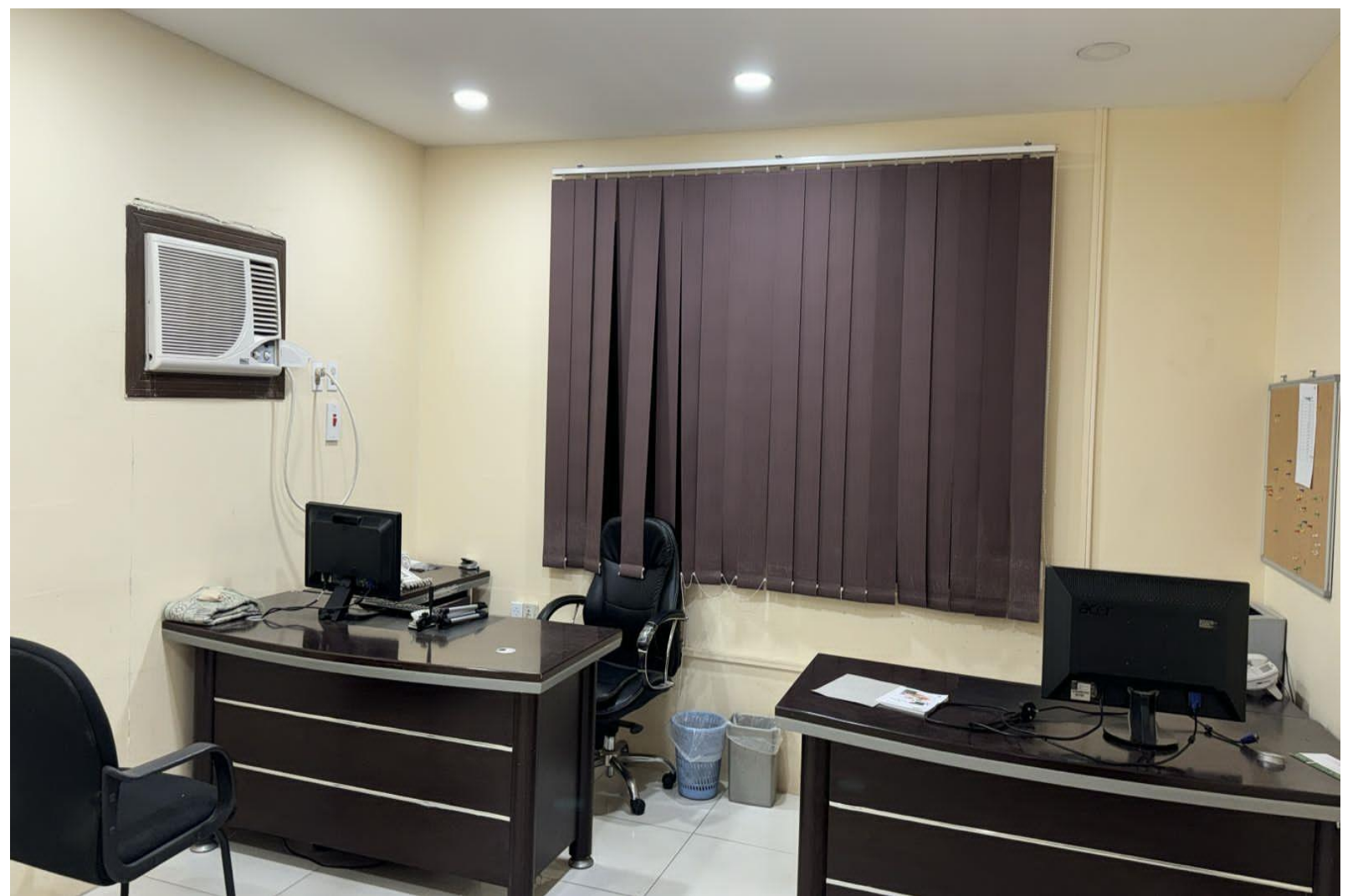
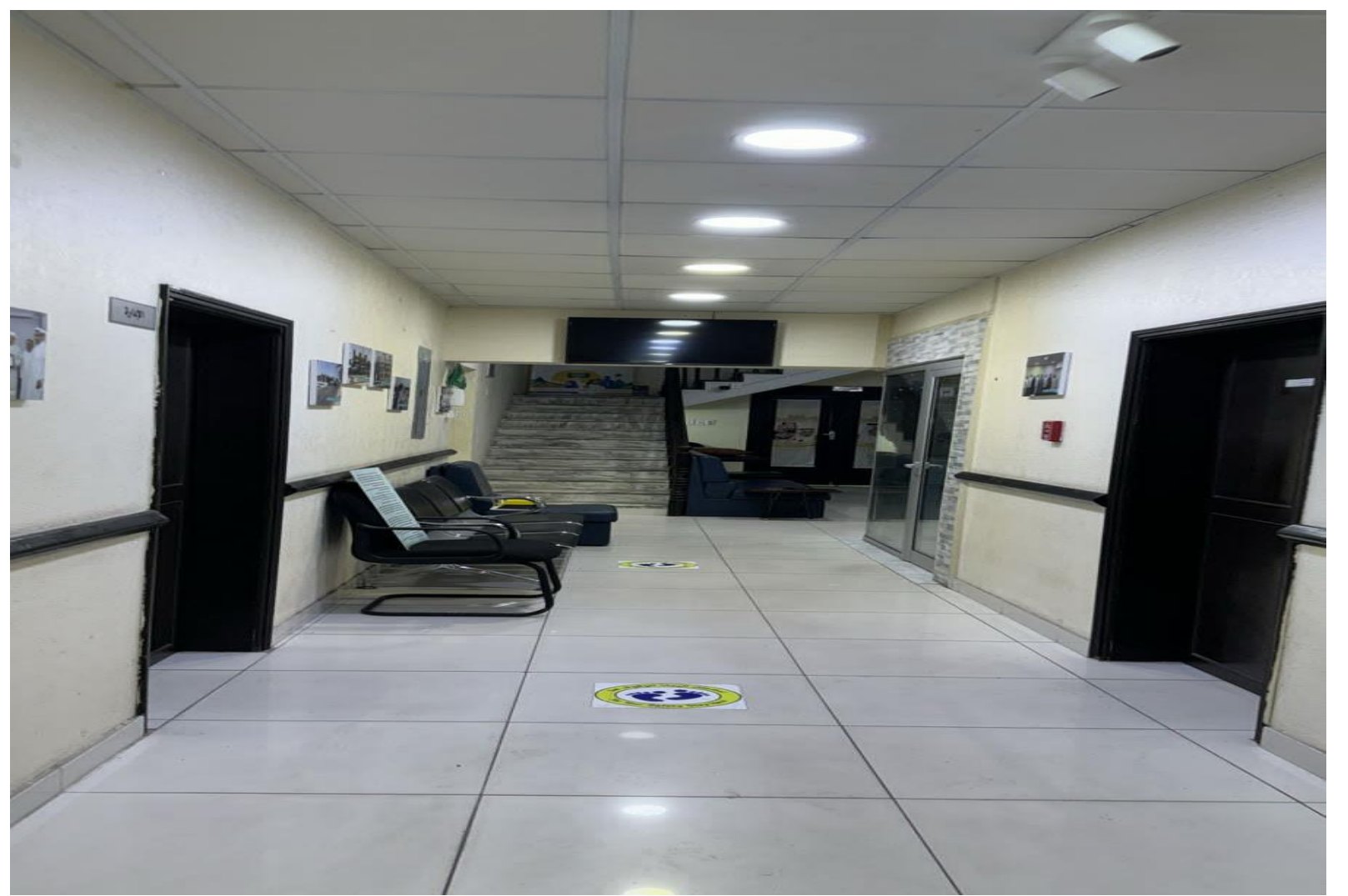
مميزات الموقع:

- يمتاز الموقع بسهولة الدخول والخروج من موقع العقار.
- العقار يقع في منطقة ذات كثافة سكانية عالية .
- الموقع يوجد به جميع الخدمات والمرافق العامة.



الحدود والأطوال		
الاتجاه	الحدود	الأطوال
الشمالي	بيت ملك / مهدي حسن ال عليوات	23.35 م
الجنوبي	ملك / سعيد حسن العبندي و من الشرق ورشة ملك / ورثة احمد عبدالله فردان	30 م
الشرقي	شارع عرض 30م	23 م
الغربي	طريق مختلف الاتساع بعرض يتراوح من 7.35 الى 8م ويليه بيت ملك / مهدي حسن ال عليوات ومن أقصى الشرق بيت / علي محمد العبندي	22.3 م
ملكية العقار		
إسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك
جمعية البر الخيرية بسنابس	430609005871	1439/11/4 هـ
مساحة الأرض متر مربع	رقم المخطط	رقم القطعة
592.61 م2	----	بدون





منهجية التقييم

أسلوب السوق (طريقة البيع المشابهة للأرض)

الأسلوب	يستخدم لـ
أسلوب السوق	لتقدير قيمة العقارات التي تعتمد على البيع المشابهة
تعريف الأسلوب	
تستخدم هذه الطريقة المنهجية : - تعتمد هذه الطريقة أساسا على الأسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم كأرض أو مكاتب أو معارض. - حيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم كأرض أو مكاتب.	

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروقات بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم إستخدام أكثر من مقياس للتقييم.

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاؤه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال)

• الأسلوب	• يستخدم لـ
أسلوب التكلفة	لتقدير قيمة إحلال المباني
تعريف الأسلوب	
- يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول. - يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الإستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. - يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.	

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي) * 100

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لإستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل إستخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الإحلال، مثل: قيمة الإحلال.

أسلوب الدخل

الأسلوب	يستخدم لـ
أسلوب الدخل	للعقارات المدرة للدخل
تعريف الأسلوب	
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم إستخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية .	

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاؤه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في إستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي او حقيقي ويتم إستخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية ويتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية مدرة للدخل بالإعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم إستخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الإيجارية للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للأبد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الإنتهاء منه.

أسلوب السوق طريقة المقارنات المشابهة (الأراضي التجارية)

العقارات المقارنة - الأراضي التجارية

المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
780	603.00	المساحة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
غير منتظم	منتظم	شكل الأرض
تجاري	تجاري	الإستخدام
1	1	الشوارع المحيطة
2,185	2,625	سعر المتر (ريال / سعودي)
معروض	معروض	حالة المقارنة
15/11/2023	24/3/2023	التاريخ
ش ق 1636	ش ق 1015	رقم المخطط
722-1	145/1	رقم القطعة
26.595919, 50.067886	26.584722, 50.076944	الموقع

مواقع المقارنات المشابهة



إفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم .

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم .

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل .

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم .

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم .

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة 0% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالإعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة ظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيرة حسب حاله السوق وهنا تم إفتراض نسبة 0% للتفاوض في القيمة المعروضة .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم إفتراض نسبة 0% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم إفتراض نسبة 10% لكل مستوى حسب تفاوت الموقع .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة وهنا تم إفتراض نسب 5%- كون العقار محل التقييم والمقارن 2 غير منتظمة .

الإستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (تجاري) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام وعليه تم إفتراض نسبة 0% حسب تصنيف الإستخدام كونها جميعا تجارية .

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أو شارعين وكذلك بما يوفره من إطلاله وتوفير مزايا مختلفة وهنا تم إفتراض نسبة 5% لكل شارع .

أسلوب السوق طريقة المقارنات المشابهة (الضبط النسبي)

أرض تجارية

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي التجارية

العقارات المقارنة

البند

العقار المقارن 2

العقار المقارن 1

العقار محل التقييم

عوامل التسويات

التسوية

القيمة

التسوية

القيمة

2,185

2,625

سعر المتر المربع - ريال سعودي

معروض

معروض

الحالة

15/11/2023

24/3/2023

14/01/2024

تاريخ التقييم / العرض / التنفيذ

-

0%

0

0%

ظروف السوق

-

-

قيمة ظروف السوق

2,185

2,625

القيمة بعد التسويات الأولية

0%

780

0%

603

592.61

المساحة (م²)

0%

عالي

0%

عالي

عالي

سهولة الوصول

10%

متوسط

10%

متوسط

عالي

موقع العقار

0%

غير منتظم

-5%

منتظم

غير منتظم

شكل الأرض

0%

تجاري

0%

تجاري

تجاري

الاستخدام

5%

1

5%

1

2

الشوارع المحيطة

15%

10%

الاجمالي

328

263

قيمة التسوية للمتر المربع

2,513

2,888

قيمة المتر النهائية بعد التسوية

50%

50%

المرجح الموزون

2,700

صافي متوسط قيمة المتر (ريال /سعودي)

1,600,121

القيمة النهائية للأرض (ريال /سعودي)

اسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الإحلال المهلكة للمباني)

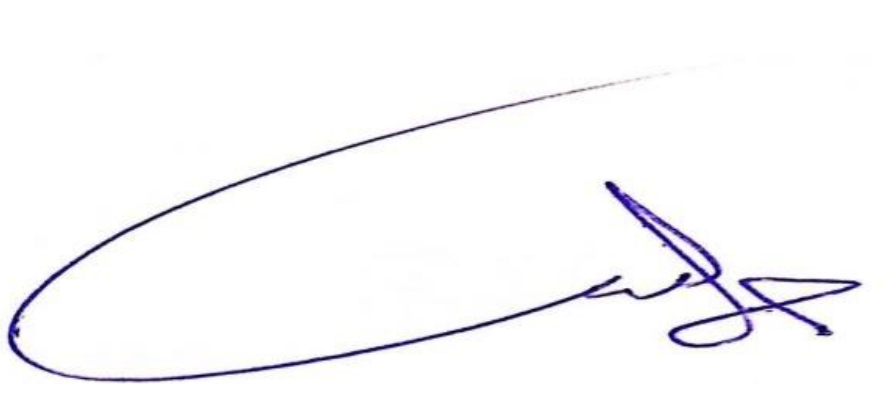
أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (ريال /سعودي)
مسطحات البناء تقديريا	487.00	1,400	681,800
الاسوار	98.65	450	44,393
الإجمالي (ريال)	585.65		726,193
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			726,193
ثانياً : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		25
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		15
معدل الهلاك	%		63%
قيمة الهلاك	ريال		453,870
قيمة المبنى النهائية (ريال)			272,322
ثالثاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال / سعودي)			1,600,121
القيمة النهائية للمباني (ريال /سعودي)			272,322
القيمة النهائية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال /سعودي)			1,872,443

شهادة التقييم

عند تقدير القيمة تمت مراعاة الغرض من التقييم وأساس القيمة المستخدمة وفرضيات القيمة وتطبيق أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الاحلال المهلكة للمباني) وهو أنسب طريقة للحصول على القيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي كالتالي:

تقدير القيمة العادلة للعقار		
ريال سعودي	1,872,443	القيمة العادلة رقما
	مليون وثمانمائة وأثنان وسبعون ألف وأربعمائة وثلاثة وأربعون	القيمة العادلة كتابة

إعتمد هذا التقرير
المدير التنفيذي
حمدان بن مدله بن حمدان المطيري
بموجب ترخيص 1210001175






430609005871
التاريخ 4/11/1439 هـ
الرقم 430609005871

بسم الله الرحمن الرحيم

الملك العربي السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم بدون المقام عليها بيت الواقعة في سنابس التابعة لمحافظة القطيف و حدودها وأطوالها كالتالي: شمالاً: بيت ملك / مهدي حسن آل عليوات بطول: (23.35) يبدأ من الشرق باتجاه الغرب مانلاً للجنوب حتى نهاية الحد ثلاثة وعشرون متر وخمسة وثلاثون سنتيمتر جنوباً: بيت ملك/ سعيد حسن العندي ومن الشرق ورشة ملك / ورثة أحمد عبدالله فردان بطول: (30) يبدأ من الغرب باتجاه الشرق مانلاً للشمال حتى نهاية الحد ثلاثون متر شرقاً: شارع بعرض 30م بطول: (23) يبدأ من الجنوب باتجاه الشمال مانلاً للغرب حتى نهاية الحد بطول ثلاثة وعشرون متر غرباً: طريق مختلف الاتساع بعرض يتراوح من 7.35م الى 8م ويليه بيت ملك / مهدي حسن آل عليوات ومن أقصى الشرق بيت ملك / علي بن محمد العندي بطول: (22.3) يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب مانلاً للغرب حتى نهاية الحد بطول اثنين وعشرون متر وثلاثون سنتيمتر ومساحتها: (592.61) خمسمائة واثنين وتسعون متر مربعاً و واحد و ستون سنتيمتراً مربعاً فقط على أن يكون العقار مقراً للجمعية بناء على محضر اجتماع الجمعية العمومية رقم 36/ 111 في 2 / 7 / 1436هـ والمستند في إفراجها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 730609005473 في 2 / 9 / 1439 هـ قد انتقلت ملكيتها ل: جمعية البر الخيرية بسنابس بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم 402 في 10 / 11 / 1428 هـ .، بثمن وقدره 1000000 مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 4 / 11 / 1439 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

المقيم	فئة العضوية
حمدان مدله المطيري	أساسي زميل - عضوية رقم 1210001175
خالد حسن الأبيض	منتسب - عضوية رقم 1210002390



الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



خالد بن حسن الأبيض
KHALID HASAN ALABYADH

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1011561428 رقم الهوية: 1011561428
No: 1210002390 رقم العضوية: 1210002390
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



حمدان مدله المطيري
HAMDAN MUDLAH ALMUTAIRI

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1001617883 رقم الهوية: 1001617883
No: 1210001175 رقم العضوية: 1210001175
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18



للتأكد من أحقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

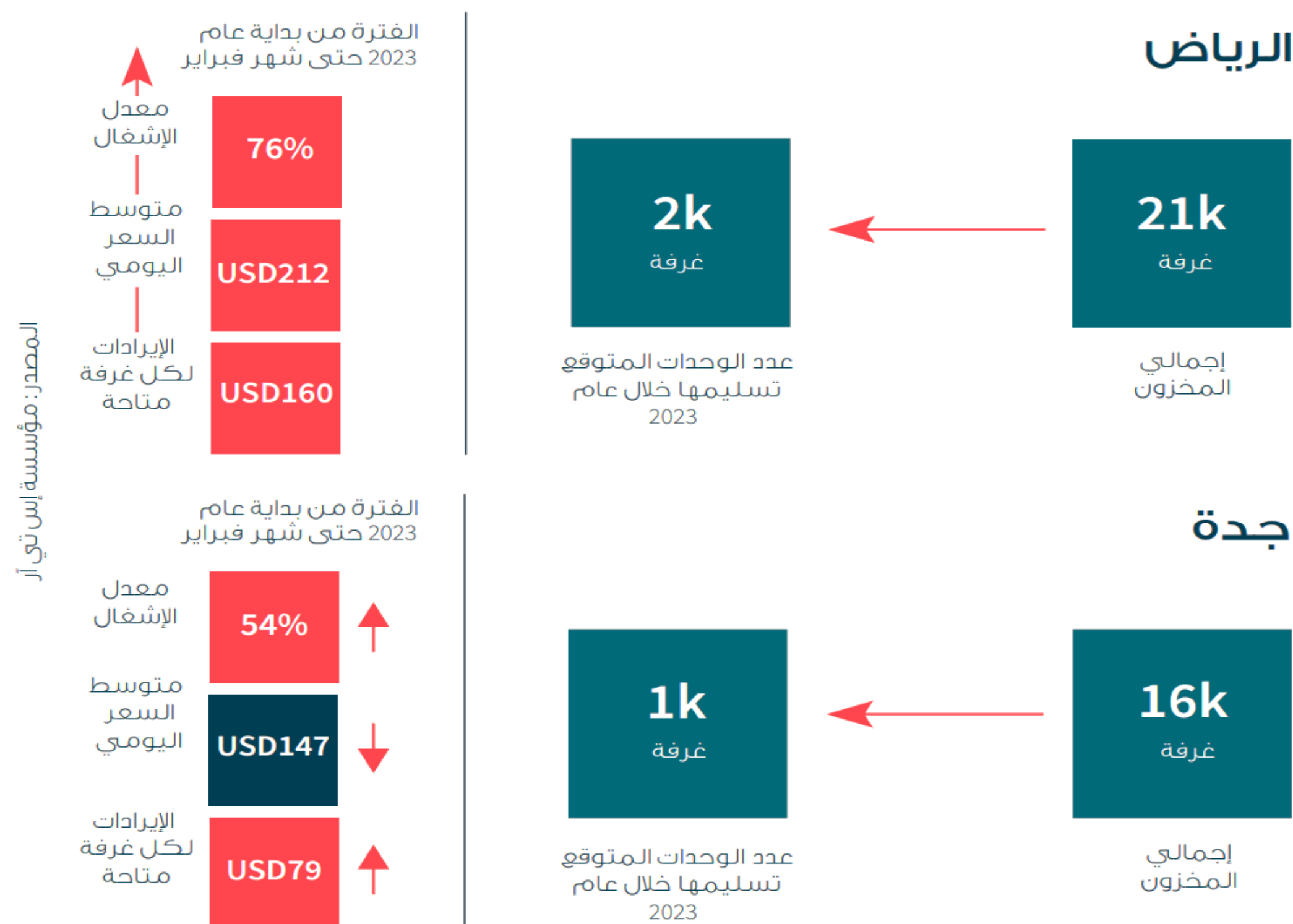
سوق العقارات السعودي 2023م

سوق العقارات السعودية 2023 م

أداء سوق العقارات السعودي : شهد إجمالي الناتج المحلي السعودي نمواً بنسبة 8.6 % خلال الربع الثالث من عام 2022 م ومن المتوقع أن يصل معدل النمو إلى 8.3 % مع نهاية العام قبل أن يعتدل ليصل إلى 3.7 % و 2.3 % خلال عامي 2023 و 2024 م على التوالي وذلك بحسب البنك الدولي وكان المحرك الرئيسي للإنتعاش ما بعد الجائحة هو زيادة الطلب على السياحة وارتفاع الإنفاق الحكومي على مشاريع البن DM التحتية مثل توسعة مطار الرياض ضمن أمور أخرى ومن المتوقع أن يؤدي مثل هذه المشاريع إلى زيادة الطلب على العقارات ذات المواقع الممتازة وخاصة المكاتب والمرافق اللوجستية من الفئة (أ) وفي ذات الوقت فقد دفع تغير اختيارات العملاء في قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة المطورين إلى إعادة تصور مكونات الفنادق والمساكن والترفيه ضمن خطط التطوير الرئيسية الخاصة بهم.

قطاع الضيافة :

حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً خلال الربع الأول من عام 2023 م حيث ارتفع معدل الإشغال في العاصمة الرياض إلى 76% وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 212 دولاراً أمريكياً خلال الفترة من بداية عام 2023 م حتى شهر فبراير مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي وعلى نفس الأساس بلغ معدل الإشغال في جدة إلى 54% وسجل متوسط أسعار الغرفة اليومية إلى 147 دولاراً أمريكياً ومن المتوقع أن يحافظ سوق الضيافة السعودي على حالة الزخم الإيجابية وأن يحقق المزيد من التحسن.



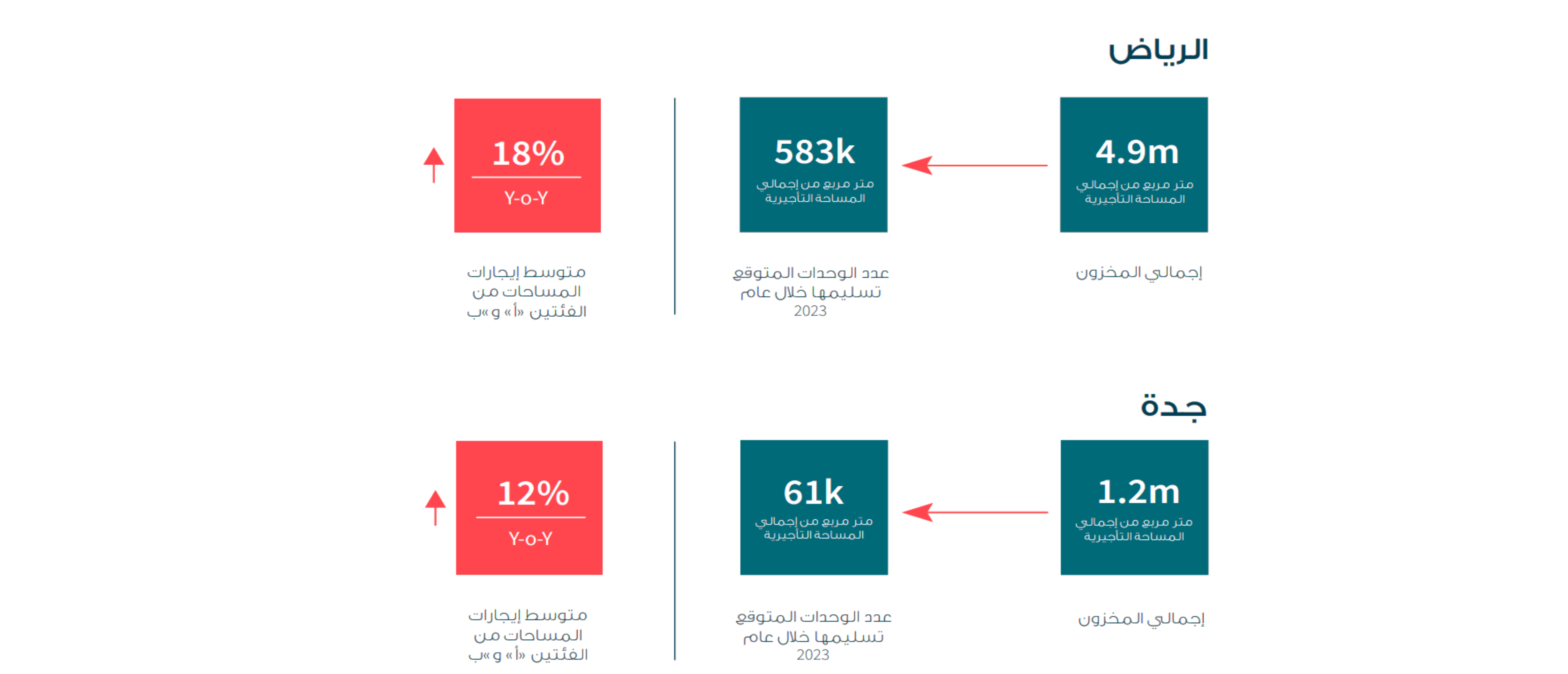
القطاع السكني

اتخذت الحكومة عدة إجراءات لتسريع وتيرة زيادة نسبة تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز قطاع الوحدات السكنية وهو ما أدى إلى تزايد الطلب ومن المتوقع أن يستمر في الزيادة والتنامي وجرى مؤخرًا إعلان عن طرح 100 مليون متر مربع من الأراضي المخصصة للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على الزيادة في أسعار الأراضي والمساكن ومن المعلوم أن متوسط أسعار البيع الإيجار في العاصمة الرياض ارتفعت خلال الربع الأول من العام الجاري بواقع 7% و 2% على الترتيب مقارنة بالعام الماضي وبالمثل ارتفع متوسط أسعار البيع في جدة بنسبة 11% سنوياً، بينما ارتفع متوسط أسعار الإيجار بنسبة 9% وبشكل عام شهدنا تحول هيكلي في السوق لزيادة الطلب على الشقق عن الطلب على الفلل وبالمقارنة بالعام الماضي نجد أن أسعار البيع قد زادت بنسبة 6% في الرياض و 17% في جدة خلال الربع الأول من عام 2023 م وخلال نفس الفترة زادت أسعار إيجار الشقق بنسبة 4% في الرياض و 13% في جدة.



قطاع المكاتب

في العاصمة الرياض أدت ديناميكيات العرض والطلب إلى مزيد من التحول في ظروف السوق لمصلحة المالك، ومن المتوقع أن يستمر المالك في إستغلال تلك الظروف من أجل الإستفادة من الطلب القوي ، وعلى صعيد آخر ، تتوسع الشركات نحو الشمال حيث تتوفر مساحات مكتبية تتميز بسهولة الوصول وتوافر مواقف انتظار السيارات. ويشهد السوق حاليًا ندرة في توافر المساحات المكتبية عالية الجودة، وهو ما يتضح من انخفاض معدل الشواغر في الرياض إلى 1% خلال الربع الأول من عام 2023 م وعليه، ارتفع متوسط إيجارات المساحات من الفئة «أ» بنسبة 19% مقارنة بالعام الماضي خلال نفس الفترة ليصل إلى 1,764 ريال للمتر المربع . وفيما يخص جودة لوحظت بوادر على تراجع أداء سوق المساحات المكتبية. وعلى الرغم من ذلك، هناك طلب كبير للغاية على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد. وعليه، ارتفع متوسط إيجارات المساحات من الفئة «أ» بنسبة 15% مقارنة بالعام الماضي خلال الربع الأول ليصل إلى 1,199 ريال سعوديًا للمتر المربع سنويًا من عام 2023 م وبشكل عام فإن الطلب على مستوى السوق تقوده الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة باتجاه الشمال والغرب. وفقا لذلك استقر متوسط الشواغر على مستوى المدينة عند 8% خلال الربع الأول من عام 2023 م ومن المتوقع أن يحافظ سوق المساحات المكتبية في المملكة على زخمه الإيجابي وفي ظل سعي الرياض لترسيخ مكانتها كمركز تجاري إقليمي نتوقع المزيد من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل جوهري لتلبية الإقبال المتزايد.



قطاع التجزئة

أظهر المستأجرون تفضيلهم لمنافذ التجزئة التي تقع في الزوايا والتي تتميز بسهولة رؤيتها من الشارع كما أصبحت مناطق الجلوس في الهواء الطلق مهمة جدًا لمشغلي منافذ التجزئة المعنية بالمأكولات والمشروبات نظرًا لشعبيتها المتزايدة بين المستهلكين وتماشياً مع هذا التوجه بدأت العديد من مراكز التسوق في إنشاء منطقة منفصلة لمنافذ المأكولات والمشروبات تقع خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة الإقبال على مشاريعهم وكان قطاع المأكولات والمشروبات والترفيه من أهم مصادر الإقبال على مراكز التسوق مع زيادة التركيز على تجار التجزئة التجريبية وعلاوة على ذلك يحاول أصحاب العقارات في العاصمة الرياض جذب العلامات التجارية الجديدة التي لم يسبق لها العمل في المملكة وبالنظر إلى أداء الإيجارات بالمقارنة بالعام الماضي نجد أن الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى قد ارتفعت خلال الربع الأول من هذا العام بمعدل 11% و 8% على الترتيب في الرياض وفي جدة انخفضت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى بنسبة 6% في المتوسط بينما استقرت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية دون تغيير، مما يشير إلى تباطؤ ظروف السوق في المدينة.

