



جمعية بناء العلمية
Scientific Bina Charity

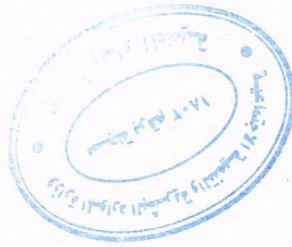
المملكة العربية السعودية
وزارة الموارد البشرية
والتنمية الاجتماعية
جمعية بناء العلمية
مسجلة برقم / ١٨٠٣

قائمة العقارات في ملكية الجمعية

وصفه	العقار
ملك	مبنى الجمعية رقم أرض (٩٠/٨٩/٨٨/٨٧/٨٦/٨٥) رقم مخطط (٤٥٩)

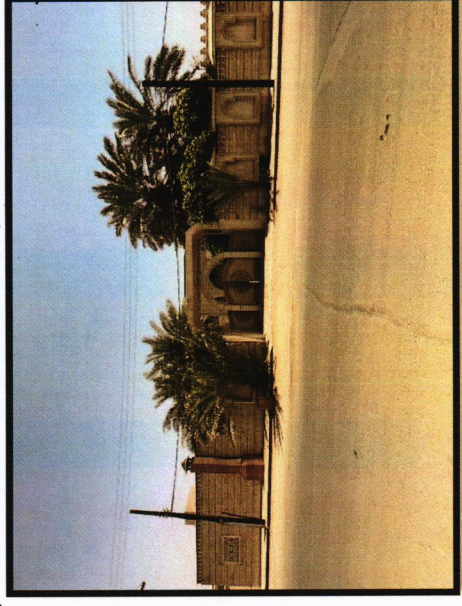
قائمة الاستثمار في ملكية الجمعية

وصفه	الاستثمار
-----	لا يوجد



مبنى سكني

في محافظة الدلم



مقدم لـ

جمعية بناء العلمية بالدلم

٠٢ أغسطس ٢٠٢٢م الدلم - الشفاء

رقم التقرير

٢٠٢٢٠٧٠١

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الخور الأول - المقدمة
٤	مقدمة
٥	المخلص التنفيذي
٦	الشروط المرجعية
٨	هوية المقيم
	الخور الثاني - بيانات العقار
	وصف الموقع والنطق المحيطة
١٠	الموقع
	تفاصيل العقار
	وصف الملكية العقارية
	الخور الثالث - أساليب التقييم المستخدمة
١٦	أساليب التقييم المستخدمة
	الخور الرابع - نتائج التقييم والاستنتاج
١٨	تطبيق طرق التقييم
٢٠	الاستنتاج
	الخور الخامس - الملاحق والمرفقات
٢٢	صور ضوئية

المحور الأول

المعايير العامة

مقدمة

السادة / جمعية بناء العلمية بالدلم
الاحترمين ،،
السلام عليكم و رحمة الله و بركاته وبعد ...

تجدون أدناه تفاصيل تقرير التقييم للعقار وهو عبارة عن مبنى سكني بمحافظة (الدلم) و مجموع مساحة الأرض (٣١٢٠)م^٢. وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية بالاسترشاد بالمعايير المحلية والدولية المعمول بها في مجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، والتي على أساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول للقيمة النهائية.

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المستخدمة ووفقا لغرض التقييم أرى ان القيمة السوقية (للعقار) تساوي (٣,٦٨٠,٠٠٠) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير .

المقيم المعتمد (فرع العقار)
أسامة محمد الرويس
رقم العضوية(١٢١٠٠٠١٠٥٢)

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
٣١٣٢٠١٠٠٥٣٢٥ - ٣١٣٢٠١٠٠٥٣٢١ ٧١٣٢٠١٠٠٥٣٢٠ - ٤١٣٢٠١٠٠٥٣٢٢ ٩١٣٢٠١٠٠٥٣٢٣ - ٨١٣٢٠١٠٠٥٣٢٤	رقم الصك	جمعية بناء العلمية بالدلم	اسم العميل
١٤٤٣/٠٨/٢٠ هـ	تاريخ الصك	جمعية بناء العلمية بالدلم	المستفيدون من التقييم
٤٥٩	رقم المخطط	القوائم المالية	الغرض من التقييم
٩٠ - ٨٩ - ٨٨ - ٨٧ - ٨٦ - ٨٥	رقم القطعة	مبنى سكني	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - الدلم - الشفاء	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم المتبعة	٢م ٣١٢٠	مساحة أرض العقار
م ٢٠٢٢/٠٧/٠٢	تاريخ المعاينة	---	إجمالي مسطحات البناء
م ٢٠٢٢/٠٧/٠٥	تاريخ التقييم	---	---
م ٢٠٢٢/٠٨/٠٢	تاريخ إصدار التقرير	أسلوب السوق و أسلوب التكلفة	أسلوب التقييم المتبعة
٣,٦٨٠,٠٠٠		القيمة النهائية للعقار (ريال)	

الشروط المرجعية

التفاصيل	البيان
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات - وفقاً لمعيار ١٠٢ الفقرة - .	وصف التقرير
القوائم المالية	الغرض من التقييم
<ul style="list-style-type: none"> ○ تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات. ○ لقد تم استلام صك الملكية و تم افتراض بان العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات اخرى. ○ لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي وعلى هذا نفترض استثنائياً أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً. 	الافتراضات والظروف الاستثنائية
لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.	نطاق البحث والاستقصاء
<ul style="list-style-type: none"> ○ البيانات المستلمة من العميل (صك الملكية و الرقع المساحي). ○ مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، تقارير الشركات . 	طبيعة ومصادر المعلومات

الشروط المرجعية

نطاق العمل	التفاصيل
<p>أساس القيمة (نوع القيمة)</p>	<p>القيمة السوقية: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية الحالية للعقار، على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار ٣٠ (من معايير التقييم الدولية: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار"</p>
<p>القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر</p>	<p>هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا يتحمل المكتب أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة من صاحب الشأن. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه. ومن دواعي الحيلة والحذر أن يحفظ المقيم الحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. يحفظ المقيم بالحق، دون إي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل ونتيجة نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضح له لاحقاً.</p>
<p>الالتزام بمعايير التقييم الدولية</p>	<p>المهجيات التي تتبعها في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية.</p>
<p>استقلالية المقيم</p>	<p>لقد قمت بإجراء عملية التقييم دون أي تحيز، كما إننا نعمل بموضوعية ونتمتع بالاستقلالية عن العميل وشركائه التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس لدي أي مصلحة مالية أو مرتبطة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أننا لسنا من بين هؤلاء العاملين بواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركائه التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.</p>

المقيم

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على طلب جمعية بناء العلمية بالدلم لتقدير القيمة السوقية للعقار لموضوع التقييم لغرض القوائم المالية. وتقدم هذا التقرير تحقيقاً للهدف الموضح وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى. إن تقرير التقييم قد أعد من قبل مكتب سكوب قيمة للتقييم العقاري سجل تجاري رقم (١٠١١٣٩٦٧٩) بترخيص مزاولة مهنة رقم (١٠٥٢.١٠٠٠١٢١) بواسطة المقيم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية. ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول لموضوع التقييم.

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

اسمه محمد الرويس
OSAMA MOHAMMED ALRUWAYS

شقة العضوية أساسى زميل
Membership Type: Fellow Member
رقم العضوية 10950861895
ID: 10950861895
رقم العضوية 1270001052
No: 1270001052
تاريخ الانتهاء 1444/6/7
Exp: 31/12/2022

تتأكد هنا من صحة مزاولة المهنة
والعضوية من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

فيصل حمد بن مهيني
FAISAL HAMAD BIN MUHAYNI

شقة العضوية أساسى زميل
Membership Type: Fellow Member
رقم العضوية 1095089700
ID: 1095089700
رقم العضوية 1270001241
No: 1270001241
تاريخ الانتهاء 1444/6/7
Exp: 31/12/2022

تتأكد هنا من صحة مزاولة المهنة
والعضوية من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

المحور الثاني

بيانات العقار

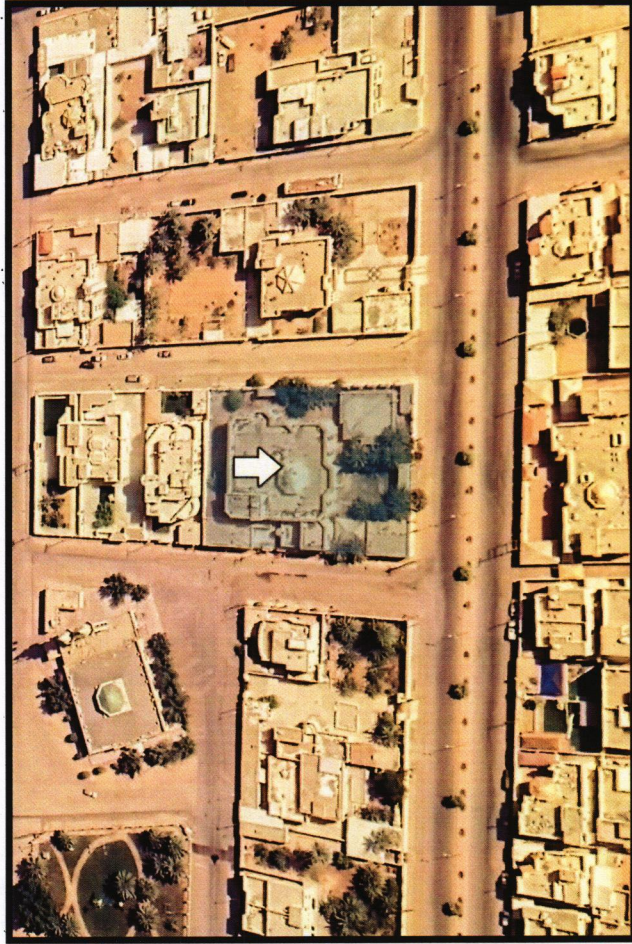
المحور الثاني

بيانات العقار

بيانات العقار

بيانات العقار

- وصف الموقع: يقع العقار على ثلاث شوارع بحي الشفاء بالدلم.
- إمكانية الوصول إلى العقار: متوسطة.



خصائص الأرض		الخدمات المتوفرة بمنطقة العقار	
<input checked="" type="checkbox"/>	مستوية	<input checked="" type="checkbox"/>	ماء
<input type="checkbox"/>	منخفضة	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
<input type="checkbox"/>	مرتفعة	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	صرف صحي
<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	طرق مسفلتة

موقع العقار

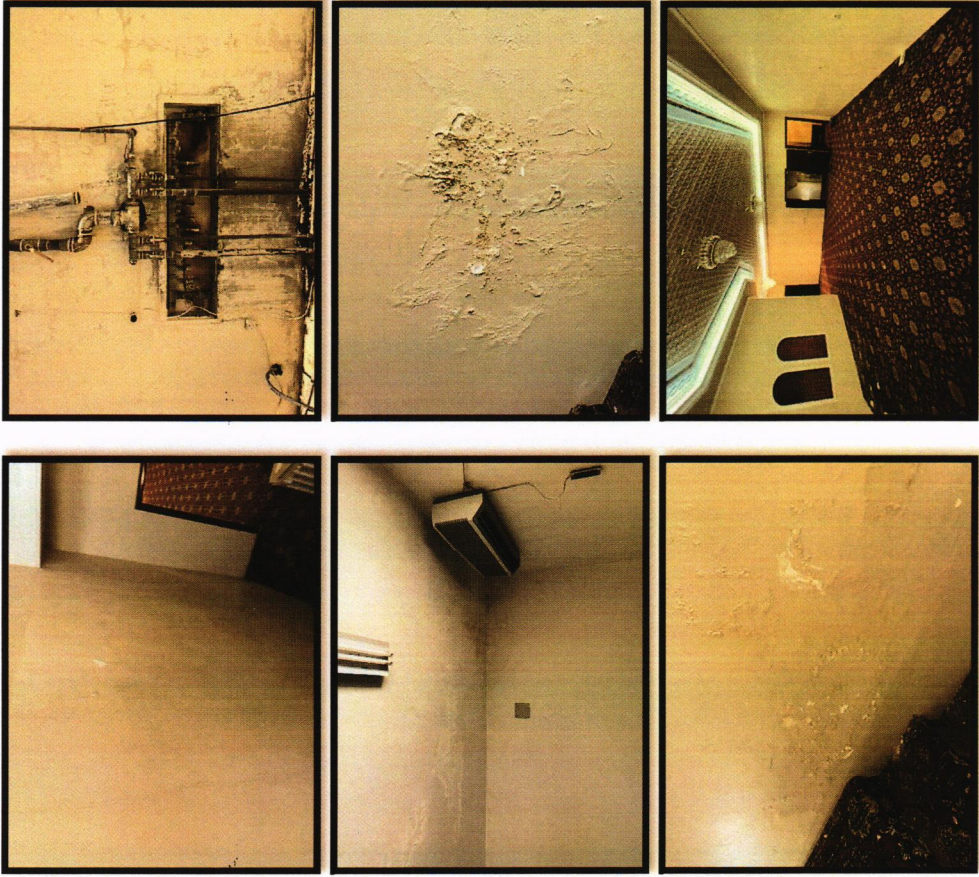


الإحداثيات

٤٧,١٢٩٣٨٤,٢٣,٩٩٠٠٢٣



تفاصيل العقار



- العقار عبارة عن فيلا سكنية تحتوي على ملاحق أرضية و دور أرضي و دور أول و ملاحق علوية. الدور الأرضي استقبال، والدور الأول غرف نوم، الملاحق الأرضية ضيافة وخدمات.
- يوجد آثار تسريبات بأمكن متفرقة بالعقار.
- أغلب أرضيات الفيلا موكيت.

المحور الثالث

أساليب التقييم المتبعة

أساليب التقييم المستخدمة

الأسلوب	أسلوب التكلفة	الأسلوب
الطريقة	الإحلال	الطريقة المقارنة
الاستخدام	المباني	الأرض
<p>➤ يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي يعنى على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. وتقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى .</p>		
المهجمية		
<p>➤ ان أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الاهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة انشاء العقار المطابق.</p> <p>➤ الطريقة التي سيتم حساب تكلفة انشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي و ليس الكمي و باستخدام طريقة مؤشرات التكلفة ، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمسطحات المبنى كمؤشر اساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.</p>		

الأسلوب	أسلوب السوق	الأسلوب
الطريقة	طريقة المعاملات المقارنة	الطريقة
الاستخدام	الأرض	الاستخدام
<p>➤ يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>➤ تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.</p>		
المهجمية		
<p>➤ تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم.</p> <p>➤ حيث انه من المستحيل إيجار عقارين متماثلين تماما ف يتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و اضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.</p> <p>➤ و مقارنة الخواص الطبيعية و الخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمجالاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم و المواقع القريبة.</p>		

المحور الرابع

نتائج التقييم والاستنتاج

نتائج التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة	
٢,٧٢١	تقدير مسطحات المباني المسلحة حسب الرخصة (م٢)
١,٨٠٠	قيمة المتر المربع للبناء
%٢,٣٥	معدل الإهلاك السنوي
٢٤	عمر العقار حسب العميل
%٥٦,٤	معدل الإهلاك الإجمالي
٧٨٥	قيمة المتر المربع بالبناء المسلح بعد الإهلاك
٢,١٣٥,٨٠٢	تكلفة بناء المسلح
٢,١٣٥,٨٠٢	إجمالي تكلفة البناء
٣,١٢٠	مساحة الأرض
٤٩٥	قيمة متر الأرض
١,٥٤٤,٤٠٠	قيمة الأرض
٣,٦٨٠,٢٠٢	إجمالي قيمة العقار (ريال)
٣,٦٨٠,٥٠٥	إجمالي قيمة العقار تقريبا (ريال)

جدول المساحات	
المساحة (م٢)	البند
١٣٠,٦,٩٨	الدور الأرضي
٩٤,٠,٦٠	الدور الأول
٨٥,٢٥	الملحق العلوي
٢١٧,٩٦	الملحق الأرضي ١
١٤٠,٧٤	الملحق الأرضي ٢
٢٩,٩٣	الملحق الأرضي ٣

نتائج التقييم

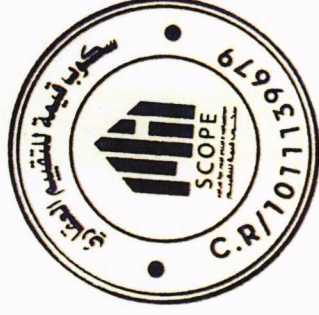
✓ بما أن العقار موضع التقييم فيلا سكنية، والغرض من التقييم هو للقوائم المالية لذلك فإنني أرى أن أسلوب السوق بطريقة المبيعات المقارنة وأسلوب التكلفة بطريقة الإحلال هي الطريقة الأنسب ونتيجتها بعد التقريب كالتالي:

قيمة العقار الإجمالية رقماً
ريال ٣,٦٨٠,٠٠٠
قيمة العقار الإجمالية كتابةً
ثلاثة ملايين وستمئة وثمانون ألف ريال

- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - ١٠ % وفقاً لظروف السوق الحالية.
- يعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

المقيم المعتمد (فرع العقار)
أسامة محمد الرويس
رقم العضوية (١٢١٠٠٠١٠٥٢)

نخسا



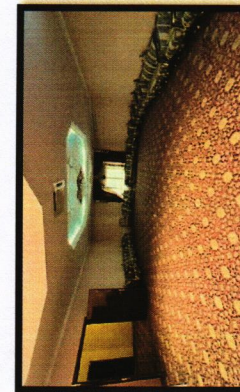
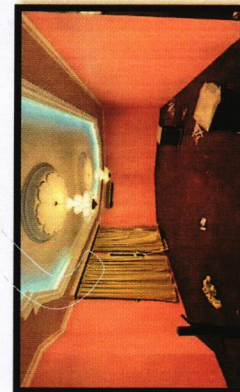
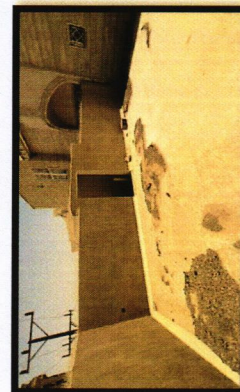
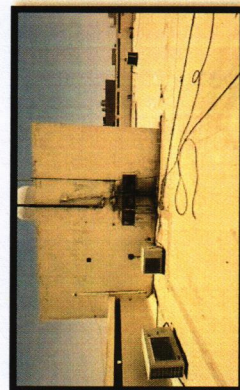
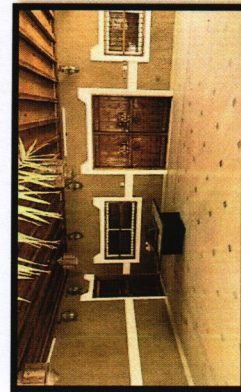
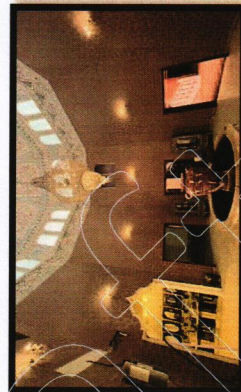
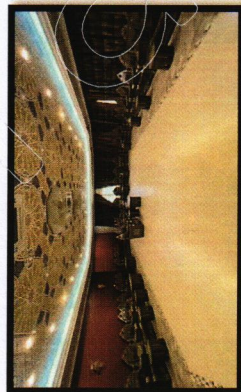
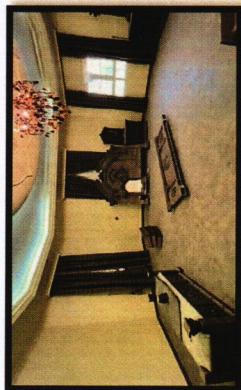
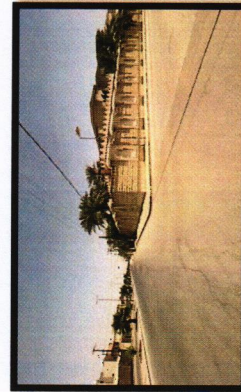
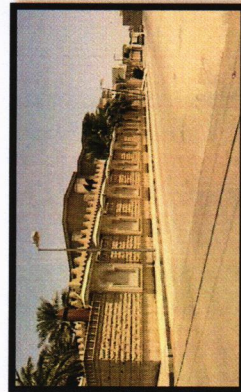
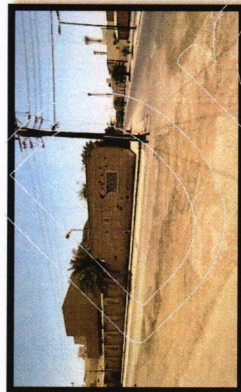
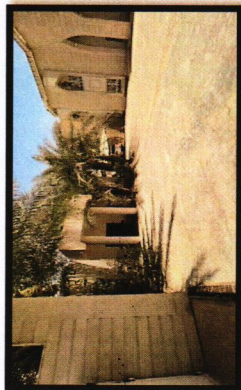
المقيم المعتمد (فرع العقار)
فيصل حمد بن مهيني
رقم العضوية (١٢١٠٠٠١٢٤١)

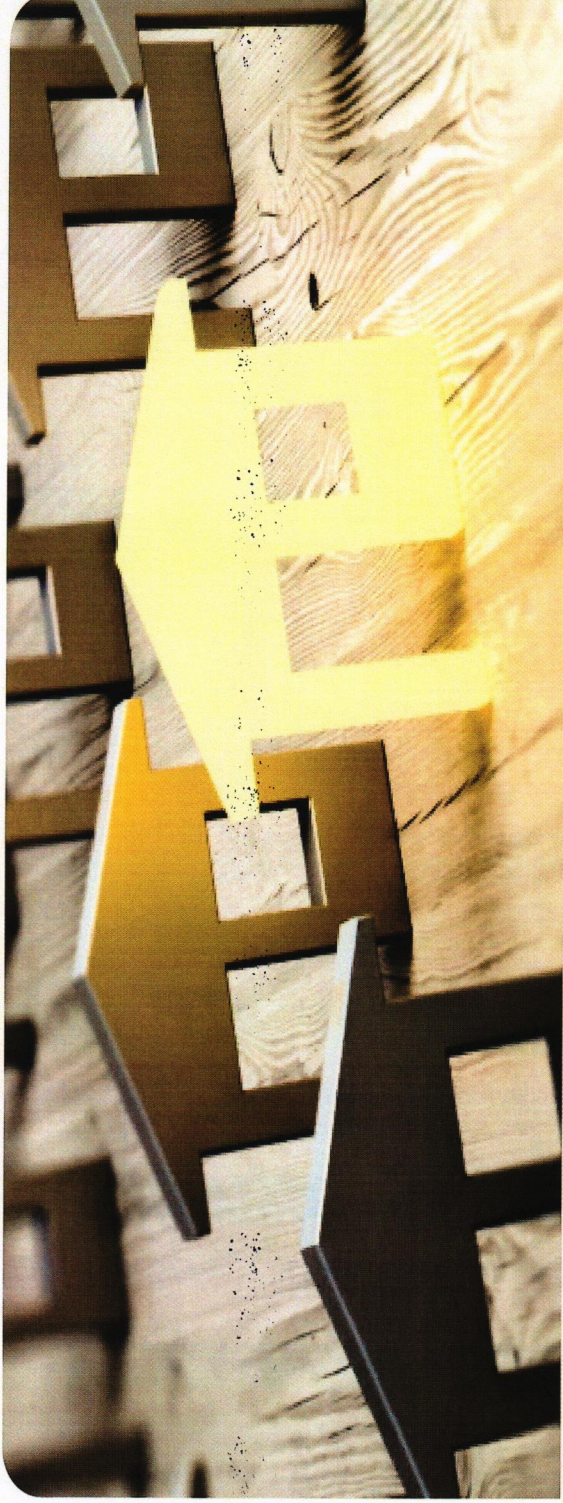
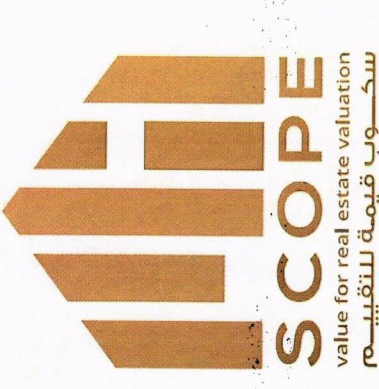
فيصل

المحور الخامس

الملاحق والمرافقات

الصور الضوئية





للتواصل والاستفسار

0505505003

المملكة العربية السعودية - منطقة الرياض

الخرج - حي الحمراء - طريق الأمير سطام - مبنى رقم ٣ - مكتب رقم ٢

عضوية : 11000335

ترخيص مزاولة مهنة : 1210001052