



شركة النماء للاستشارات المهنية  
Al Nama Professional Consulting Co.  
شركة مهنية للمع



## تقرير تقييم أصول ملموسة

شركة النماء للاستشارات المهنية

المملكة العربية السعودية

الرياض - حي قرطبة

طريق الأمير محمد بن سلمان ال سعود

|  |               |
|--|---------------|
| شركة بيان النقل التجارية                   | العميل:       |
| المملكة العربية السعودية - الرياض          | العنوان:      |
| تقييم أصول الشركة وحق المنفعة في عقد ايجار | التقرير       |
| الارض                                      | الغرض         |
| البيع                                      | تاريخ التقرير |
| 2024/20/5                                  |               |



|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 2024/11/05  | تاريخ طلب التقييم                  |
| 2024/20/05  | تاريخ التقرير                      |
| 2024/19/05  | تاريخ التقييم                      |
| شركة بيان النقل التجارية.   | التقييم لصالح (العميل)             |
| إدارة الشركة وأعضاء مجلس الإدارة.   | جهة طلب التقييم المستخدمين الاخرين |
| البيع   | الغرض من التقييم                   |
| الرياض.   | المدينة                            |
| أصول الشركة الواردة في الكشف المرسل والتي تتضمن سيارات وشاحنات و معدات اعادة تدوير معادن واثاث مكثي وحق المنفعة في الأرض المستاجرة من البلدية | الأصول محل التقييم                 |
| تم افتراض ان الملكية الايجارية ليس عليها قيود وتعود ملكية الأصول لصالح شركة بيان النقل التجارية.  | نوع الملكية للأصول                 |
| 8,934,000   | النتيجة النهائية                   |
| ريال سعودي  | عملة التقرير                       |





مقدمة :

لقد تقدم لنا العميل بطلب إبداء الرأي في قيمة السوقية لأصول الشركة الواردة في الكشف المرسل والتي تتضمن سيارات و شاحنات و معدات اعادة تدوير معادن و اثاث مكتبي و حق المنفعة في الأرض المستأجرة من البلدية لغرض البيع . وقد تم تزويدنا بالمعلومات من قبل العميل، وتم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم تزويدنا بها العميل..

## 1- الإطار العام للتقييم

### 2.1- الغرض:

البيع

### 2.2 أساس القيمة:

### القيمة السوقية

وتعرف بأنها:

القيمة السوقية وهي 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 أو قسر أو إجبار.

### 2.3- فرضية القيمة:

في الموقع على حالها.

### 2.4- نطاق العمل:

إبداء الرأي في القيمة السوقية لغرض البيع لأصول الشركة الواردة في الكشف المرسل والتي تتضمن سيارات و شاحنات و معدات

اعادة تدوير معادن و اثاث مكتبي و حق المنفعة في الأرض المستأجرة من البلدية

\* اجراء مسح للسوق.

\* إعداد تقرير التقييم.

\* يشمل نطاق التعاقد ما يلي:

1. خطاب التعاقد مع شركة بيان النقل التجارية والالتزام بمعايير رقم 101 من معايير التقييم الدولية.

2. بيانات الأصول التي قدمتها شركة بيان النقل التجارية.

### 2.6- الخط الزمني للتقييم

2024/11/5 تاريخ التكلفة والتعاقد

2024/11/5 تاريخ المعاينة

2024/19/5 تاريخ التقييم

2024/20/5 تاريخ كتابة التقرير



## 2.7- الاستثناءات:

تستثنى النقاط التالية من نطاق التقرير:

- الأصول غير الملموسة.
- أي تحليل للتدفقات النقدية أو الربحية أو التعديلات ذات الصلة.

## 2.8 القيود:

يخضع تقريرنا للشروط المقيدة الواردة في هذا التقرير.

## 2.9- العملة:

جميع مبالغ العملات مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

## 2.10- حقوق الملكية:

تم اخذ بيانات الاصول محل التقييم من البيانات التي قدمها العميل ويفترض المقيم ان الملكية مطلقة ولا يوجد عليها أي رهون او التزامات ولم يتمكن المقيم من التأكد من جهة مستقلة عن الملكية.

## 2.11- هوية العميل:

شركة بيان النقل التجارية / رقم السجل التجاري 1011020957

## 2.12- هوية المستخدمين الاخرين:

الأستاذ علي الحضيف

## 2.13- هوية المقيم ومشاءة التقييم

### 2.13.1- هوية المقيم

| المقيم                  | رقم العضوية | درجة العضوية | جهة الإصدار                        |
|-------------------------|-------------|--------------|------------------------------------|
| عبد العزيز صالح الغامدي | 4210000003  | أساسي زميل   | الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |

صورة من ترخيص وشهادات وبطاقة العضوية للمقيم ملحقة بالتقرير

## 2.13.2- منشأة التقييم

شركة النماء للاستشارات المهنية هي أحد المؤسسات الرائدة في مجال تقييم الاصول العقارية والآلات والمعدات وتعمل مع شركاءها من افراد ومؤسسات في مساندة عمليات اتخاذ القرارات المالية والاستثمارية. نحن نساند قرارات عملائنا بتقديم اراء مستقلة ومحايدة عن قيمة الأصول. نحرص في النماء للتقييم ان نقدم لعملائنا المشورة والنصح بما يخص قيمة الاصول مراعين في ذلك الاسس العلمية المدعومة بالخبرة العملية اخذين بعين الاعتبار العوامل الهامة الأخرى مثل الجوانب الاقتصادية والثقافية لنمكتهم من اتخاذ القرارات المناسبة. فريق العمل لدينا يتمتع بالخبرة والمعرفة في مجال تقييم الاصول ويتم ادارة العمل لدينا بطريقة احترافية وفق المعايير الدولية للتقييم وفق اعلى معايير الجودة.



يقود فريق المقيمين في النماء الأستاذ عبد العزيز الغامدي والحاصل على درجة البكالوريوس في إدارة النظم والدبلوم في الإحصاء الاقتصادي وحاصل على الزمالة في التقييم العقاري والزمالة في تقييم الآلات والمعدات، من اول دفعة حاصلة على هذه الدرجات المهنية في المملكة العربية السعودية وتمتد خبرته في مجال الدراسات والبحوث لمدة خمس وعشرون سنة. وحاصل على مجموعة من العضويات المهنية.

عضو اساسي (معتمد زميل) فرع العقار – الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – رقم العضوية 1210000930

عضو أساسي (معتمد) فرع العقار – المعهد البريطاني للمساحين العقاريين – رقم العضوية 6958125

عضو اساسي (زميل) فرع الآلات والمعدات \_ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – رقم العضوية 4210000003

عضو معتمد اول فرع الآلات والمعدات – الجمعية الامريكية للمقيمين – رقم العضوية 113258

الشهادات المهنية

الزمالة في التقييم العقاري – الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2020/3/20

مدرب اداري معتمد – المؤسسة العامة لتعليم الفني والتدريب المهني

الزمالة في تطوير الجودة – الجمعية الامريكية للجودة

شهادة الحزام الأسود في فلسفة سجمما 6

2.14- الإقرار بالاستقلالية:

شركة النماء للاستشارات المهنية تمارس العمل في المملكة العربية السعودية بشكل قانوني و جميع الرخص و التراخيص و العضويات الخاصة بالمنشأة و فريق العمل بها و المشاركين في اعداد هذا التقرير صحيحة و سارية ، و ليس لدينا اي اهتمامات حاليه او مستقبلية بالأصول محل التقييم و لا تربطنا مصلحة او شراكة او صلة قرابة بطالب التقرير، حرصنا ان لا نخفي اي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها ان تؤثر على القيمة الاصول حاليا او مستقبلا كما ان الاتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للأصول، و لم يطلب منا اي آراء مستبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير الدولية التقييم و ميثاق أخلاقية المهنة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

2.15- القيود على الطباعة والنشر

تم إعداد هذا التقرير وفق الغرض من التقييم بهدف استيفاء متطلبات العميل فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناء عليه لا يتحمل المُقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المُقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من النماء للتقييم. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر – بخلاف المستخدمين المشار إليهم في التقرير – دون موافقة صريحة من المُقيم .



## 2.16- نوع التقرير

تقرير مختصر

## 2.17- المعايير المتبعة وحالات الخروج عن المعايير

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم للألات والمعدات 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 2022 .

18- طبيعة عمل المقيم والقيود المفروضة عليه.

لم يفرض العميل أي قيود على المقيم.

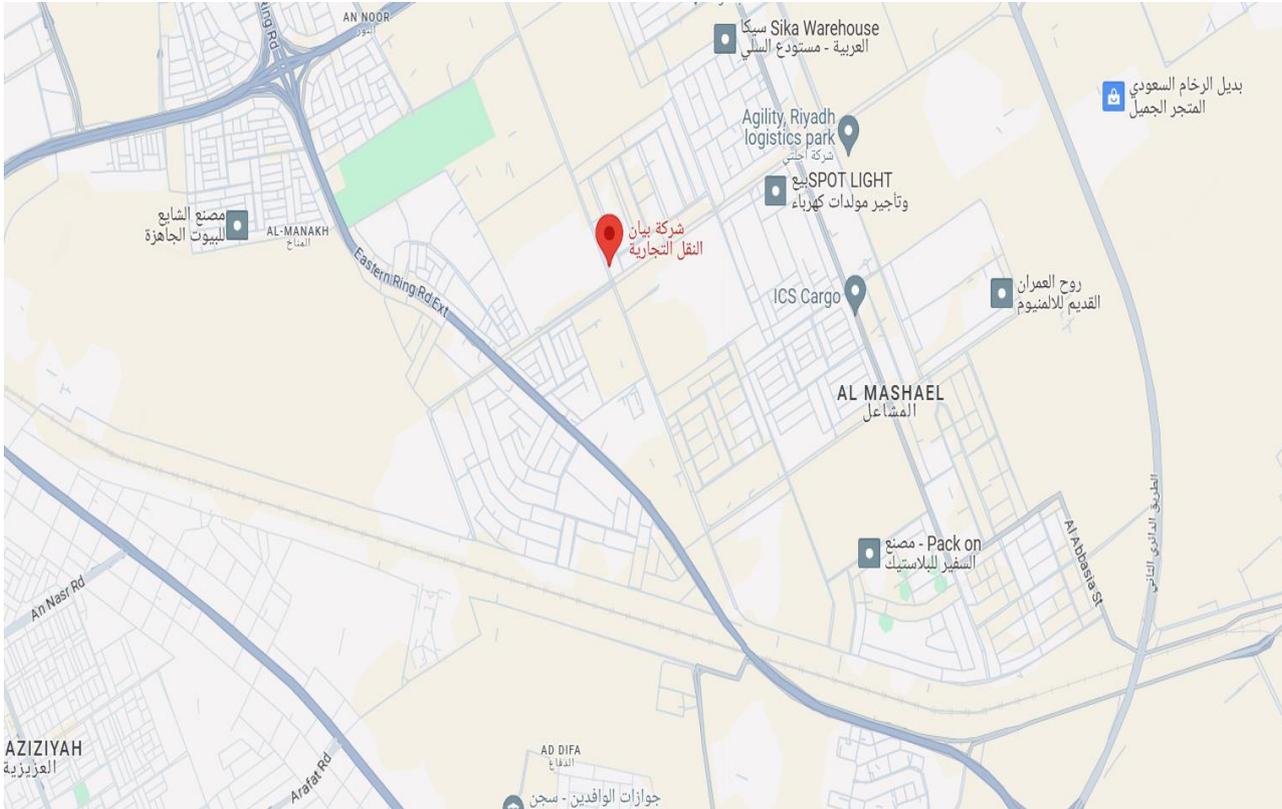
## 3- الأصول محل التقييم

موقع الأصول

### 3.1- الموقع

تقع الأصول في موقعين

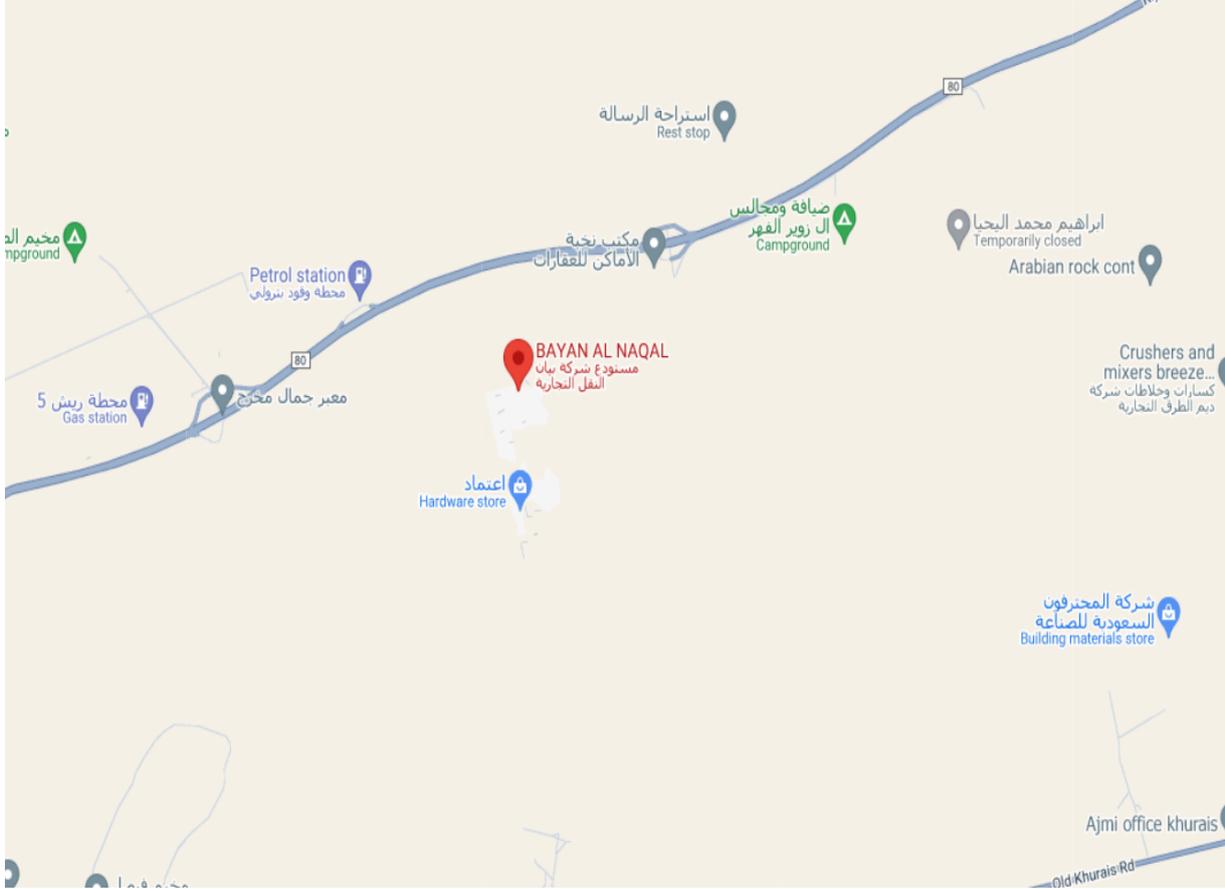
الأول : مكتب الإدارة بحي السلي بالرياض و يحيوي المكاتب و الأجهزة الكهربائية .



<https://maps.app.goo.gl/1r3pxyLkMfSmvZgRA>



الثاني : في مدينة المعادن بطريق الدمام و هي ارض مستأجرة من البلدية و تحوي الالنت تقطيع المعادن و المولدات و الموازين



<https://maps.app.goo.gl/ckWZkrE12tk8Xhp48>

### 3.2- مدخلات عملية التصنيع

معادن متنوعة يتم جمعها من خلال حاويات متخصصة ومن ثم يتم فرزها وتقطيعها استعداد لبيعها على مصانع الحديد و النحاس



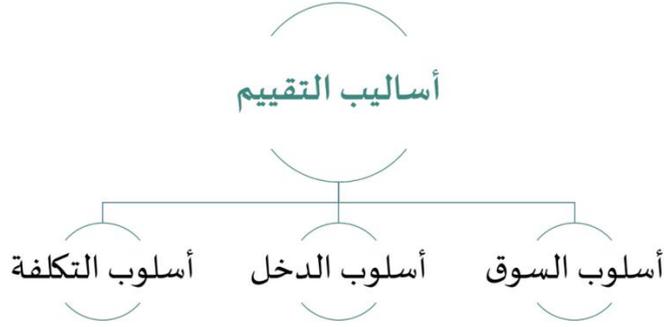




#### 4- التقييم

##### 4.1- مقدمة في أساليب التقييم

تناولت المعايير الدولية للتقييم ثلاث أساليب للتقييم، وينطوي تحت كل أسلوب مجموعة من الطرق وهذه الأساليب هي:



#### 5- أسس اختيار أسلوب التقييم

تعتمد في تحديد أسلوب التقييم الى مجموعة عناصر وهي كالتالي:

- 1- الغرض من التقييم
- 2- نوع المعلومات المتوفرة ومدى دقتها ودرجة موثوقيتها
- 3- أساس وفرضية القيمة التي يستهدفها المقيم
- 4- طبيعة الأصول محل التقييم من حيث النوع والاستخدام

#### 6- إجراءات التقييم الخاص بالأصول محل التقييم

##### 6.1 أسلوب التقييم المتبع

تم استخدام أسلوب السوق في تقدير الشاحنات وذلك لتوفر معلومات كافية لاجراء المقارنة اما باقي الأصول فتم استخدام أسلوب التكلفة

طريقة الاحلال او إعادة الإنتاج، وبما يخص المنفعة تم استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة



7- رأي المقيم

| القيمة    | البند                           |
|-----------|---------------------------------|
| 986,000   | قيمة المنفعة                    |
| 7,947,511 | قيمة الأصول الملموسة والمنقولات |
| 8,933,511 | المجموع                         |
| 8,934,000 | القيمة مع التقريب               |

بعد أخذ جميع البيانات ذات الصلة والمبادئ المنصوص عليها في الاعتبار، فإننا نرى أن قيمة السوقية مع التقريب هي:

8,934,000 ريال سعودي

عبد العزيز صالح الغامدي

مقيم زميل فرع العقار

مقيم زميل فرع الآلات والمعدات





## 8- القيود والشروط المرجعية.

يُمكن أن تعتمد شركة بيان النقل التجارية على تقريرنا للأغراض المنصوص عليها في خطاب التعاقد فقط. ويجب أن تحافظ على التقرير بسرية تامة ويجب ألا تكشف عن التقرير لأي طرف آخر أو تستخدم التقرير لأغراض أخرى دون موافقتنا الخطية المسبقة، باستثناء إمكانية تقديم نسخة من التقرير إلى المسؤولين والموظفين في الشركة أو المستشارين المحترفين (الماليين والمحاسبين والقانونيين)، بشرط أنه في كل حالة يجب إخطار المستلم والتأكد من أنه يفهم ويوافق على ما يلي:

- التقرير ومحتوياته سرية ولا يجوز الكشف عنها دون موافقتنا الخطية.
- الا يقدم التقرير أي إرشادات حول قيمة الأصول في أي تاريخ يخالف تاريخ التقييم الوارد في التقرير.
- لم نجر أي تحقيقات ولا نتحمل أي مسؤولية فيما يتعلق بالوصف القانوني للأصول محل التقييم أو المسائل القانونية، بما في ذلك حالة الأصول القانونية والأعباء عليها. يُفترض أن تكون الأصول خالية من أي امتيازات أو حقوق أو أعباء أخرى ما لم ينص على خلاف ذلك.
- يُفترض أن تكون ملكية الأصول جيدة وقابلة للتسويق ما لم ينص على خالف ذلك.
- يُعتقد أن المعلومات التي قدمها الآخرين والتي تستند إليها كل أو أجزاء من هذا التقييم موثوقة، ولكن لم يتحقق منها في جميع الحالات، والا يوجد ضمان على دقة هذه المعلومات.
- من المفترض أن جميع التراخيص، وشهادات الإشغال، والموافقات، يمكن الحصول عليها بسهولة من أي سلطة تشريعية أو إدارية أخرى من أي حكومة محلية، أو ولاية، أو وطنية، أو كيان أو منظمة خاصة أو تجديدها ألي استخدام يستند على تقديرات القيمة الواردة في هذا التقرير.
- الا نتحمل أي مسؤولية عن تغييرات ظروف السوق، والا نفترض أي التزام بمراجعة هذا التقرير ليعكس الأحداث أو الظروف التي تحدث بعد تاريخ هذا التقرير.
- الا يُطلب من شركة النماء للاستشارات المهنية والا أي شخص يوقع أو يرتبط بهذا التقرير تقديم مزيدا من الاستشارات أو تقديم شهادة أو المثول أمام المحكمة أو في إجراءات قانونية أخرى ما لم يتخذ ترتيبات محددة لذلك.
- اعد هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدامه ألي غرض آخر.
- الا ينشر هذا التقرير أو أي أجزاء منه (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر) أي استنتاجات تتعلق بقيمة أو هوية شركة النماء للاستشارات المهنية أو أي شخص يوقع أو يرتبط بهذا التقرير أو الاتحادات أو المنظمات المهنية التي ينتمون إليها إلى جهات خارجية (باستثناء الجهات الحكومية والقضائية) بأي وسيلة كانت دون موافقة خطية مسبقة من شركة النماء للاستشارات المهنية.
- يحدد تاريخ القيمة التي تنطبق عليها الرأي الواردة في هذا التقرير في خطاب الحالة. تعتمد توصيتنا بشأن القيمة إلى القوة الشرائية للعملة المحلية، اعتبارا من ذلك التاريخ.



شركة النماء للاستشارات المهنية  
Al Nama Professional Consulting Co.  
شركة مهنية للمح

# الملاحق







## ملحق رقم 2- احتساب قيمة المنفعة

تم توسيع دائرة البحث لتشمل القيمة الايجارية للمناطق المسموح فيها بمزولة نشاط إعادة تدوير المعادن و اجراء التسويات للوصول الى القيمة الايجارية للأرض في السوق المفتوح (تقدير قيمة الامتياز) و وصل المقيم الى قيمة 55 ريال للمتر تعتبر قيمة ايجارية سوقية عادلة و لكون الشركة حصلت على حق استخدام الأرض بقيمة تفضيلية 31 ريال للمتر مع حق إعادة التاجير فقد تم احتساب التدفقات النقدية على 5 سنوات للفرق بين الايجارين.

| التدفقات النقدية الداخلة        | السنوات   | ٢٠٢٤       | ٢٠٢٥   | ٢٠٢٦   | ٢٠٢٧   | ٢٠٢٨   | القيمة |
|---------------------------------|-----------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| مُجمَل دخل الايجار              | 0         | 555000     | 555000 | 555000 | 555000 | 555000 | 4      |
| المصاريف                        | ايجار مدن | 314550     | 314550 | 314550 | 314550 | 314550 | 3      |
| صافي الدخل (NOI)                |           | 240450     | 240450 | 240450 | 240450 | 240450 | 2      |
| صافي التدفقات النقدية           |           | 240450     | 240450 | 240450 | 240450 | 240450 | 1      |
| معامل الخصم                     |           | 1.00       | 0.90   | 0.81   | 0.73   | 0.66   | 0      |
| القيمة الحالية للتدفقات النقدية |           | 240450     | 216622 | 195155 | 175815 | 158392 | 0      |
| صافي القيمة الحالية للمبني      |           | 986,433    |        |        |        |        |        |
| القيمة (مع التقريب)             |           | 986,000.00 |        |        |        |        |        |





شركة النماء للاستشارات المهنية  
Al Nama Professional Consulting Co.  
شركة مهنية للمح

ملحق رقم 3- ترخيص المقيم



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم الآلات والمعدات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 4114000002 تاريخ إصداره 1441/4/3 هـ تاريخ انتهائه 1446/04/04 هـ

يرخص **عبدالعزیز صالح محمد الغامدي** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044075826 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (1/ق/41) وتاريخ 1441/3/27 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

