



عائن
Aain
Valuation للتقييم

Aain Valuation Report



AainValuation

aain.sa



1

نبذة عن عائن

2

الملخص التنفيذي

3

المعايير العامة

4

نطاق العمل

5

أساليب القيمة

6

وصف العقار

7

تقدير القيمة

8

المرفقات



عائن
Aain
التقييم

نبذة عن عائن

عائن للتقييم العقاري عين في العقار

شركة سعودية متخصصة في مجالات قطاع التقييم العقاري، أنشأت شركة عائن مطلع عام ٢٠٢٠ لتدخل السوق السعودي بثقة عالية فقد بدأت في منطقة عسير في المملكة العربية السعودية لتغطي المنطقة الجنوبية بالكامل ثم انتقلت وتوسعت الي المنطقة الغربية والشمالية الي ان غطت جميع أنحاء المملكة . وتتمتع شركة عائن بحصيلة سنوات من الخبرة العلمية و العملية في مجال التقييم وفق المعايير الدولية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وبفريق عمل يم أكثر من ٦٠ مقيم محترف مرخص ومعتمد من الهيئة السعودية . TQEEM ومنهم حاصلين علي الزمالة (FMEMBER TQEEM) والعضوية الدولية MRICS من المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وبالتزامنا بجودة خدماتنا حصلت عائن للتقييم علي الاعتمادات التالية:



السادة / **جمعية البر الخيرية**
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
بناءً على طلبكم بتقييم **مستودع بمدينة (الدوادمي)** حي **(الدوادمي)**
المقرين

فإننا فريق عائن للتقييم العقاري قمنا بمعاينة العقار وتقييمه حسب معايير التقييم الدولية المعتمدة (IVSC) وذلك بافتراض ان البيانات المقدمة من العميل كاملة وصحيحة سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي اعدده من اجله التقييم، حيث ان هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة ان التقرير وحدة واحدة لا يصح ان تجزأ .
وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقاً لمتطلبات العميل يرى فريق عائن ان القيمة الإجمالية للعقار مرفقة لكم في الملخص التنفيذي

في الصفحة التالية

الملخص التنفيذي:

20299720203	10 رقم العقد	بلدية الدوامي	01 اسم المالك
2023/11/22	11 تاريخ العقد	جمعية البر الخيرية	02 المستفيد (مستخدم الطلب)
القيمة السوقية	12 أساس القيمة	مؤسسة نبع الغيث للتجارة	03 الجهة الموجه لها التقرير
حق منفعة	13 طبيعة الملكية	أغراض داخلية	04 الغرض من التقييم
معايير التقييم الدولية 2022	14 معايير التقييم	الدوامي- الدوامي	05 عنوان العقار
أسلوب الدخل	15 أسلوب التقييم	مبنى سكني	06 نوع العقار
07/01/2025	16 تاريخ المعاينة	0	07 مساحة العقار (م2)
07/01/2025	17 تاريخ الاصدار	1250	08 مساحة البناء
31/12/2024	18 تاريخ التقييم	سنوات 9	09 عمر العقار
97,600.00			القيمة السوقية للعقار

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة عائن للتقييم ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم اعدادها له

اننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر علي القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بان ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة علي حد علمنا

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة علي الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات

لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف والاستعانة في الدراسة بأكثر العقارات قريباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان.

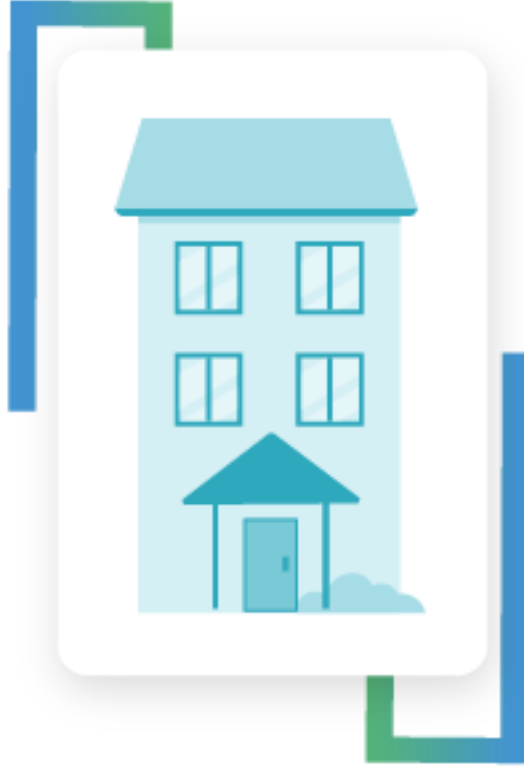
ليس لدينا أي اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار المستهدف

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار

عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لمهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

مدة التقييم (60 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر علي قيمة العقار هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - ١٠٪ وفقاً لظروف السوق الحالية





عائن
Aain
التقييم Valuation

المعايير العامّة

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، بما في ذلك تحديد شروط مهمة أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم.

المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2022 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية

المقيم ووضعه :

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة عائن للتقييم، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة. ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدي شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم علي أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة علي تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

تشرفت شركة عائن للتقييم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دون أي تحيز كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدي العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدي العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة علي النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة علي 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



نطاق العمل – المعيار 101

	اسم العميل	مؤسسة نبع الغيث للتجارة
	صاحب التقرير	جمعية البر الخيرية
	الغرض من التقرير	أغراض داخلية
	طبيعة الأصول التي تم تقييمها	مستودع
	أساس القيمة (القيمة السوقية)	القيمة السوقية و هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار
	عملة التقييم	ريال سعودي.
	تاريخ التقييم	31/12/2024
	نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	تمت المعاينة من قبل (محمد المبيض) في (16:15 2025/01/07) على الأسس المرئية للعقارات. يتحدد نطاق البحث بمدينة (الدوامي) حي (الدوامي) بالعقارات ذات الاستخدام (سكني) والاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار، بما في ذلك المشاريع القائمة والقادمة والخدمات والتسهيلات .
	تاريخ اصدار تقرير التقييم	2025/01/07
	طبيعة ومصادر المعلومات	لقد اعتمدنا على الوثائق التي قدمها العميل لغرض التقييم. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى احتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مقصود بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.
		

الافتراضات والافتراضات الخاصة



تم الاستدلال علي موقع العقار بمعرفة
العميل وعلى مسؤوليته التامة



تم استلام صور ضوئية من العميل للصك، ولم
تقم شركة عائن بالعمل علي التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا
توجد عليه حقوق لجهات اخرى



تم افتراض ان العقار ذات
ملكية وليس عليه اي التزامات
(-العقود مقدمة من العميل
منهية و تم افتراض تمديد
عقد بلدية الدوادمي لمدة
مماثلة 5 سنوات و تأجير
المستودع بمعدل نمو 5%.
-تم استنتاج معدل الخصم
بنسبة 13%)



المقييم العقاري غير مسؤول عن
وجود أي تعديلات علي حدود العقار



تم الاستدلال على مساحة (مبنى سكني)
حسب المستندات المرسلة من قبل العميل ومساحات البناء حسب الطبيعة

القيود على الاستخدام أو النشر



ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ومن دواعي الحيطة والحذر ان تحتفظ الشركة والمقيّم بالحق في إدخال اي تعديلات وعمل أي مراجعة علي التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتلقيح نتائج علي ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا



هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامها أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيّم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم علي نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيّم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير علي أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على
اسس سليمة وثوابت متينة مع المعايير المحلية والدولية المعمول
بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية



وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية
وحدودية للأصول موضوع التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات



المعايير العامة: البحث والإستقصاء



تم استلام (عقود ايجارية) من العميل والذي يوضح مساحة العقار. تم استلام بيان تفصيلي يوضح موقع العقار ومساحة (مبنى سكني)، بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



01

من خلال المعاينة. تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (مبنى سكني)



02

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل



03

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه ، تم الاستنتاج بأن طريقة (التدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.



04

**المعايير العامة:
البحث والإستقصاء**



بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة (الدوادمي) حي (الدوادمي) وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار



05

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل



06

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من ٢ خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم



07

العمل علي إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير



08



أنواع المخاطر للتطوير العقاري

تتلخص أهم أنواع المخاطر للمشاريع في الآتي:

المخاطر الاقتصادية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة

المخاطر التكنولوجية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة

المخاطر البيئية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة

المخاطر الاجتماعية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة



أساليب التقييم

الطريقة	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
المقارنات	جميع العقارات	- يقدم أسلوب السوق مؤشرات علي القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة متشابهة - ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاؤه الأولوية أو وزن مهم في الحالات الآتية : ❖ إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة ❖ أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له بنشاط في سوق مفتوحة ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة ويمكن ملاحظتها

استخدام هذه النظرية	
المنهجية	التطبيق
تعتمد هذه الطريقة علي الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات آخر (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم حيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة علي أسعار العقارات المقارنة بخضم البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم. وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الفيلا لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة	تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة. تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم جمع بيانات المقارنات ضمن النطاق الجغرافي والاطار الزمني المحدد. اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم تطبيق التعديلات علي العقارات المقارنة للوصول إلي قيمة العقار

الطريقة	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
طريقة الاحلال المهلكة	للمباني	• يشار إلي أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المفاضل • يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الفيلا وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام. • يتم جمع تكلفة الفيلا إجمالي تكلفة الانشاءات وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح خسائر المطور العقاري الي تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً

استخدام هذه النظرية	
المنهجية	التطبيق
▪ إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم. يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة ▪ دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة و الشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات	▪ تقدير قيمة الأرض ▪ تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني ▪ يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء علي ما تم تحديده في البند (2) لإجراءات تسوية التكاليف الجديدة المضافة علي الحالة الراهنة ▪ القيمة السوقية = (1) + (3) - (2) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك

الطريقة	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
طريقة رسملة الدخل	للعقار المدر للدخل	- يتم تطبيق طريقة التقييم عند استقرار إيرادات الأصل وتوقع استمرار ذلك بالمستقبل - تعتمد الطريقة علي حساب صافي دخل المشروع وفقاً للسوق وتقدير نسبة مساهمة الأصل موضوع التقييم بها ثم تقدير العائد المستهدف بما يتناسب مع المخاطر المتوقعة، - نقوم بتقدير قيمة الأصل بناء علي دخله المستقر والعائر المستهدف من السوق بقسمة صافي الدخل علي العائد المستهدف والذي نطلق عليه معامل الرسملة

استخدام هذه النظرية	
المنهجية	التطبيق
- تحديد مستوي استقرار دخل المشروع مستقبلاً - وضع الافتراضات المرتبطة بالإيرادات والمصروفات والتكاليف الرأس مالية وفقاً لحالة النشاط ومؤشرات السوق - حساب صافي دخل المشروع ومنه حساب مساهمة الأصل موضوع التقييم - تقدير العائد المستهدف وفقاً لمستوي المخاطر "معامل الرسملة" - حساب القيمة السوقية بقسمة صافي الدخل علي معامل الرسملة	- تحديد مستوي استقرار دخل المشروع مستقبلاً - وضع الافتراضات المرتبطة بالإيرادات والمصروفات والتكاليف الرأس مالية وفقاً لحالة النشاط ومؤشرات السوق - حساب صافي دخل المشروع ومنه حساب مساهمة الأصل موضوع التقييم - تقدير العائد المستهدف وفقاً لمستوي المخاطر معامل الرسملة - حساب القيمة السوقية بقسمة صافي الدخل علي معامل الرسملة

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب للتقييم العقاري / و الأسلوب المستخدم في تقييم العقار

العوامل	أساليب التقييم	طريق التقييم
الغرض من التقييم	أسلوب السوق	طريقة البيع المشابهة
طبيعة العقار من حيث النوع و الاستخدام	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار طريقة القيمة المتبقية طريقة التدفقات النقدية طريقة الأرباح
أساس القيمة		
نوعية المعلومات ومدى الثقة في المعلومات	أسلوب التكلفة	طريقة الإحلال



وصف العقار

الوصف العام للعقار / والحدود والاطوال:

الحدود والاطوال		الجهة	مميزات وعيوب الموقع	الوصف العام للعقار
بطول	الحدود			
25	القطعة رقم أ/162	الشمال		العقار عبارة عن (مبنى سكني)
25	شارع عرض 30 م	الجنوب	يوجد من الخدمات (☑هاتف ☑لمياه ☑كهرباء ☑صرف صحي)	طبيعة الارض (مستوي)
50	القطعة رقم ب/161	الشرق	تعتبر المنطقة استخدام (صناعي)	فرضية القيمة (الاستخدام الحالي)
50	القطعة رقم 163 / ب	الغرب		

تفاصيل العقار:

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودع

وصف العقار:

ملاحظات العقار:

تختلف الحدود المقبولة من دولة لأخرى وحسب طبيعة الأصل وظروف السوق وغيرها، وبشكل عام تم التعارف في عدد من الممارسات على نسبة مئوية تعادل 10% بالزيادة أو النقصان، بحيث لا تزيد القيمة الأعلى عن 10% من المتوسط ولا تقل القيمة عن 10% من المتوسط، "تطبق على القيمة السوقية وليس قيمة التصفية".

موقع العقار على مستوى المدينة:



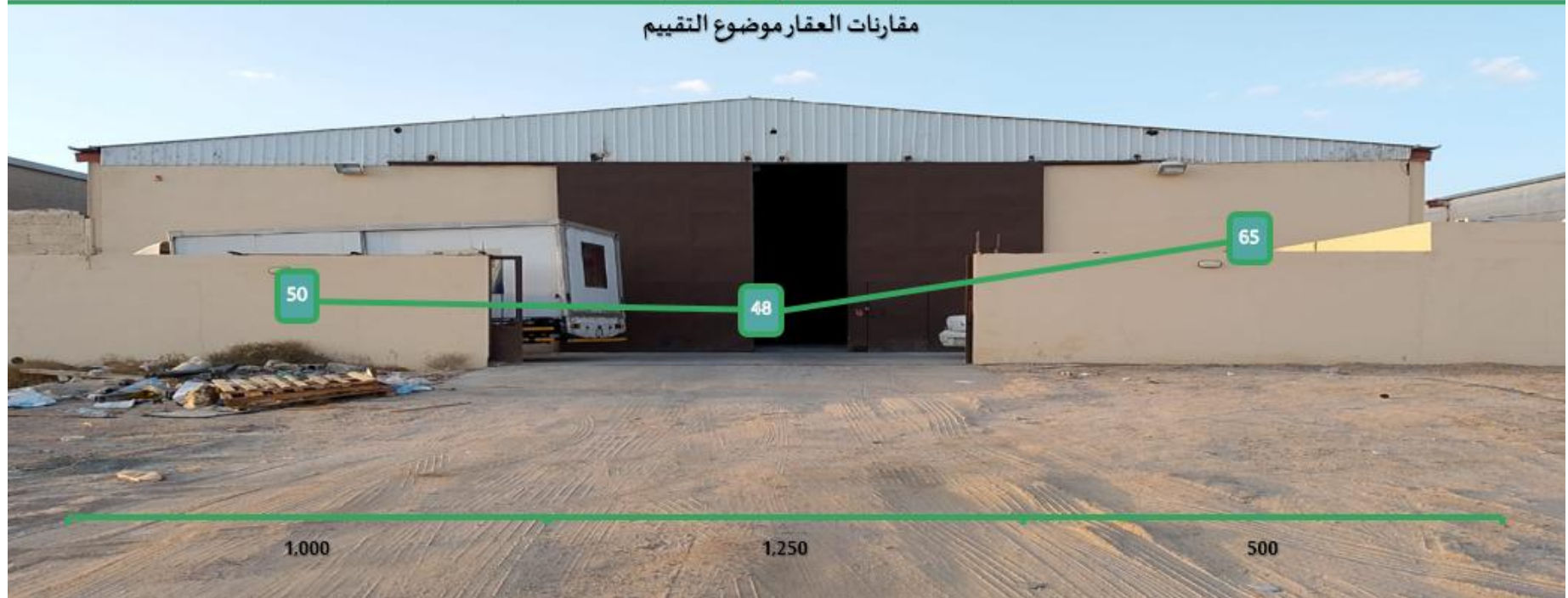




بيانات المقارنات

بيانات العقارات المقارنة	نوع العقار	مساحته	سعر المتر	القيمة بالريال	المخطط	القطعة	الحالة	المصدر
مقارن 1	مستودع	500	65	32,500			تنفيذ	منصة ايجار
مقارن 2	مستودع	1,250	48	60,000			تنفيذ	منصة ايجار
مقارن 3	مستودع	1,000	50	50,000			تنفيذ	منصة ايجار

مقارنات العقار موضوع التقييم





تقدير القيمة

لحساب معدل الخصم	
5.4%	معدل عائد السندات الحكومية
1.9%	معدل التضخم
2.7%	علاوة مخاطر السوق
3.0%	علاوة المخاطر الخاصة
13.0%	معدل الخصم

التدفقات النقدية المخصومة

بيان المساحات التأجيرية والقيم الإيجارية مستودع - حسب البيان الوارد من العميل وسعر المتر التأجيري									
البيان		المساحات التأجيرية		القيمة الإيجارية		سعر المتر التأجيري			
مستودع		1,250		31,500		25			
الإجمالي		1,250		31,500		25			
إجمالي المساحات التأجيرية بالمتر المربع		معدل الخصم		13%		نسبة الإشغال %		100%	
بعد المسح الميداني لمنطقة العقار موضوع التقييم ودراسة المقارنات تبين أن سعر المتر التأجيري للعقار موضوع التقييم حسب البيان المرسل من العميل ضمن نطاق الأسعار بالسوق									
إستخلاص التدفقات النقدية للعقار حتى نهاية عقد الإيجار حسب البيان الوارد من العميل									
عدد السنوات	السنوات	المساحة التأجيرية	متوسط سعر المتر التأجيري	معدل النمو %	الدخل المتوقع للعقار	معدل الاشغال %	الدخل الفعلي للعقار	معدل المصروفات التشغيلية والرأسمالية %	صافي التدفقات النقدية
0.8	1446	1,250	25	0%	31,500	100%	26,250	2604	23,646
1.8	1447	1,250	25	0%	31,500	100%	31,500	3125	28,375
2.8	1448	1,250	25	0%	31,500	100%	31,500	3125	28,375
3.8	1449	1,250	25	0%	31,500	100%	31,500	3125	28,375
4.8	1450	1,250	25	0%	31,500	100%	31,500	3125	28,375
إستخلاص قيمة حق المنفعة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة حتى نهاية عقد الإيجار									
عدد السنوات	السنوات	صافي التدفقات النقدية		القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية					
0.8	1446	23,646		21,356					
1.8	1447	28,375		22,679					
2.8	1448	28,375		20,070					
3.8	1449	28,375		17,761					
4.8	1450	28,375		15,718					
		97,584		قيمة حق المنفعة من خلال القيمة الحالية لمجموع التدفقات النقدية المخصومة					
		97,600		القيمة النهائية لحق المنفعة حسب مجموع القيمة الحالية للتدفقات النقدية حتى نهاية عقد الإيجار بعد التقريب					
		ريال سعودي							

البيان	القيمة	العملة
القيمة السوقية للعقار رقما	97,600.00	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار كتابة	سبعة وتسعون ألف وستمائة ريال لا غير	ريال سعودي

المعاين الميداني	المقيم	المراجع	اعتماد	ختم
محمد المبيض	أسامة سرور	محمد المبيض (زميل)	عبدالله الدويش (زميل)	
1220000059	1220002495	1220000059	1210001375	
				



عائن
Aain
للقيّم



المرفقات

info@aain-co.com

f i s /AainValuation

920033939

رقم الترخيص: 1210001375 تاريخ: 1443/4/1 رقم السجل: 1010635533

www.aain.sa

6375 قيصر بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
كافة الأمانة لشؤون بلديات المنطقة
بلدية محافظة الدوادمي

الرقم : ٤٧
التاريخ : ١٤٣٩/٥/١١
الموقع : كبر بركة

عقد إيجار

اسم المستأجر : جمعية البر الخيرية بمنطقة الدوادمي

رقم القطعة : ٤/١٦٢

رقم المخطط : ٦٥٦

www.mudatdwadmi.gov.sa - 01162143434 - 01162143434

وصف العقار والتعريفات

الجزء الثاني

وصف العقار

رقم العقار : ٩/١٦٢

نوع العقار : أرض
نوع النشاط : صندوق استثمار الأسهم

موقع الحفار

المدينة : الدوامي رقم القطعة : ٢/١٦٢ رقم المخطط : ٦٥٦

الحمل - النزاع - الشارح

حدود العنقار

شمالاً : القطعة رقم ١٦٤/٢ بطول : ٩.٥ متر

جنوباً : مثلاً مربع عمر ۲۰ بطول : ۵۰ متراً

شرقاً : ١٩٠٠ م / ١٦٦ م بطول : ٥٠٠ م

غرباً : القواعد رقم ١٦٢ بطول : متراً

مساحة العقار

المساحة: ١٩٥٠ م (قطر الخندق ١٢ متر وارتفاعه ١٢ متر مربعاً)

(5)

الرقم : ١٧١ / ١٤٤١ هـ
التاريخ : ١٧ / ١٢ / ١٤٤١ هـ
الترخيص : ١٧١ / ١٤٤١ هـ
الموضوع : ...



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
عانة الأمانة لشتون بلديات المنطقة
بلدية محافظة الدمام

البنود العامة

مادة (١) أساس العقد : تعتبر المادة الواردة في الجزء الأول من هذا العقد جزءاً أساسياً من هذا العقد ويجب أن تقرأ وتفسر كافة بنوده اللاحقة على أساس هذه المقدمة .

مادة (٢) الغرض من العقد :
أجرت البلدية على المستثمر العقار الموضحة بهائلكه أعلاه بغرض استخدامه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط ...
الموافقة الخطية من البلدية

مادة (٣) مستندات التعاقد :
أقر المستثمر بأنه قد استلم كافة مستندات التعاقد الخاصة بالعقار كما أنه أصبح على دراية تامة بالأنظمة الخاصة بممارسة النشاط المذكور في المادة (١) من العقد .

مادة (٤) التنازل عن العقد :
لا يحق للمستثمر التنازل للغير عن كل أو جزء من هذا العقد أو يوجر من الباطن لأي طرف ثالث إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية .

مادة (٥) معاينة العقار :
أقر المستثمر بأنه قد عاين العقار (ويشمل ذلك الأرض والموقع) معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلها على حالها

مادة (٦) مدة الإيجار :
مدة هذا العقد (...) سنة (فقط) ... تبدأ من بداية يوم ... وتنتهي بنهاية يوم ...

(٣)

www.aain.gov.sa

الرقم ٤٦٦
الترخيص ١٠٤٩٧٥٠١
بمخاضات
الموضوع: ق.د.د.د.د.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
وكالة الأمانة لشؤون بلديات المنطقة
بلدية محافظة الدمام
إدارة الاستثمار

مادة (٧) قيمة الإيجار والدفع :

أ/ حدد الإيجار السنوي للعقار المذكور أعلاه بمبلغ ريالاً للسنين المربع بموجب المحضر رقم () وتاريخ : / / ١٤ هـ بمبلغ إجمالي وقدره (قصد) ريالاً (يستحق الدفع في أول يوم من كل سنة تعاقدية .

ب/ يدفع المستثمر للبلدية كامل قيمة الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق من كل عام وفي حالة التأخر عن السداد سوف تضطر البلدية لإغلاق العقار بناء على التعميم رقم (٥/٢٨٥) و تاريخ ١٤٠٣/٩/٧ هـ . ينظر في قيمة الإيجار كل خمسة سنوات بإقرار الأجرة السابقة بزيادتها أو نقصانها وذلك شريطة أن لا تكون المصلحة العامة بحاجة إلى الموقع لإقامة مشروع حكومي ما معتمد أو يتعارض مع تخطيط لا حق تدعوا الحاجة إلى استجوابه معه .

مادة (٨) المرافق والخدمات

يتحمل المستثمر مصاريف إيصال الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات إلى العقار والبلدية غير ملتزمة بإيصال أي من هذه الخدمات للعقار بموجب هذا العقد .

مادة (٩) الإضافات والتحصينات :

لا يحق للمستثمر عمل أية إضافات أو تعديلات أو تحصينات جديدة إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية وفي حالة مخالفة لهذه المادة يترتب عليه إزالة ما قام به بإضافته وأرجاع الوضع إلى ما كان عليه على حسابه .

مادة (١٠) ملكية المنشأة :

أية منشآت ثابتة ينشئها المستثمر على العقار بموجب هذا العقد تؤول ملكيتها للبلدية بعد انتهاء مدة الإيجار الأصلية ويشترط تسليم هذه المنشآت إلى البلدية بحالة جيدة .

(٤)

هاتف : 0116421342 : فاكس : 0116421145 : الرمز البريدي : 11911 : www.munaldamm.gov.sa

الرقم :
التاريخ :
الموقعات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والتخطيط العمراني
أمانة منطقة الرياض
كافة الأمانة لبلديات المنطقة
بلدية محافظة الدمام

مادة (١١) حماية الأشخاص والممتلكات :

يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية أضرار قد تلحق برواد العقار طوال فترة ممارسة للتشغيل ويكون وحده مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات قد تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أياً كان نوعها وعليه وحده تعويض المتضرر عن ما لحق به من أضرار أو إصابات .

مادة (١٢) انتهاء العقد :

ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية :

- ١- انتهاء مدة العقد وعدم رغبة أي من الطرفين في التجديد .
- ٢- وفاة المستثمر وعدم تقديم أي من ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للبلدية للاستمرار بتنفيذ العقد الموقع من قبل مورثهم وينفس الشروط .
- ٣- مطلب البلدية خطياً من المستثمر (ولقاءاً سرياً مدة العقد) تسليم العقار لدواعي التخطيط أو المصلحة العامة وعلي البلدية في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة

مادة (١٣) النزاع والخلاف :

يكون لنيوان المطالب حق الفصل في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ بين الطرفين فيما لم يرد ذكره في هذا العقد نتيجة تفسير أي من بنوده .

مادة (١٤) عدد نسخ العقد :

حرر هذا العقد من (ثلاث نسخ أصلية) واستلم الطرف الثاني نسخه للعمل بموجبها.

(٥)



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
كالة الأمانة لشئون بلديات المنطقة
بلدية محافظة الدمام

البلدية
البلديات
المقرضات
الموضوع

البنود الخاصة بالإنشاء

الجزء الخامس

مادة (١) الالتزام بالمخططات :

يلتزم المستثمر بإنشاء كافة مرافق المشروع وفقا للمخططات والمواصفات الفنية والتي أعدت لهذا الغرض واعتمدت من قبل البلدية والوكالة .

مادة (٢) تنفيذ المشروع :

يلتزم المستثمر بإسناد مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول متخصص توافق عليه البلدية قبل المباشرة .

مادة (٣) فترة تنفيذ المشروع :

يلتزم المستثمر بإنهاء من تنفيذ المشروع في مدة أقصاها ١٢ شهر " من تاريخ العقد .

مادة (٤) غرامة التأخير :

في حالة تأخير المستثمر عن إعطاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ريال عن كل يوم تأخير وبحيث لا يتعدى إجمالي الغرامة نسبة % من قيمة الإيجار السنوي .

مادة (٥) فسخ العقد خلال فترة الإنشاء :

يحق للبلدية فسخ العقد واسترداد المقار من المستثمر والمطالبة بالأجرة المستحقة بعد انتهاء الفترة المحددة بالإذارة وذلك في الحالات التالية :

- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ لمدة تزيد عن شهرين دون عذر تقبل به البلدية .
- ٢- إذا انسحب المستثمر (أو توقف عن التنفيذ لمدة تزيد عن سبعة أيام) دون عذر تقبل به البلدية (خلال فترة التنفيذ . وفي هذه الحالة وبعد فسخ العقد تؤول ملكية أي منشآت يكون قد أقامها المستثمر سواء كانت منتهية جزئيا أو كلياً إلى البلدية والبلدية مطلقاً التصرف في هذه المنشآت بالشكل الذي تراه مناسبا لمصلحتها .

(٧)

www.muhaldwadm.gov.sa 11211 الرقم السجل 1010635533

info@aain-co.com

/AainValuation

920033939

رقم الترخيص: 1210001375 تاريخ: 1443/4/1 رقم السجل: 1010635533

www.aain.sa

6375 قيصير بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية

الجزء الخامس

البنود الخاصة بالإشياء

مادة (٦) الإشراف على التنفيذ :

للإبادة الحق الكامل في الرقابة على التنفيذ المشروع طوال فترة التنفيذ بكافة مراحلها وذلك للتأكد من التزام المستثمر بتنفيذ المواصفات والمخططات والشروط الفنية .

والله خير حامدين

الموظف المختار

[Signature]

الطرف الثاني (المستثمر)

اسم: یوسف محمد سعید

- عبارة حمد للجنينة المختبرية بالدروى

الطرف الأول (الأكاديمية محافظة الدواشمي)

ويعتمد رئيس البلدية

١٤/ حمز بن عبد الله العدمي

11

(8)

الرقم : ٤٧٦ التاريخ : ١٦/٥/١٤٣٩هـ القسم : الموضوع : شقة		المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية أمانة منطقة الرياض نالة الأمانة لشئون بلديات المنطقة بلدية محافظة الدوادمي
البنود العامة مادة (١) أساس العقد : تعتبر المادة الواردة في الجزء الأول من هذا العقد جزءاً أساسياً من هذا العقد ويجب أن تفهم وتفسر كافة بنوده اللاحقة على أساس هذه المقدمة . مادة (٢) الغرض من العقد : أجرت البلدية علي المستثمر العقار الموضحة بياناته أعلاه بغرض استخدامه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط ولا يحق للمستثمر استعمال العقار في نشاط آخر إلا بعد الحصول علي الموافقة الخطية من البلدية مادة (٣) مستندات التعاقد : أقر المستثمر بأنه قد استلم كافة مستندات التعاقد الخاصة بالعقار كما أنه أصبح علي دراية تامة بالأنظمة الخاصة بممارسة النشاط المذكور في المادة (١) من العقد . مادة (٤) التنازل عن العقد : لا يحق للمستثمر التنازل للغير عن كل أو جزء من هذا العقد أو يؤجر من الباطن لأي طرف ثالث إلا بعد الحصول علي موافقة خطية مسبقة من البلدية . مادة (٥) معاينة العقار : أقر المستثمر بأنه قد عاين العقار (ويشمل ذلك الأرض والموقع) معاينة تامة نافيه للجهالة شرعا" وقبلها علي حالها مادة (٦) مدة الإيجار : مدة هذا العقد (.....) سنة (فقط حسب سنوات) تبدأ من بداية يوم ١٤٣٩/٥/١٦ هـ وتنتهي بنهاية يوم ١٤٣٩/٥/١٦ هـ	الجزء الثالث بنود العقد العامة	

يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسليماً تنفيذاً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

١ بيانات العقد			
Contract No.	20299720283 / 1-0	نوع العقد:	جديد
Contract Sealing Date	2023-11-22	محل إبرام العقد:	التواصلي
Tenancy Start Date	2023-11-10	تاريخ بداية مدة الإيجار:	2026-11-09
Tenancy End Date	2026-11-09	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2026-11-09
Contract is conditional	لا	معلق بشروط	
٢ بيانات المؤجر			
Organization Type	غير ربحية	نوع المنشأة:	جمعية البر الخيرية
CR No.	7801384718	رقم السجل التجاري:	7801384718
Issued by	وزارة التجارة	جهة الإصدار:	وزارة التجارة
CR Date	1998-06-28	تاريخ السجل التجاري:	1998-06-28
٣ بيانات ممثل المؤجر			
Name	أبراهيم بن سعد بن محمد القرني	الاسم:	أبراهيم بن سعد بن محمد القرني
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	المملكة العربية السعودية
ID No.	1030182479	نوع الهوية:	هوية وطنية
Email	-	رقم الجوال:	+966556405797
National Address	التواصلي، الرياض	المنوان الوطني:	التواصلي، الرياض
Expiry Date	2024-04-26	تاريخ انتهاء:	2024-04-26
Issue Date	2023-11-01	تاريخ الإصدار:	2023-11-01
Type	وكالة شريعة	نوع المستند:	وكالة شريعة
Number	452090500	رقم سند الترخيل:	452090500
٤ بيانات المستأجر			
Organization Type	التجارية	نوع المنشأة:	مؤسسة لوج الفيت التجارية
CR No.	1114423061	رقم السجل التجاري:	1114423061
Issued by	-	جهة الإصدار:	-
CR Date	2019-02-28	تاريخ السجل التجاري:	2019-02-28

وجود الميزانين	لا	Mezzanine	عدد المواقف الخاصة بالمنزل	-	Number of parking lots
مساحة الوحدة	0.0	Sign area	موقع القلوة	-	Sign location
مواصفات خاصة بالقلوة	-	Special sign specification	نوع التكييف	-	AC types
عدد وحدات التكييف	0	Number of AC units	رقم بوليصة التأمين	Insurance Policy number	
رقم عداد الكهرباء	-	Electricity meter number	القياس الحالية	-	Current meter reading
رقم عداد المياه	-	Water meter number	القياس الحالية	-	Current meter reading
رقم عداد الغاز	-	Gas meter number	القياس الحالية	-	Current meter reading
تشطيب الوحدة	-	Unit finishing	مؤثقة	-	Furnished

١٠ النشاط التجاري للمستأجر Tenant Commercial Activities				
رقم السجل التجاري	1114623061	CR no.	الاسم التجاري	مؤسسة بوم الفيت للتجارة
تاريخ السجل التجاري	2019-02-28	CR issued date	مكان إصدار السجل	-
مكان إصدار الرخصة	-	License Issue Place	رقم الرخصة	-
النشاط التجاري	-	Commercial Activities		
يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري		لا	The tenant can modify the business	

١١ ملكيات المستأجر (قرار مجلس الوزراء رقم 010) Tenant rights	
الصلاحية	
١	يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرقابية والجهات المعنية بإصدار رخصة المبنى وغيرها.
٢	يحق للمستأجر القيام بأعمال الصيانة أو الترميم أو التجهيزات أو الأعمال الإنشائية الخاصة بالوحدة الإيجارية التي لا تحدث تغييرات أساسية على المقار.

١٢ البيانات المالية Financial Data	
أجرة السجني (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-
مبلغ الضمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-
مبلغ إزالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Waste Removal Fee (Not included in total contract amount):	يأتي لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية
مبلغ إشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	يأتي لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية

المخطط



باركود قيمة

الترخيص



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210001375 تاريخ إصداره 1443/4/1 هـ تاريخ انتهائه 1448/4/4 هـ

يرخص **عبدالله سليمان عبدالله الدويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1076356789 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (132/3ق/43) وتاريخ 1443/3/17 هـ

1443/4/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



info@aain-co.com

/AainValuation

920033939

رقم السجل: 1010635533

رقم الترخيص: 1210001375

www.aain.sa

6375 قيصر بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية