





ثالثاً : شراء مقر الجمعية

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 benaa1431  benaasa



التاسع عشر	رقم الجلسة	المجلس الوقفي	نوع الاجتماع
جمعية بناء	مكان الاجتماع	يوم الاحد ٢٤/١١/٢٠١٩م الموافق ٢٧/٠٣/١٤٤١هـ	اليوم / التاريخ
شراء مقر الجمعية			الموضوع
<p>بناءً على رغبة ورثة الشيخ عبدالعزيز الخزيم ببيع عقارهم الواقع في مدينة الخبر - حي الخبر الشمالية - شارع الملك عبدالعزيز، وبناءً على توصية المجلس التنفيذي في اجتماعه الثامن والعشرون والذي عقد يوم الخميس ٣ أكتوبر ٢٠١٩م الموافق ٤ صفر ١٤٤١هـ على شراء مبنى الجمعية والمستأجر من قبل الجمعية في الوقت الحالي بمبلغ سنوي (٧٢٠) الف ريال ، يتم دفع مبلغ فعلي (٤٤٠) الف ريال والباقي تبرع ورتة الشيخ محمد الخزيم رحمه الله. وينتهي عقد الايجار الحالي في ٣٠-١٢-١٤٤٢هـ</p> <p>وأوصى المجلس توفير ثلاث تقييمات لقيمة العقار والاستئناس بمجلسكم الموقر قبل بدء التفاوض مع ملاك العقار .</p> <p>لذا مرفق التقييم العقاري .</p>			

SQM VALUATION

تقييم عقاري مبنى ورثة الخزيم - مقر
جمعية بناء
الخبر

Date: 24 - 09 - 2019



SQM VALUATION

مكتب المتر المربع للتقييم العقاري

السادة الكرام...

نشكر لكم ثقتكم الدائمة ونسعى أن نقدم أفضل الخدمات العقارية المتخصصة لما يخدم رؤية شركتكم الكريمة , عطفًا على الاجتماعات السابقة تجدون مرفقًا التقييم الخاص ببيعة الخبر.

لكريم اطلاعكم ولكم وافر التحية

أنس فهد الضويان

عضو الهيئة السعودية للمقيمين 1210001242



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'أنس فهد الضويان', is written over a horizontal line.

المعلومات الرئيسية

اسم العميل	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام – بناء	رقم العميل	21008
رقم التقرير	190010	غرض التقييم	الشراء و الاستثمار
المالك الحالي	ورثة محمد عبد العزيز الخزيم	تاريخ التكلفة	2019/09/08
مستخدم التقرير	المستأجر	تاريخ المعاينة	2019/09/10
نوع الملكية	ملكية خاصة	تاريخ التقرير	2019/09/19
المستخدمين الآخرين	<ul style="list-style-type: none"> الشركاء المطورون ونحوهم المالك الجمعية و مجالسها 		
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"> القيمة السوقية وفقا لتعرف معايير التقييم الدولية نسخة 2017 		
معايير التقييم	<ul style="list-style-type: none"> تم التقييم وفقا لمعايير التقييم الدولية نسخة 2017 م ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثانية. 		
مصدر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> المعلومات المتعلقة بال عقار وتفاصيل المساحات من العميل، المعلومات المتعلقة بالسوق حسب الزيارات الميدانية و معلومات وارة العدل و المكاتب العاملة في المنطقة بمعرفة مكتب المتر المربع للتقييم العقاري. 		
الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض معلومات الإيرادات حسب المعلومات المستلمة من العميل للإيراد الحالي 		
قيود الاستخدام	<ul style="list-style-type: none"> لا يجوز استخدام كل أو بعض هذا التقرير إلا في حدود الغرض المحدد لذلك. أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ويفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على الافتراضات. 		
المعلومات المستلمة	<ul style="list-style-type: none"> صك الارض أجزاء من المخطط الهندسي عرض تجديد عقد ايجار 		
تاريخ التقييم	2019/09/19		
هوية المقيم	<ul style="list-style-type: none"> أنس فهد الضويان – رقم العضوية: 1210001242 عبد العزيز فهد الضويان- رقم عضويه: 1210001455 سعود العازي- رقم عضويه: 		

اسم العقار: مبنى جمعية بناء الخيرية – طريق الملك عبدالعزيز

الوصف: مبنى جمعية بناء الخيرية لرعاية الايتام والواقع على طريق الملك عبدالعزيز بمحافظة الخبر بحي الخبر الشمالية، وهو مبنى تجاري وقريب من كورنيش الخبر.		
https://goo.gl/maps/7eSfi5ERssKTMzav5		الموقع (رابط قوغل)
Longitude	Latitude	الاحداثيات
50°12'24.5	26°17'12.2	
1,586 م ²		مساحة الارض
الخبر الشمالية		اسم الحي
تجاري		استخدام العقار الرئيسي
طابقين + قبو		عدد الطوابق الحالية
10 طوابق		عدد الطوابق الممكنة
40 سنة		عمر المبنى
جيدة		حالة المبنى
2		عدد الشوارع المحيطة بالموقع
شمالاً: طريق الملك عبدالعزيز بعرض 100 متر، شرقاً: قطعة ارض رقم 5 غرباً: قطعة ارض رقم 7 جنوباً: شارع الامير ثامر بن عبدالعزيز بعرض 12 متر		
متوفرة حيث يوجد قبو خاص بالمواقف		توفر المواقف ونوعها
رخام وزجاج		نوع الواجهات الخارجية
جيد		مستوى التشطيب للمبنى
ماء، كهرباء، هاتف، صرف صحي، أرصفة وشوارع، أنارة الشوارع		الخدمات المتاحة



صور للموقع (المستكشف الجغرافي وخريطة قوقل):

بيانات قطع الأراضي

الخبر	اسم البلدية
الخبر	اسم البلدية الفرعية
الارشادي	رقم المخطط
٦	رقم قطعة الأرض بالمخطط
الخبر الشمالية	اسم الحي
١٧٠	رقم البلك
تجاري	الاستخدام الرئيسي لقطعة الأرض
تجاري	الاستخدام الفرعي لقطعة الأرض
سوماتكو - الجمعية الخيرية لرعاية الايتام - مؤسسة الهابي الترفيهية التجارية	اسم المبنى القائم
تجاري بنسبة بناء ١٠٠% من مساحة الارض بارتفاع عدد ١٠ طابق بحد اقصى ٤٠ متر	وصف اشتراط البناء



التقييم:

تقييم العقار بطريقة الدخل:

- يوجد في المبنى معرضين تجاريين على طريق الملك عبدالعزيز مساحة المعرض الواحد الصافية 693 متر مربع , كما يوجد دور أول للمكاتب (1600 متر مربع شاملة) مؤجرة بقيمة 440 الف ريال
- استثمار المبنى كتأجير: على الرغم من ان المالك قد حدد قيمة ايجار المتر المربع ب 450 ريال الا اننا سنعتمد القيمة الايجارية الفعلية (معرض تويز) وهي 432 ريال/ متر بالنسبة للمعارض . و 275 ريال/متر للمكاتب.

النوع	المساحة	القيمة الايجارية الحالية	القيمة الايجارية في المنطقة
معرض	1386 متر مربع مساحة المعرضين بعد خصم مساحة المدخل مساحة المعرض الواحد 693 متر مربع	432 ريال / متر مربع	400 ريال / متر مربع
مكاتب	مساحة الدور 1600 متر مربع	275 ريال / متر مربع	300 ريال / متر مربع (مساحات صغيرة)

- ومن خلال المعلومات المذكورة أعلاه يمكننا التوصل لقيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل كما يلي:

الدخل الإجمالي المفترض من المبنى في حال نسبة الاشغال القصوى(ريال)	1,038,852
نسبة إدارة وتشغيل وصيانة النشاط (%)	80%
صافي الدخل المقدر(ريال)	831,000
نسبة الرسملة (%)	8.5%
القيمة السوقية (ريال)	9,777,000 ريال سعودي

تقييم العقار بأسلوب التكلفة :

تم استخدام أسلوب التكلفة ليعرض قيمة العقار المنطقية.

أولاً: تقدير قيمة الأرض

بدايةً نضع بين يديكم بعض المقارنات مع العقارات المشابهة للعقار محل التقييم (مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام - بناء) في نفس المنطقة لتساند عملية تقييم العقار.

تقدير قيمة الأرض بأسلوب المقارنة:

- مقارنات مع عقارات مشابهة للعقار محل التقييم:

العقارات	حالة العقار	الاستخدام	المساحة (م ²)	سعر المتر	سعر البيع بالريال	المصدر	ملاحظات أخرى
1	قطعة أرض	تجاري	6500	7000	45,500,000	تطبيق عقارز الالكتروني	ارض تجارية مصرحة عليها مخطط بناء جاهز.
2	قطعة أرض	تجاري	1370	6000	8,220,000	معالم التميز العقاري	ارض تجارية مستخدمة كمواقف سيارات
4	قطعة أرض	تجاري	2000	7500	15,000,000	المسح الميداني	ارض مؤجرة على طريق الملك عبدالعزيز يوجد بها مواقف سيارات

- التسويات

العقارات	حالة العقار	الاستخدام	المساحة (م ²)	سعر المتر	نسبه التسويه	القيمه بعد التسويه	ملاحظات
1	قطعة أرض	تجاري	6500	7000	%15	5950	عبارة عن عرض وليس صفقه فعليته وكبر المساحه
2	قطعة أرض	تجاري	1370	6000	-	6000	العقار مقارب للعقار محل التقييم من ناحية المواصفات
3	قطعة أرض	تجاري	2000	7500	%15	6375	قيمة تقديرية لصفقة ايجار قطعة أرض مجاورة

ونظراً لأن كل العقارات التي تمت معاينتها نابعة عن عروض عقارية وليست صفقات منفذة فقد تم وضع تسويات مناسبة

للعقارات لنصل الى قيمة 6000 ريال/متر مربع

تقدير قيمة المباني:

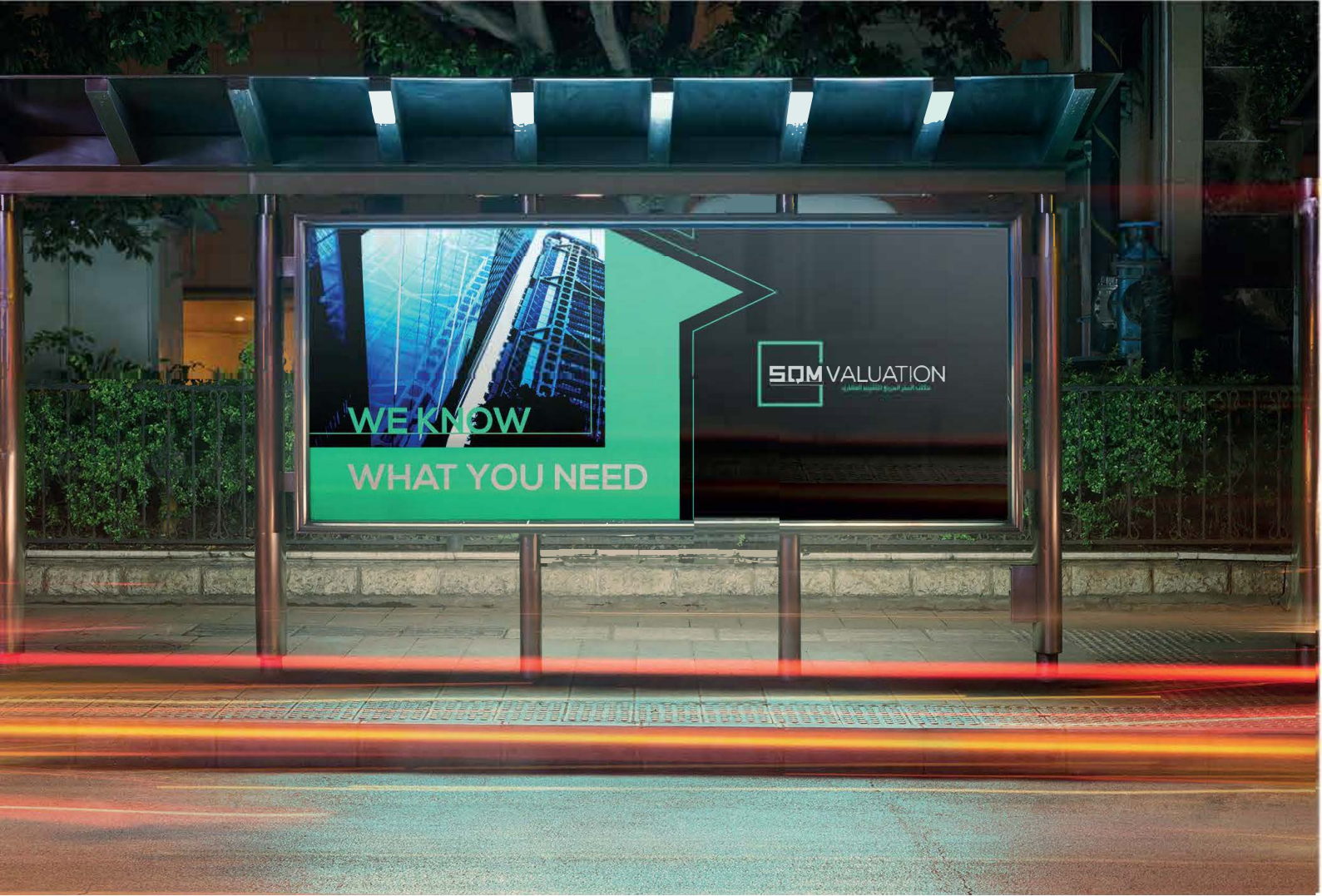
من خلال المعلومات المذكورة أعلاه يمكننا التوصل لقيمة العقار باستخدام أسلوب التكلفة كما يلي:

6444	مسطحات البناء (متر مربع)
1500	تكلفة متر البناء (ريال/ للمتر المربع)
9,666,000	الاجمالية (ريال سعودي)
40	عمر المبني (سنة)
60	العمر الاقتصادي (سنة)
67%	الاملاك (%)
3,222,000	تكلفة المباني المهلكة (ريال سعودي)
1,586	مساحة الأرض (متر مربع)
6000	سعر المتر (ريال سعودي)
9,516,000	قيمة الأرض (ريال سعودي)
12,738,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)

وبناء على معاينة الموقع وما تقدم من تحليل الدخل والمقارنة والتكلفة ، فإن الرأي المتعلق بالقيمة السوقية على النحو التالي:

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2019-09-19	
رقماً	لفظاً
11,000,000	إحدى عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير

الاعتماد	
رقم العضوية: 121000242	المقيم: أنس بن فهد الضويان
التاريخ: 2019-09-19	 التوقيع:



ANAS FAHAD
ALDOWAYAN
الرئيس التنفيذي - CEO

+966 555 819 499
+966 138 201 077

anas@sqm.com.sa
www.sqm.com.sa

الدمام، شارع الملك سعود
مركز التجارة والأعمال
الدور الثامن، مكتب ١٨





تقرير تقييم عقار (مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام)

لصالح / الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية (بناء)



المحترمين

السادة : الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع: تقرير تقييم عقار لمبنى الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء) والذي يقع في الخبر الشمالية

طريق الملك عبدالعزيز

نحن مكتب زهور الدمام للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم وتثمين العقار الواقع بمدينة الدمام حي الخليج بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2019/10/15 م بناءً على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2017 والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية للعقار باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله التقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

تاريخ التقييم: 2019/11/10 م

تاريخ المعاينة: 2019/11/07 م

تاريخ نفاذ القيمة: 2019/11/07 م

رقم التقرير: **ZDE191110**

المحترمين

السادة: الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)

تحية طيبة وبعد:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير 2019/11/07 م

الواقع في الخبر الشمالية / طريق الملك عبد العزيز ، العقار عبارة عن مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية

تقديره بمبلغ (11,544,276) فقط احد عشر مليون وخمسمائة واربعة واربعون الف ومائتان وستة وسبعون

يال سعودي لاغير

مع خالص الشكر والتقدير.....



عبدالله سليمان المطلق

(رقم العضوية - 1210000630)

التاريخ: 2019/11/05 م

تقرير تقييم عقاري

نوع العقار: مبنى تجاري اداري

رقم القطعة :	رقم البلك :	رقم المخطط :	الحي :	المدينة :
الجزء الشمالي	170	الارشادي بالخبر الشمالية	الخبر الشمالية	الخبر

محتوى تقرير التقييم

- الشروط المرجعية
- المعلومات القانونية
- تحليل التقييم
- منهجية التقييم
- أسلوب وطريقة التقييم

أولاً: الشروط المرجعية (بنود العمل)

بنود نطاق العمل	الايضاح
هوية المقيم	القائم بأعمال التقييم هم: عبد الله سليمان المطلق - رقم العضوية (1210000630)
العميل	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)
مستخدمين التقرير	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)
الأصل موضوع التقييم	مبنى الجمعية في الخبر الشمالية / طريق الملك عبد العزيز
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لغرض الشراء
نطاق بحث المقيم	تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
عملة التقييم	الريال السعودي
تاريخ التقييم	2019/11/07 م



بنود نطاق العمل	الايضاح
معايير التقييم المتبعة	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 2017.
طبيعة ومصدر المعلومات	المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب متخصصة بالأبحاث والدراسات وبالرجوع إلى مكتب زهور الدمام للتقييم العقاري
الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة	لا يتحمل مكتبنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات تم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها، كما لا يقر مكتبنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
قيود استخدام التقرير	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

2. مراحل العمل

نطاق العمل

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكلفة و المخرجات المتوقعة منه .

المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع . و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة .

جمع وتحليل البيانات

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم .

تطبيق طرق التقييم

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة



بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة

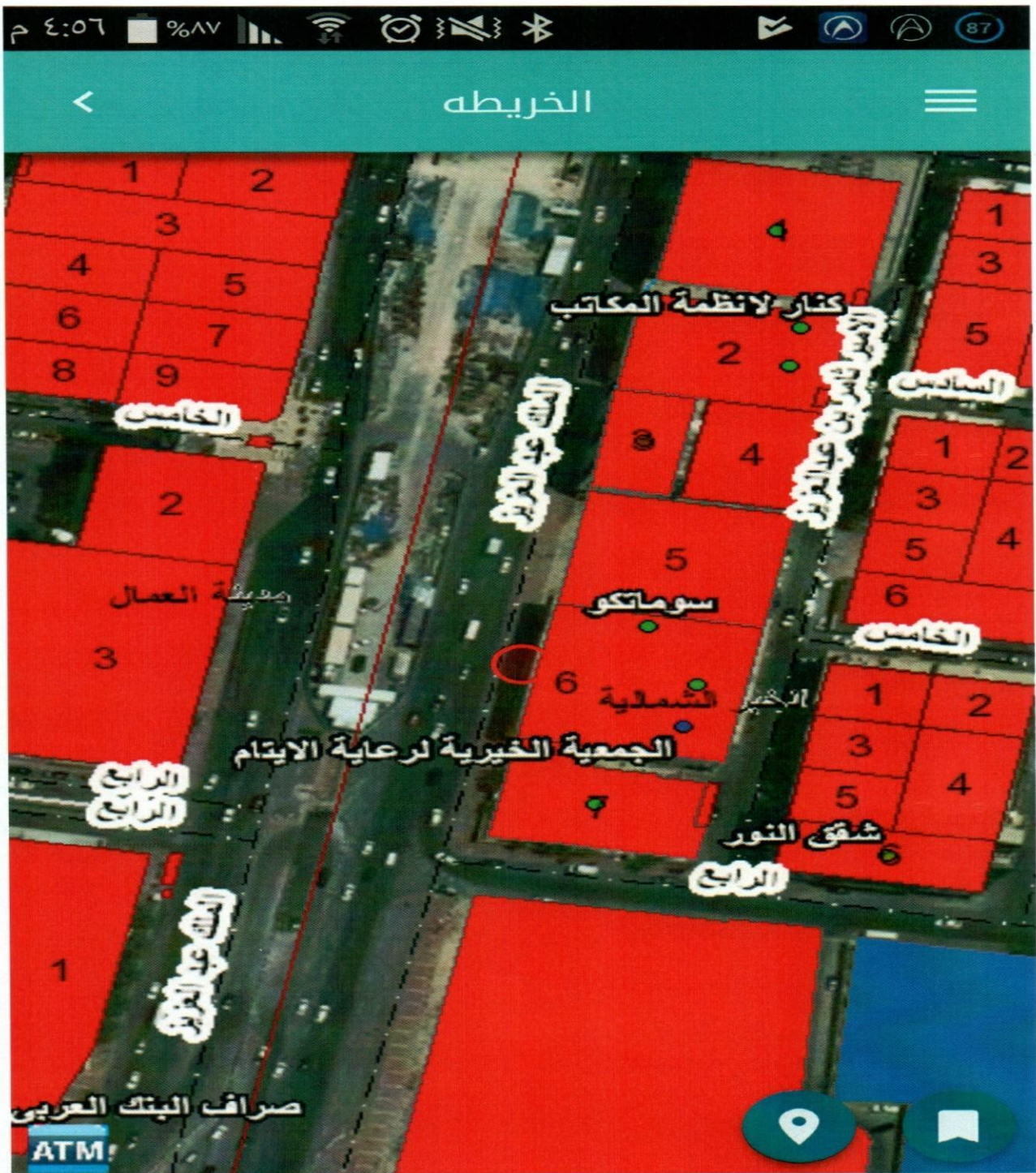
170 الجزء الشمالي	رقم البلك	الخبر	المدينة
تجاري	نوع العقار	الملك عبد العزيز	الشارع
6	رقم القطعة	2م 1586.00	المساحة
معارض و مكاتب	استخدام العقار	الارشادي بالخبر الشمالية	رقم المخطط
N: 26.286728		E: 50.20651	احداثيات الموقع

4- الحدود والأطوال في صك الملكية

الاتجاه	الحدود	الاطوال (بالمتر)
شمال	بلك 169	39.65
جنوب	الجزء الجنوبي من البلك رقم 170	39.65
شرق	شارع الأمير ثامر عرض 12.20 متر	40.00
غرب	شارع الملك عبد العزيز عرض 60 متر	40.00

الأصل موضوع التقييم

يقع العقار بمدينة: الخبر / حي: الخبر الشمالية / شارع: الملك عبد العزيز





زهور الدمام للتقييم العقاري

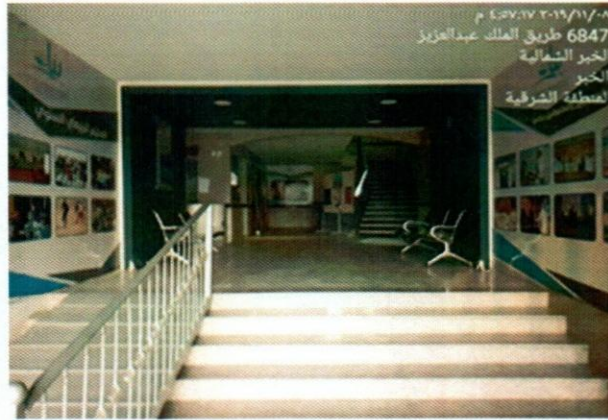


صفحة 9 من 30

المعاينة وتحليل الموقع

عند معاينة العقارتين لنا مطابقته للمستندات المستلمة من قبل العميل بوصفه

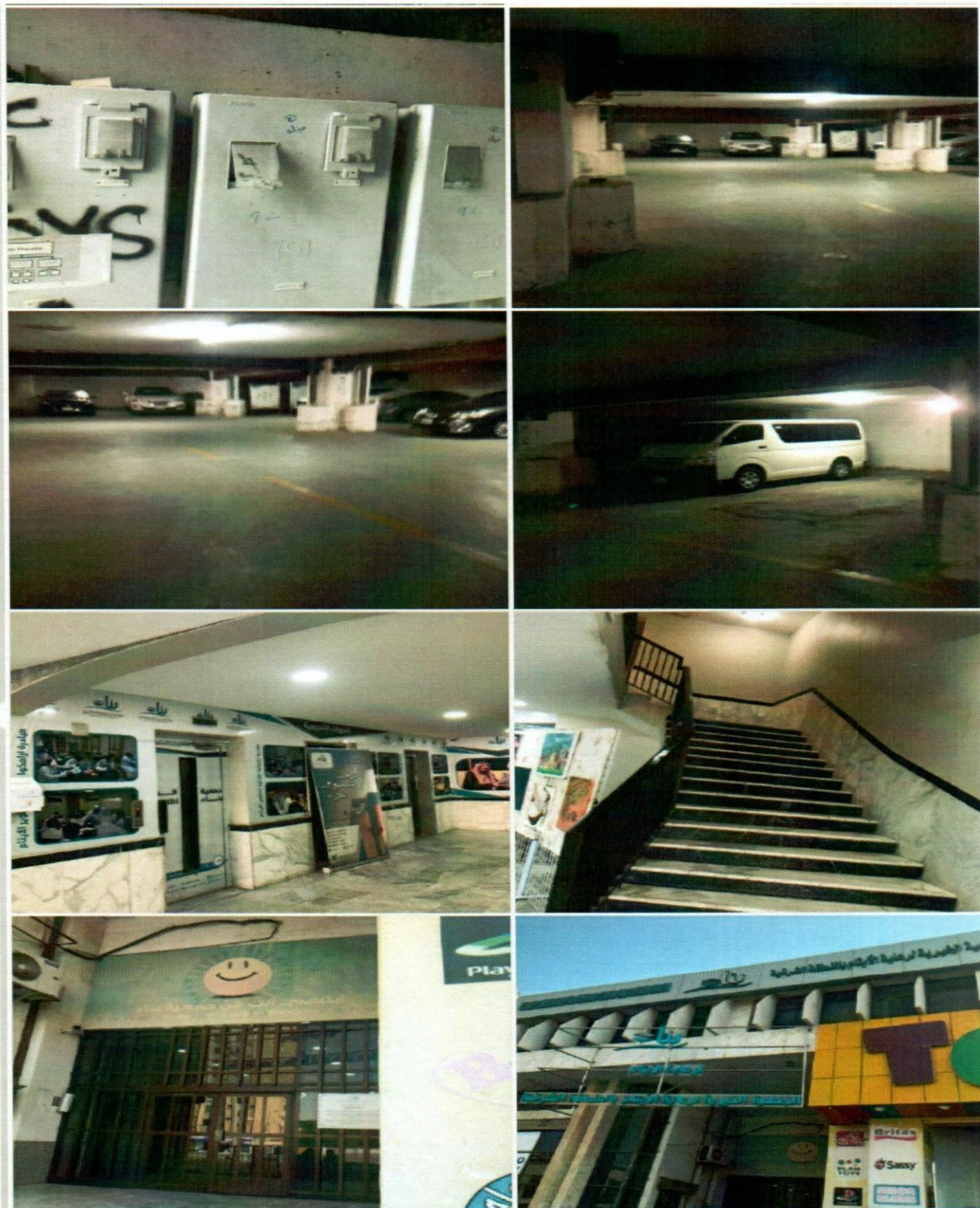
أرض مقام عليها مبنى تجاري اداري





زهور الدمام للتقييم العقاري

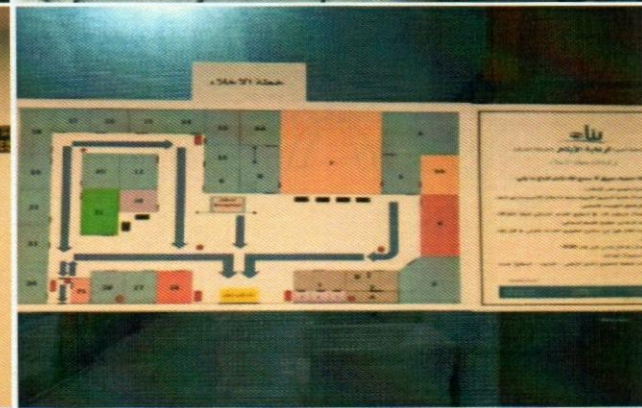
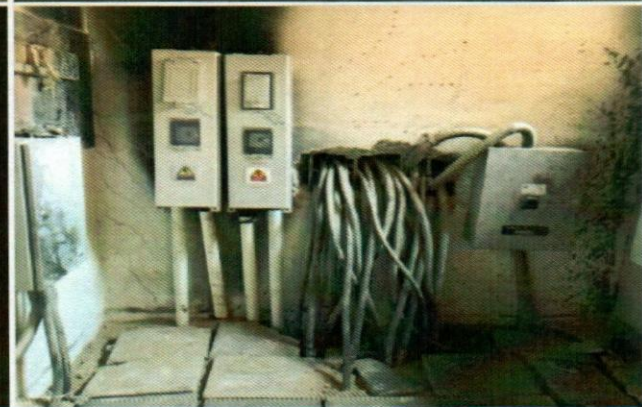
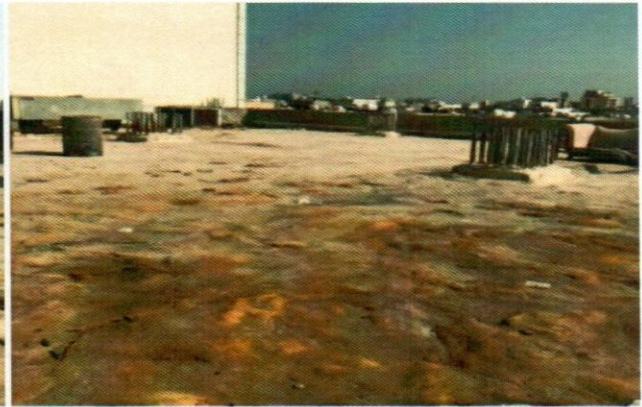












ثانياً: المعلومات القانونية

معلومات صك الملكية

رقم الصك	اسم المالك	تاريخ الصك	نوع الملكية
430207004642	محمد بن عبد العزيز بن موسى الخزيم	1437/07/18 هـ	ملكية مطلقة

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك حسب افادة العميل، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	استخدام العقار
لا توجد	لا توجد	عمارة تجارية تحتوي على معارض ومكاتب

العقار عبارة عن أرض مقام عليها معارض ومكاتب ادارية ويتكون المبنى من بدروم عبارة عن مواقف سيارات ، دور أرضي عبارة عن عدد (2) معرض ، الميزانين تابع للمعارض ، دور أول متكرر عبارة عن عدد (4) مكاتب ادارية وفقا لما يلي :

م	مكونات البناء	إفتراض المساحة (م ²)	الاستخدام
1	البدروم - عدد المواقف (80) وحدة تقديرية	1,500	مواقف سيارات
2	الدور الأرضي - عدد (2) صالة عرض	1,500	معارض
3	الميزانين - تابع الدور الأرضي	1,140	معارض
4	الدور الأول مكرر - عدد (4) مكاتب إدارية	1,588	مكاتب إدارية
مسطحات المباني		5,728 متر مربع	



هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والأرضيات	اعمال البناء
جبس	الاسقف
كتلة الجدران اسمنتية	الجدران
ابواب خشب متوسطة الجودة	الابواب
زجاج مزدوج (double glass) متوسط الجودة	الشبابيك
ابواب زجاجية وجرانيت واسقف جبسية	المدخل الرئيسي
كل اروقة المداخل والمكاتب سيراميك	الأرضية
زجاج	واجهه المبنى

جدول تقديري يوضح المساحات التأجيرية

م	مكونات البناء	المساحة التقديرية القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	الاستخدام
1	اجمالي المساحة التأجيرية للمعارض (تقديري)	2,323	معارض
2	اجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (تقديري)	1,382	مكاتب
اجمالي المساحة التأجيرية		3,705 متر مربع	

أساليب التقييم

أسلوب السوق

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثاً. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة

اسلوب الدخل

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً (مثل العقارات السكنية المؤجرة، المراكز التجارية، الأسواق) بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.

أسلوب التكلفة

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأس مالية أو السوقية لعقار ما بجمع قيمة موقع العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق	أساليب التقييم
كون العقار مدر للدخل وهو مناسب في تقدير مثل هذا النوع من التقييم ولعدم توافر عقود تاجيرية سوف نفترض قيمة تقديرية	وفقا لطبيعة العقار يعد اسلوب التكلفة هو الانسب لتقدير قيمة العقار للتأكيد على القيمة	تم استخدامها بشكل اساسي للوصول لقيمة الأرض كون الأرض جزء من تكلفة المشروع	الأسلوب المستخدم
طريقة الاستثمار	طريقة تكلفة الإحلال المملكة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار العقارات المعروضة للبيع)	طرق التقييم المستخدمة
طبيعة العقار كون العقار تجاري ومدر للدخل	للتأكيد من قيمة العقار	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	أسباب الاستخدام

أولاً: أسلوب السوق

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من العقارات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق وفقاً لما يلي:

جمع وتحليل البيانات

تحليل قيمة الأرض

تم احتساب قيمة الأرض من العروض المشابهة للأراضي للحصول على قيمة الأرض كونها الطريقة الأمثل لاستخراج قيمة الأرض، ولأن تكلفة شرائها تدخل ضمن تكلفة المشروع وسيتم جمع قيمة الأرض الى قيمة المباني للحصول على تقدير قيمة العقار بالكامل. العقارات المختارة هي:

المقارنات	ارض مقارن (1)	ارض مقارن (2)
المساحة (م ²)	302	930
سعر المتر المربع (ريال / م ²)	4150	4600
استخدام الأرض	تجاري	تجاري
حالة المقارنة	معروض	معروض

التسويات لسعر المتر المربع للأرض

الخصائص	العقار محل التقييم	نسبة الضبط	ارض مقارن رقم 1	نسبة الضبط	ارض مقارن رقم 2
قيمة المتر قبل التسوية للأرض بالريال السعودي	؟		4150		4600
البيوع فعلية ام عروض		0%	عروض	0%	عروض
زمن تاريخ البيع أو العرض	11/2019	0%	2019/10	+5%	2019/01
الملكية المطلقة / الحيازة	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة
الاستخدام العام للعقار	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري
المساحة متر مربع	1586	0%	302	+5%	930
الخدمات	مكتملة الخدمات	0%	مكتملة الخدمات	0%	مكتملة الخدمات
طبيعة الأرض	مستوية	0%	مستوية	0%	مستوية
الواجهات وعدد الشوارع	شرقاً شارع عرض 12.20 م ، غرباً شارع عرض 60 م	+5%	شرقاً شارع عرض 8 م ، شمالاً شارع عرض 8 م	+5%	شرقاً شارع عرض 60 م
سهولة الوصول	سهل الوصول	0%	سهل الوصول	0%	سهل الوصول
الضبط النسبي		0%		0%	
الضبط الإجمالي		+5%		+10%	

القيمة السوقية بعد التسوية بالريال	4375.50	5313
الوزن النسبي للعقارات الأكثر تشابه والقيمة النسبية حسب الوزن	50%	2656.50

مجموع القيمة النسبية	4835.25
تقدير سعر متر الأرض بعد التقريب / ريال سعودي	4835

تحليل التقييم :-

- تم تقدير قيمة الأرض بطريقة المقارنات المشابهة.
- تم تحليل العقار للوصول لقيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق (المقارنات المشابهة).
- تمت موازنة الأسعار بين الأراضي التجارية .
- تم عمل تسوية للوصول لقيمة الأرض.

ملخص التقييم لقيمة الأرض :-

تم احتساب قيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق وعمل تسوية، كما ان العقار يشمل على أجزاء تجارية وتم استخدام التسوية كونها الطريقة الأمثل لاستخراج قيمة الأرض.

جدول يوضح تقدير قيمة الارض

تقدير قيمة الأرض بالريال السعودي	سعر المتر بالريال السعودي	مساحة الأرض متر مربع
7,668,310	4,835	1,586

ثانياً : أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج أو المخاطر أو عوامل أخرى ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى وسوف نستخدم هذا الأسلوب في حساب صافي تكلفة البناء كما يلي :-



طريقة تكلفة الإحلال المملوكة للمباني

التكاليف المباشرة للبناء

البيان	الاستخدام	المساحة مترمربع	تكلفة البناء للمتر المربع الواحد	اجمالي تكاليف البناء
البيروم	مواقف سيارات	1,500	1,450	2,175,000
الدور الأرضي	معارض	1,500	1,450	2,175,000
الميزانين	معارض	1,140	1,450	1,653,000
الدور الأول	مكاتب	1,588	1,450	2,302,600
المجموع		5,728	1,450	8,305,600

التكاليف الأخرى

البيان	النسبة	اجمالي التكاليف الأخرى
الرسوم المهنية	7%	581,392
شبكة المرافق	6%	498,336
تكاليف الإدارة	3%	249,168
تكاليف التمويل (3 سنوات*50%)	6%	747,504
ربح المقاول	15%	1,245,840
اجمالي التكاليف الأخرى		3,322,240
اجمالي تكاليف البناء		11,627,840

تكاليف الإهلاك

40	عمر المبنى
60	العمر الافتراضي للمبنى
67%	معدل الإهلاك السنوي
7,751,893	تكاليف الإهلاك
3,875,947	صافي تكلفة البناء

تحليل التقييم :-

- تم تحليل العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال المهيمنة للمباني للتأكد من قيمة العقار.
- تم النظر في تقدير قيمة العقار حسب تصميم المبنى مع مراعاة الموقع وسنوات الإهلاك.

القيمة العقارية باستخدام أسلوب التكلفة

بناءً على استخدام أسلوب السوق والتكلفة للوصول للقيمة ، يمكن تحديد القيمة النهائية للعقار كالتالي:-

بيان	المساحة بالمتر المربع	سعر المتر المربع	الإجمالي (ريال)
قيمة الأرض	1,586	4,835	7,668,310
قيمة البناء (بعد خصم الإهلاك)	5,728	676.67	3,875,966
الإجمالي : فقط احد عشر مليون وخمسمائة وأربعة وأربعون الف ومائتان وستة وسبعون يال سعودي لاغير			11,544,276

ثانياً: أسلوب الدخل

طريقة رسملة الدخل:

هي طريقة من طرق تقييم العقار تعتمد على تقييم العقار بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ، يقدم أسلوب الدخل مؤشر 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. تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية للحصول على القيمة للمعارض والمكاتب وفقاً لما يلي :

بيان	المساحة الصافية للإيجار (م ²)	سعر الإيجار (ريال / م ²)	قيمة الإيجار السنوي
اجمالي المساحة التأجيرية للمعارض (تقديري)	2,323	428	994,244
اجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (تقديري)	1,382	214	295,748
اجمالي دخل العمارة السنوي			1,289,992
معدل الشاغر (تقديري) (8%)			(103,199)
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) (25%)			(322,498)
صافي الدخل التشغيلي للمبنى (تقديري)			864,295
معدل الرسملة (7.5%)			
قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل			11,523,929

تحليل التقييم :-

- تحليل معدل العائد التشغيلي استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المتشابهة يتراوح بين (7%-8%) ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل أبرزها ما يلي :-
 - 1- نوعية البناء ، جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى
 - 2- الموقع :سهولة الوصول ، توسط المنطقة المحيطة.
 - 3- العرض والطلب :كثرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.

4- حجم المشروع :ادوار المشروع وحجمها.

5- جودة المستأجرين :استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرارية التدفقات الجارية للمشروع)

- تحليل معدل المصروفات التشغيلية والراسمالية : بناءاً على مشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة وهي تتراوح ما بين 20% الى 25% من اجمالي الدخل مع الأخذ في الاعتبار عمر المبنى .
- تم تقدير القيمة الاجارية (الدخل) بناءاً على المعروض من عقارات مشابهة في نفس المنطقة ولا تتوافر لدينا اي عقود اجارية لنستخرج منها الدخل الفعلي ونسبة الشاغر الفعلية.
- تم النظر في تقدير قيمة العقار حسب تصميم المبنى وكونه مدر للدخل.

القيمة النهائية للعقار

تم ترجيح اسلوب التكلفة عن اسلوب الدخل لعدم توافر عقود تأجيره ولا توجد بيانات كافية للعمل وفق هذا الاسلوب والحصول على نتائج دقيقة وتم بيانه في هذا التقرير للحصول على قيمة استرشادية للعقار تقترب من الحقيقة وفقاً للمعروض في نفس المنطقة من العقارات المشابهة له. وبناءاً على قيمة القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة هي :

مبلغ (11,544,276) فقط احد عشر مليون وخمسمائة واربعه واربعون الف ومائتان وسته وسبعون يال سعودي لاغير



الرقم: ٤٣٠٢٠٧٠٠٤٤٤٣٠

التاريخ: ١٤٣٧ / ٧ / ١٨ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الملك عبدالعزيز بن سعود آل سعود
وزارة العدل
محافظة الخبر

عمدة توزير

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد -
فإن الجزء الشمالي من البلك رقم ١٧٠ من المخطط الارشادي بالخبر الشمالية بمدينة الخبر
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: بلك ١٦٩ بطول: (٣٩,٦٥) تسعة و ثلاثون متر و خمسة و ستون سنتيمتر
جنوباً: جزء الجنوبي من البلك رقم ١٧٠ بطول: (٣٩,٦٥) تسعة و ثلاثون متر و خمسة و ستون سنتيمتر
شرقاً: شارع الامير تامر عرض ٢٢,٢٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
غرباً: شارع الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
ومساحتها: (١٥٨٦) ألف و خمسمائة و ستة و ثمانون متر مربعاً فقط وذلك بموجب خطابات بلدية الخبر رقم ١١٣٩٩ / ١٤٣٧ في ٣ / ١٤٣٧ هـ والمقيد برقم ٣٧٢٥٥٨٩٩٦ في ١٢ / ٧ / ١٤٣٧ هـ
وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٥ و جلد ٢ في ٢٨ / ٤ / ١٤٠١ هـ
هي في ملك / محمد بن عبدالعزيز بن موسى الخزيم سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٨٦٩٢٣٥ - وعليه جرى
التصديق تحريراً في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ لاعتماده، بوصول الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل
٧١١٨

وليد بن خالد بن عبدالله السيف

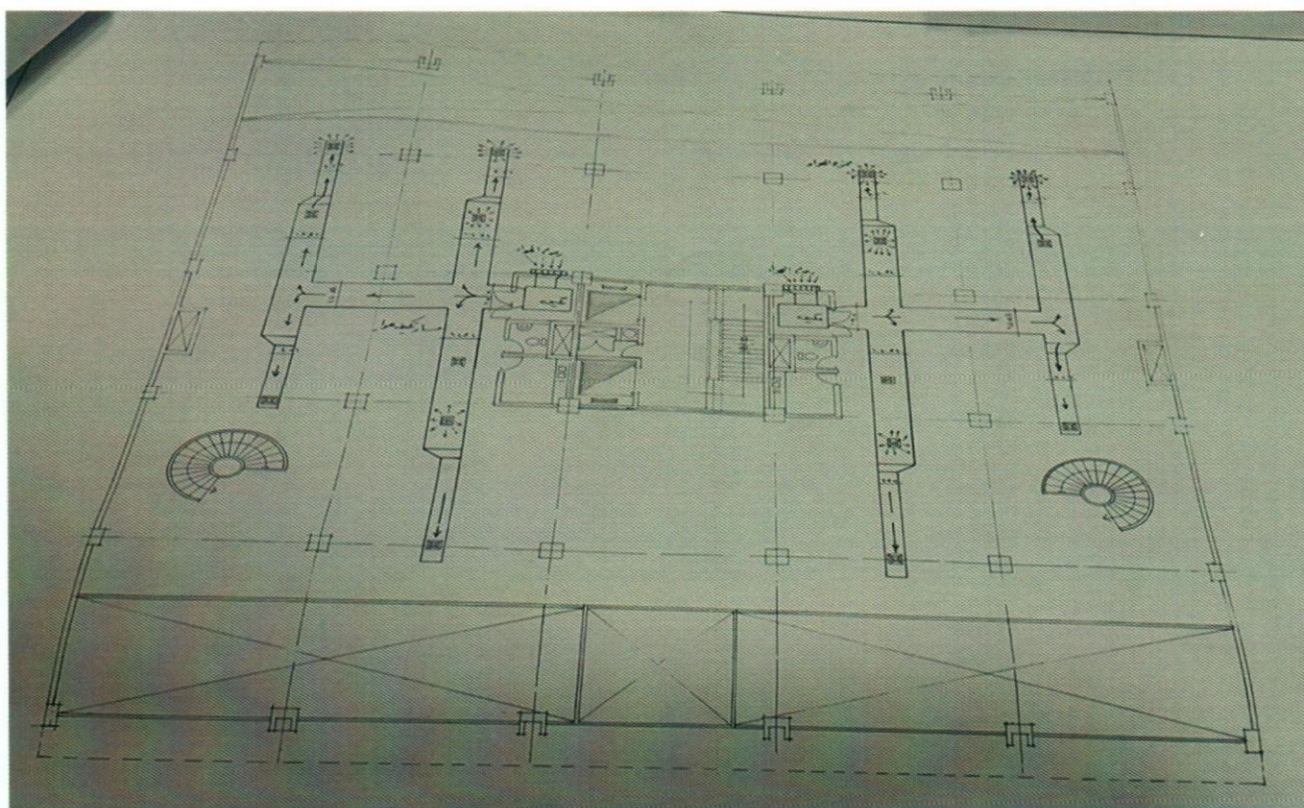
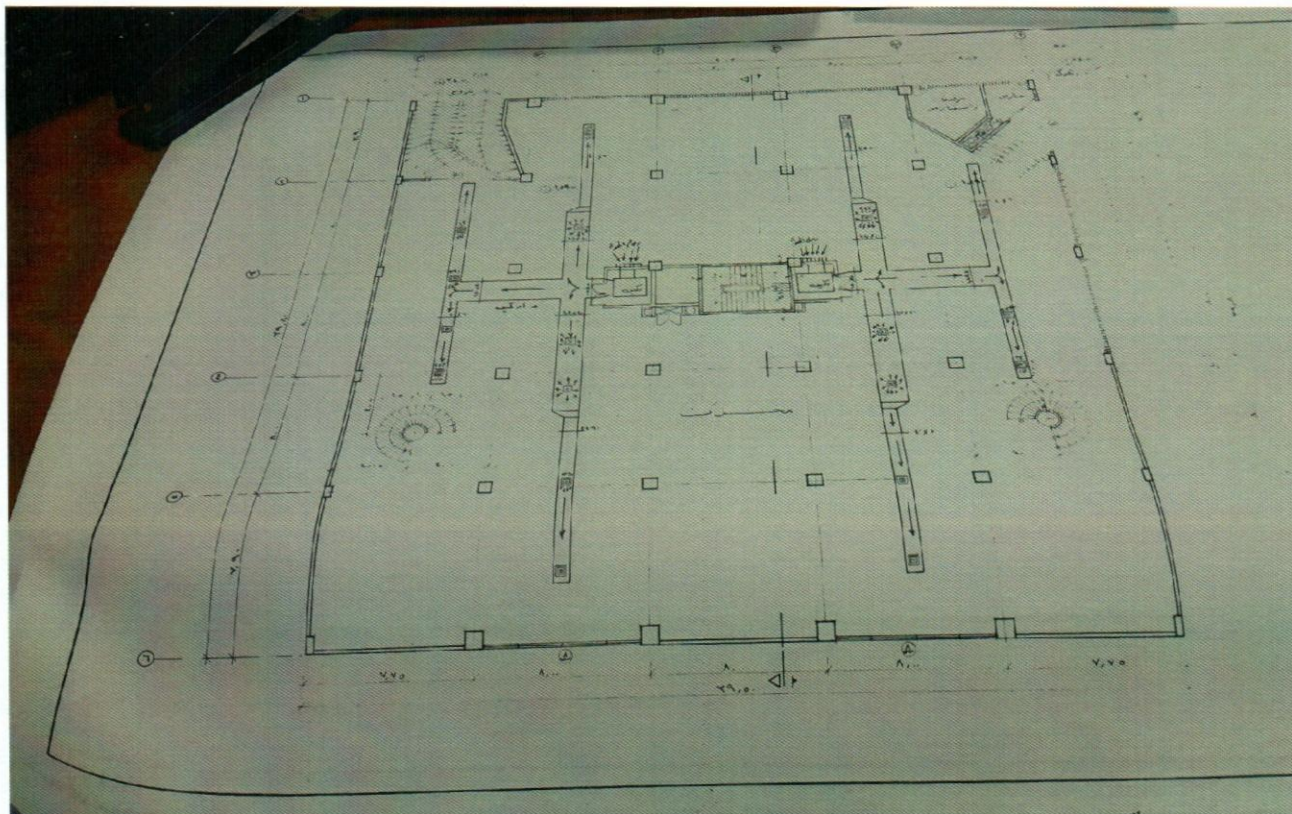


هذا المستند وحدة متكاملة، وتضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

نموذج مصلح ١/١ - ١١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)

صفحة طبع المعنوية - ٣١٢٨٨



صفحة 30 من 30