

تقرير تقييم مجمع تجاري بمدينة الدمام بحي الفيصلية (ويست أفنيو مول)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000765

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مجمع تجاري بمدينة الدمام
(ويست أفنيو مول)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 61,998 م² وبمساحة أسوار 536 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 310,000,000 ريال سعودي
ثلاثمائة وعشرة مليون ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مجمع تجاري
الاسم التجاري للعقار	ويست أفنيو مول
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	930103021798 - 1439/01/28 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الدمام
المدينة	الدمام
الحي	الفصلية
رقم رخصة البناء	0/1436/002353
تاريخ الرخصة	1436/09/20 هـ
عمر العقار	ثلاث سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	ش د 1330
رقم البلك	2
رقم القطعة	5
مساحة الأرض حسب الصك	57,215.32 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	61,998 م ² وبمساحة أسوار 536 م ²
عدد الوحدات	93 وحدة حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة عقارات الخليج
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	20 سنة حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/11/01م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	العشر سنوات الأولى 24,720,000 ريال سعودي سنوياً العشر سنوات الثانية 27,192,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	24,720,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	24,720,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في غرب الدمام، وبالقرب من عدة أحياء مثل أحد وبدر والمنار وأحد وهي منطقة ذات كثافة سكانية وموقع متميز في منتصف أحياء غرب الدمام، يقع المبنى على قرب من منطقة الاعمال المركزية في المدينة وخاصة طريق الملك فهد مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الملك عبد الله.

الموقع	المسافة (كم)
طريق الملك فهد	3
طريق الظهران الجبيل	1
المنطقة المركزية	10
حي السفارات	6

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على طريق عمر بن الخطاب وبالقرب من طريق الملك عبد الله.
- وقوع العقار في منتصف أحياء غرب الدمام وباتجاه نمو المدينة القادم نحو الغرب.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك فهد وطريق الملك عبد الله وطريق الظهران الجبيل).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 26.3875833

E: 50.0751944

يقع المبنى على طول طريق عمر بن الخطاب الذي يربط بطريق الملك فهد من الشمال وطريق الملك عبدالله من الجنوب، ويحده من الشمال شارع عرض 30م ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الغرب والجنوب، يقع المبنى على بعد 100م شمال طريق الملك عبدالله وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك فهد.



المصدر: أمانة منطقة الشرقية

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري بالكامل حسب مخططات أمانة الشرقية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 10
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 15
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 10
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن مجمع تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 30م	166.70 + 7.70م
جنوباً	شارع عرض 20م	187.43م
شرقاً	طريق عمر بن الخطاب عرض 60.96م	20.31 + 263.99 + 7.78م
غرباً	شارع عرض 20م	334.03م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مجمع تجاري، بمساحة إجمالية للمباني 61,998م² وبمساحة أسوار 536م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
القبو	-	مواقف	19,481.00
القبو	-	خدمات	6,993.00
الدور الأرضي	92	تجاري	31,105.00
ميزانين	-	تجاري	419.00
الدور الأول	1	تجاري	2,000.00
الدور الثاني	-	تجاري	2,000.00
أسوار	-	خدمات	536.00
إجمالي مساحة البناء	-	-	62,534.00

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	6 مراسي	18 المطاعم والكافيهات	63 معرض تجاري
المساحة الإيجارية للمشروع بالكامل:	233,012م ²		
الخدمات المتوفرة في المشروع:	مواقف سيارات خارجية ومواقف بالقبو تتسع 609 سيارة وأماكن مفتوحة وجلسات ومصليات ودورات مياه.		

المصدر: كتيب المشروع



وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف		نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	اسفلت	✓ حوائط مزدوجة	✓ سلالم كهربائية	✓ مركزي	✓ خرساني	✓ خرسانة مسلحة
الجنوبية	زجاج وكلادينج	استقبال	بورسلان	✓ زجاج مزدوج	✓ مصاعد	□ منفصل	□ حوائط حاملة	□ كمرات حديد
الشرقية	زجاج وكلادينج	الداخل	بورسلان	✓ جبس بالسقف	✓ مواقف	□ شبك	□ مباني معدنية	□ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	✓ إضاءة مخفية	✓ بوابات	□ أخرى	□ مباني خشبية	□ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						





أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معدل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	طريق عمر بن الخطاب	5,000.00	4,000.00	20,000,000.00	تجاري
2	طريق الملك فهد	1,900.00	3,450.00	6,555,000.00	تجاري
3	طريق أبوبكر الصديق	3,000.00	3,500.00	10,500,000.00	تجاري
4	طريق الملك عبدالله	1,450.00	4,000.00	5,800,000.00	تجاري
	المتوسط	2,837.50	3,737.50	10,713,750.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 3,450 ريال/م² إلى 4,000 ريال/م² بمتوسط 3,737.5 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	طريق عمر بن الخطاب	أرض	20م شمال جار 15م شرق 60م غرب	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م5,000.00	20,000,000.00	S.R 4,000.00	- 20.00 %	3,200.00
المقارنة (2)	طريق الملك فهد	أرض	60م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,900.00	6,555,000.00	S.R 3,450.00	- 20.00 %	2,760.00
المقارنة (3)	طريق أبوبكر الصديق	أرض	جار جار 60م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م3,000.00	10,500,000.00	S.R 3,500.00	- 20.00 %	2,800.00
المقارنة (4)	طريق الملك عبدالله	أرض	جار 60م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,450.00	5,800,000.00	S.R 4,000.00	- 20.00 %	3,200.00
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة											
SAR 2,990.00											
ألفان وتسعمائة وتسعون ريال سعودي											
بعد التقريب											
SAR 3,000.00											
ثلاثة آلاف ريال سعودي											

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,000 ريال/م².

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	3,000 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 24,720,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 24,720,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	24,720,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 24,720,000.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 309,000,000.00
قيمة العقار كتابياً	ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 310,000,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	ثلاثمائة وعشرة مليون ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عقارات الخليج.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.62% إلى 9% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	57,215.32	100.00	5,721,532.00	%100.00	5,721,532.00		
المناظر الخارجية	26,110.32	150.00	3,916,548.00	%100.00	3,916,548.00		
الإجمالي	83,325.64	115.67	9,638,080.00	%100.00	9,638,080.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	26,474.00	2.00	52,948.00	500.00	26,474,000.00	%100.00	26,474,000.00
الدور الأرضي	31,105.00	1.00	31,105.00	500.00	15,552,500.00	%100.00	15,552,500.00
ميزانين	419.00	1.00	419.00	500.00	209,500.00	%100.00	209,500.00
الدور الأول	2,000.00	1.00	2,000.00	500.00	1,000,000.00	%100.00	1,000,000.00
الدور الثاني	2,000.00	1.00	2,000.00	500.00	1,000,000.00	%100.00	1,000,000.00
أسوار	536.00	1.00	536.00	500.00	268,000.00	%100.00	268,000.00
عناصر المبنى	12,506.80	1.00	12,506.80	500.00	6,253,400.00	%100.00	6,253,400.00
الإجمالي	75,040.80	-	101,514.80	676.40	50,757,400.00	%100.00	50,757,400.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكتروميكانيك	62,534.00	200.00	12,506,800.00	%100.00	12,506,800.00		
التشطيبات النهائية	62,534.00	700.00	43,773,800.00	%100.00	43,773,800.00		
الإجمالي	62,534.00	900.00	56,280,600.00	%100.00	56,280,600.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	57,215.32	3,000.00	171,645,960.00				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 116,676,080.00
إجمالي مساحة المباني	62,534.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 1,865.80
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	3.00
معدل الإهلاك	7.50%
تكلفة الإهلاك	8,750,706.00
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 107,925,374.00
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 21,585,074.80
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 301,156,408.80
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 301,000,000.00

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	310,000,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	301,000,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **310,000,000.00 ريال سعودي**
ثلاثمائة وعشرة مليون ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
 [٢٧٧]

كافة العدل الأعلى بالدعامة

الرقم: ٩٣٠١٠٣٠٢١٧٩٨٨
 التاريخ: ١٤٣٩ / ١ / ٢٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ١٣٣٠ بمدينة الدعامة

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر	بطول: (١٦٦,٧٠ + ٧,٧٠) متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (١٨٧,٤٣) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٦٠,٩٦ متر	بطول: (٢٦٣,٩٩ + ٧,٧٨) متر
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتيمتر

ومساحتها: (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة و خمسون ألفاً و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتيمتر مربعاً

فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ، ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والتقدير

في هذه الإدارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراغ الصادر من لجنة فحص

دراسة الصكوك برقم ٣٩٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠١٠٩٠١٠٦٥٠ في ٦ / ٤ / ١٤٣٨ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تعدين الأول العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٩٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

بثمن وقدره ٣٠٩٠٠٠٠٠٠ ثلاثمائة و تسعة مليون ريال ثلاثمائة و تسعة مليون ريال (٢٦٥٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي) من

المبلغ عبارة عن إصدار وحدات عينية عددها ٢٦٥٠٠٠٠٠ وحدة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريث تعمل تسليتها

قرابة ٨٥,٩٢ ٪ من ثمن هذا العقار حيث أن سعر الوحدة ٠ اريالات وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ

لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



عبدالله بن عبد الرحمن بن عبد الله الهكيل
 كاتب العدل



وزارة العدل
كافة العدل الأعلى بالدعامة
 كاتب العدل

هذا الصك وجّه من قبل كاتب العدل المذكور في تاريخ ١٤٣٩ / ١ / ٢٨ هـ

(هذا الصك وجّه من قبل كاتب العدل المذكور في تاريخ ١٤٣٩ / ١ / ٢٨ هـ)

نسخة من هذا الصك محفوظة في مكتب كاتب العدل المذكور

رقم الخريطة : ١٠٢٢٠٢

تاريخها : ١٤٢١-١٤٢٢

ملاحياتها : ١٤٢١-١٤٢٢

نوعها : ١٤٢١-١٤٢٢



المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

إمارة المنطقة الشرقية

بلدية غرب الدمام

إدارة وضع البناء

وحدة إنشاء إنشاء

الاسم : _____

رقم المخططة : _____

التمديد : ١٠٢٢-١٠٢٣

المخطط : _____

الحرسي : _____

مصدرها : _____

التاريخ : _____

الجهة : _____

العدد : ١٢٣٠

إدارة حارة الدمام

الدول : ١٠٢٢-١٠٢٣

الدعم : _____

من : ١٢٣٠

طريق عرب بن خطاب

رقم القطعة	رقم البلاك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
					

المنطقة		شمال / شرقي		شمال / غربي		جنوب / شرقي		جنوب / غربي	
المنطقة		١٠٢٢ / ١٠٢٣		١٠٢٢ / ١٠٢٣		١٠٢٢ / ١٠٢٣		١٠٢٢ / ١٠٢٣	
الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحقوق	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢	الجهة	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢
البناء	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢	البناء	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢	١٠٢٢

مكتبات البناء : ١٢٠٠ / ١٢٠١ / ١٢٠٢ / ١٢٠٣

الوصف : _____

عدد الوحدات : _____

الاستخدام : _____

البناء المطلوب : _____

مساحة البناء : _____

النطاق العمراني : _____

الكتيب المخصص : _____

الكتيب المرفوع : _____

مساحة الرسوم : _____

قيمة الرسوم : _____

إجمالي المدة : _____

تاريخه : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

مواصفات : _____

ملاحظات : _____

تقرير تقييم مبنى تجاري مكاتب ومعارض بمدينة الرياض (ذا ايليت)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000767

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مبنى مكاتب ومعارض بمدينة الرياض
(ذا ايليت)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي السليمانية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكاتب ومعارض، بمساحة إجمالية للأرض 9,600م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 21,725م² ومساحة أسوار 184م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 200,000,000 ريال سعودي

مائتان مليون ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختبار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكاتب ومعارض
الاسم التجاري للعقار	ذا ايليت
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310808002275 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	السليمانية
رقم رخصة البناء	1436/544
تاريخ الرخصة	1436/01/13 هـ
عمر العقار	جديد من تاريخ التشغيل
رقم المخطط التنظيمي	689
رقم البلك	-
رقم القطعة	49/س
مساحة الأرض حسب الصك	9,600 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	21,725 م ² ومساحة أسوار 184 م ²
عدد الوحدات	15 معرض ميزانين و30 مكتب حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة المشاريع الاولى
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2020/03/02 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	16,000,000 ريال سعودي سنوياً
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي السليمانية وسط الرياض، حي السليمانية هي منطقة سكنية وتجارية، يقع المبنى على قرب من طريق الملك عبدالعزيز مع سهولة الوصول اليه عبر طريق مكة المكرمة.

الموقع	المسافة (كم)
طريق الملك عبدالعزيز	0.5
طريق مكة المكرمة	1

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار بوسط مدينة الرياض بحي السليمانية على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية).

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.7064550

E: 46.7077712

يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 400م من طريق الملك عبدالعزيز.



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 15
	مركز شرطة 10
	مدارس 5
	بنوك 5
	دفاع مدني 10
	المطار 25
خدمات طبية	مستشفيات 10
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 5
	مطاعم 5
	فنادق 5
	محطات وقود 5

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مكاتب ومعارض، بمساحة إجمالية للأرض 9,600م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 39.5م	96م
جنوباً	شارع عرض 13م	96م
شرقاً	شارع عرض 13.7م	100م
غرباً	شارع عرض 40م	100م

المصدر: صك الملكية

المباني

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي ومعارض، بمساحة إجمالية للمباني 21,725م² ومساحة أسوار 184م²، حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات المعارض	الاستخدام	إجمالي المساحة (م ²)
قبو	-	مواقف	9,586.50
أرضي تجاري	15	معارض	4,703.30
ميزانين تجاري	-	معارض	2,349.60
أول تجاري	15	مكاتب	3,406.60
ملاحق علوية	15	مكاتب	1,679.00
أسوار (م ²)	-	أسوار	184.00
الإجمالي			21,909.00

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	نوع الأسقف
الشمالية	حجر وزجاج	الخارجي	جرانيت	☒ حوائط	☐ سلالم	☒ مركزي	☒ خرساني
				☒ مزدوجة	☒ كهربائية		☒ خرسانة مسلحة
الجنوبية	حجر وزجاج	استقبال	رخام	☒ زجاج	☒ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط
				☒ مزدوج		☐ حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	جعر وزجاج	المداخل	رخام	☒ جيس	☒ مواقف	☐ شباك	☐ مباني
				☒ بالسقف			☐ معدنية
الغربية	حجر وزجاج	الأسطح	بلاط	☒ إضاءة	☒ أبواب	☐ أخرى	☐ أخرى
				☒ مخفية			☐ خشبية
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		المعارض لم تشطب من الداخل وأن التشطيبات الداخلية على المستأجر...					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

أراضي للبيع

من خلال المسح الميداني على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي تم رصد (3) قطع أراضي وبياناتها كالتالي: -

م	الموقع	عرض الأرض	مساحة الأرض (م ²)	القيمة الإجمالية	سعر المتر المربع
1	طريق الضباب	-	2,800.00	21,000,000.00	7,500.00
2	طريق الضباب	-	2,200.00	15,400,000.00	7,000.00
3	طريق الضباب	-	1,600.00	12,800,000.00	8,000.00
	المتوسط	-	2,200.83	16,400,000.00	7,500.00

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

علماً أن سعر المتر المربع للأراضي على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي يتراوح من 7,000 ريال/م² إلى 8,000 ريال/م² بمتوسط 7,500 ريال/م².

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 7,500 ريال/م².

معارض للإيجار

من خلال المسح الميداني تم رصد (2) معرض للإيجار، والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات معارض للإيجار وهي كما يلي: -

م	الموقع	نوع المعرض	مساحة المعرض (م ²)	الإيجار السنوي	سعر الإيجار (م ²)
1	طريق الضباب	ميزانين	520.00	780,000.00	1,500.00
2	طريق التحلية	ميزانين	570.00	850,000.00	1,491.23
	المتوسط	-	545.00	815,000.00	1,495.61
	المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد			متوسط سعر المتر التأجيري بعد التقريب	1,500.00

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

- ❖ متوسط المساحة 545م².
- ❖ متوسط سعر الإيجار السنوي للمعارض 815,000 ريال.
- ❖ متوسط سعر المتر المربع الإيجاري للمعارض 1,495.61 ريال/م²، وبعد التقريب 1,500 ريال/م².

ملاحظة/

- تم رصد عدد من المعارض الميزانين للإيجار على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وقد تم استبعادها لعدم مشابقتها بالعقار محل التقييم وتراوح سعر المتر الإيجاري لها من 700 إلى 1,100 ريال/م².
- المقارنات أعلاه العقارات قديمة وغير مشابهة للعقار محل التقييم فقد تم إضافة 20% ليصبح سعر المتر المتوسط الإيجاري للمعارض 1,800 ريال/م².

مكاتب للإيجار

من خلال المسح الميداني تم رصد (5) مكاتب للإيجار والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات مكاتب للإيجار وهي كما يلي: -

م	الموقع	واجهة المكتب	مساحة المكتب (م ²)	الإيجار السنوي	سعر الإيجار (م ²)
1	طريق التحلية - مبنى أكتاز	مطل	201.00	180,900.00	900.00
2	طريق التحلية - مبنى أكتاز	غير مطل	187.00	149,600.00	800.00
3	طريق التحلية - مبنى متون	-	200.00	170,000.00	850.00
4	طريق التحلية	-	238.00	190,400.00	800.00
5	طريق التحلية - أماس بلازا	-	200.00	160,000.00	800.00
	المتوسط	-	205.20	170,180.00	830.00
	المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد		متوسط سعر المتر التأجيري بعد التقريب		850.00

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

- تراوحت مساحات المكاتب من 187م² إلى 238م² بمتوسط مساحة 205.20م² للمكتب الواحد.
- تراوح سعر الإيجار السنوي للمكاتب من 149,600 ريال إلى 190,400 ريال بمتوسط 154,316.67 ريال.
- تراوح سعر المتر المربع الإيجاري للمكاتب من 800 ريال/م² إلى 900 ريال/م² بمتوسط 830 ريال/م²، وبعد التقريب 850 ريال/م².

ملاحظة/

- تم رصد عدد من المكاتب للإيجار على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وقد تم استبعاد جميعها نظراً لعدم مشابقتها بالعقار محل التقييم وتراوح سعر المتر الإيجاري لها من 350 إلى 700 ريال/م²
- جميع مقارنات المكاتب واقعة على شارع التحلية وحسب مميزات العقار محل التقييم فإن متوسط سعر المتر الإيجار على شارع التحلية يتناسب مع العقار محل التقييم.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الأزدهار	سنتان	متعددة	-	2,506.00	6,431.00
2	الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	عشر سنوات	عقد واحد	متجدد سنوياً	14,000.00	30,000.00
3	الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	عشر سنوات	متعددة	-	9,000.00	5,697.60
4	الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	عشرون سنة	عقد واحد	خمس عشرة سنة	7,000.00	9,181.00
5	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	2,555.00	-
6	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	3,300.00	14,900.00
7	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	-	-	-	3,640.00	8,597.00
	المتوسط				-	-	-	6,000.14	12,467.77

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	38,000,000.00	3,524,000.00	3,301,000.00	9.27%	8.69%
الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	137,650,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	8.72%	8.72%
الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	61,289,083.00	4,160,000.00	4,160,000.00	6.79%	6.79%
الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	78,000,000.00	6,000,000.00	5,940,000.00	7.69%	7.62%
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١ مارس ٢٠١٩	65,000,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	10.00%	10.00%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	59,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	10.17%	10.17%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	34,000,000.00	3,100,000.00	3,010,000.00	9.12%	8.85%
		المتوسط			67,562,726.14	5,897,714.29	5,844,428.57	8.82%	8.69%
				متوسط العائد الصافي					
				8.70%					

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العمل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لمقارنات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% وتم تربيته إلى 8% ليتناسب مع المقارن محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو محقق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	7,500 ريال سعودي
سعر المتر المربع للمعارض الميزانين	1,800 ريال سعودي
سعر المتر المربع للمكاتب	850 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	8%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (الإيجار السوقي)

المساحة الإيجارية للمعارض الميزانين	6,700.00	
سعر المتر الإيجاري	SAR 1,800.00	
القيمة الإيجارية لكامل المعارض الميزانين	SAR 12,060,000.00	
المساحة الإيجارية للمكاتب	4,491.00	
سعر المتر الإيجاري	SAR 850.00	
القيمة الإيجارية لكامل المكاتب	SAR 3,817,350.00	
إجمالي الدخل للعقار	SAR 15,877,350.00	
نسبة الإشغال بالعقار	100.00%	15,877,350.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	5.00%	793,867.50
صافي الدخل السنوي	SAR 15,083,482.50	
معدل الرسملة	8.00%	
سنوات الاسترداد	12.50	
قيمة العقار رقماً	SAR 188,543,531.25	
قيمة العقار كتاباً	مائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة و ثلاثة وأربعون ألف وخمسمائة وواحد	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 188,500,000.00	
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً	مائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي	

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم احتسابه بناءً على قيمة الإيجار السوقي في المنطقة المحيطة.
- تم تحديد نسبة الاشغال في المشروع 100% لأن العقار مميز وفريد عن باقي المشاريع في المنطقة المحيطة.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة تم احتسابها بنسبة 5% كما هو معمول به في المشاريع المشابهة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.62% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- نوعية المستأجرين للعقار.

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020		SAR 16,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار		SAR 16,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر		0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار		16,000,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي		SAR 16,000,000.00
معدل الرسمة		8.00%
سنوات الاسترداد		12.50
قيمة العقار رقماً		SAR 200,000,000.00
قيمة العقار كتابياً		مائتان مليون ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 200,000,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً		مائتان مليون ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة المشاريع الأولى.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسمة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسمة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.62% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسمة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
 - عمر العقار.
 - مدة العقد.
 - نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	9,600.00	200.00	1,920,000.00	%100.00	1,920,000.00		
المناظر الخارجية	4,896.70	200.00	979,340.00	%100.00	979,340.00		
الإجمالي	14,496.70	200.00	2,899,340.00	%100.00	2,899,340.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	9,586.50	2.00	19,173.00	800.00	15,338,400.00	%100.00	15,338,400.00
ميزانين تجاري	2,349.60	1.00	2,349.60	800.00	1,879,680.00	%100.00	1,879,680.00
أرضي تجاري	4,703.30	1.00	4,703.30	800.00	3,762,640.00	%100.00	3,762,640.00
أول تجاري	3,406.60	1.00	3,406.60	800.00	2,725,280.00	%100.00	2,725,280.00
ملاحق علوية	1,679.00	1.00	1,679.00	800.00	1,343,200.00	%100.00	1,343,200.00
أسوار	184.00	1.00	184.00	800.00	147,200.00	%100.00	147,200.00
بئر مصعد (2)	20.00	10.00	200.00	800.00	160,000.00	%100.00	160,000.00
عناصر المبنى	4,381.80	1.00	4,381.80	800.00	3,505,440.00	%100.00	3,505,440.00
الإجمالي	26,310.80	-	36,077.30	1,096.96	28,861,840.00	%100.00	28,861,840.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكتروميكانيك	21,725.00	500.00	10,862,500.00	%100.00	10,862,500.00		
التشطيبات النهائية	21,725.00	1,500.00	32,587,500.00	%100.00	32,587,500.00		
الإجمالي	21,725.00	2,000.00	43,450,000.00	%100.00	43,450,000.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	9,600.00	7,500.00	72,000,000.00				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 75,211,180.00
إجمالي مساحة المباني	21,725.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 3,461.96
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	-
معدل الإهلاك	%0.00
تكلفة الإهلاك	-
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 75,211,180.00
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 15,042,236.00
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 162,253,416.00
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 162,300,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات بـ 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	200,000,000 ريال سعودي
طريقة رسملة الدخل حسب (الإيجار السوقي)	188,500,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	162,300,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **200,000,000 ريال سعودي**
مائتان مليون ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل بغير الرياض

الرقم: ٣١٠٨٠٨٠٠٢٢٧٥
 التاريخ: ١٤٤١ / ٧ / ٩ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٤٩ / س من المخطط رقم ٦٨٩ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٩,٥ م	بطول: (٩٦) ستة و تسعون متر
جنوباً: حديقة مع شارع ١٣ م	بطول: (٩٦) ستة و تسعون متر
شرقاً: شارع عرض ١٣,٧ م	بطول: (١٠٠) مائة متر
غرباً: شارع عرض ٤٠ م	بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها : (٩٦٠٠) تسع آلاف و ستمائة متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالصفحة الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم ٧١٧٨١٢٠٠١٠٨٥ في ٧ / ٧ / ١٤٤١ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٢٩٥ وتنتهي في ١٠ / ٣ / ١٤٤٢ هـ شمعانا توفيقه بـ ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ ريال سبعةائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون ألف ريال على ان يتم سدادا المديونية على دفعة واحد بنهاية اقله بتاريخ ٢٧ / ٩ / ٢٠٢٤ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما تقضى يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التمسديق تحريراً في ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


 كاتب العدل
 موسى بن سليمان بن مسفر الكثر



هذا الصك واحد متساوية ، وصياح أو تكاف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك
 نموذج ٢٠١٩ - ٢٠٢٠
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الاتي ويمنع تعديله)
 نسخة مطبع الحكومة - ٢٠٢٢

تقرير تقييم مجمع فلل فندقية بمدينة الرياض (فلل فيفيندا)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000759

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مجمع فلل فندقية بمدينة الرياض
(فلل فيفيندا)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الهدا، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع فلل فندقية، بمساحة إجمالية للأرض 10,000 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 7,366 م² وبمساحة أسوار 400.65 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 128,500,000 ريال سعودي
مائة وثمانية وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختبار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مجمع قفل فندقية
الاسم التجاري للعقار	قفل فيفيندا الفندقية
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310115061074 - 1441/07/02 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الهدا
رقم رخصة البناء	1434/5961
تاريخ الرخصة	1434/03/23 هـ
رقم ترخيص هيئة السياحة والآثار	4400054
تاريخ الإصدار	1437/04/03 هـ
تصنيف الفندق حسب شهادة التصنيف	خمس نجوم
عمر العقار	أربع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	1/5
مساحة الأرض حسب الصك	10,000 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	7,366 م ² ومساحة أسوار 400.65 م ²
عدد الوحدات	24 فيلا فندقية
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري المشغل لفلل فيفيندا الفندقية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	20 سنة حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/10/28 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	الخمس سنوات الأولى 10,937,500 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 11,703,125 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 12,522,343 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 13,398,907 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	10,937,500 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	10,937,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الهدا في وسط غرب الرياض، حي الهدا هي منطقة هادئة منطقة قصور ومؤتمرات وذات موقع متميز وسط الرياض، يقع المبنى على قرب من منطقة الاعمال المركزية في المدينة مع سهولة الوصول اليها عبر طريق الأمير فيصل بن فهد وطريق الديوان.

الموقع	المسافة (كم)
طريق مكة المكرمة	4
طريق الملك خالد	4.5
جامعة الملك سعود	10
حي السفارات	6

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك فهد وطريق الملك خالد وطريق مكة المكرمة).
- قرب العقار من المنطقة المركزية والقصور الملكية والمركز الثقافي وحي السفارات وجامعة الملك سعود.

نقاط الضعف

- بعد العقار بعداً نسبياً عن بعض الخدمات مثل المطاعم والمجمعات.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6504575

E: 46.6478175

يقع المبنى على طول طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وطريق الديوان من الغرب، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشرق والشمال بينما الحد الغربي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم جنوب قصر اليمامة وعلى بعد 0.5 كم شمال مركز الملك فهد الثقافي.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية قصور ومؤتمرات وغيرها من مراكز ثقافة وأن استخدام الأرض هو سكني حسب مخططات أمانة الرياض ولكن يسمح بناء الفندق بشروط وهي مطابقة لموقع العقار وهو وقوعه على طول طريق الأمير فيصل بن فهد عرض 40م.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 10
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 15
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 10
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن مجمع فلل فندقية، بمساحة إجمالية للأرض 10,000م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20م	97.88م
جنوباً	شارع عرض 40م	98.42م
شرقاً	شارع عرض 20م	97م
غرباً	قطعة رقم 1/6	107.35م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مجمع فلل فندقية، بمساحة إجمالية للمباني 7,366م² وبمساحة أسوار 400.65م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
القبو	مواقف	138.00
الدور الأرضي	فلل فندقية وخدمات	3,070.00
الدور الأول	فلل فندقية وخدمات	3,586.00
غرفة كهرباء	-	20.00
ملاحق علوية	فلل فندقية	552.00
أسوار	خدمات	400.65
إجمالي مساحة البناء	-	7,766.65

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	24 فيلا فندقية	1 مبنى الأنشطة	1 مبنى الخدمات	1 مبنى الحراسات
تفاصيل المباني:	نموذج أ، وعددها 8 فلل بمساحة 2,070.20م ²	نموذج ب، وعددها 4 فلل بمساحة 1,276م ²	نموذج ج، وعددها 2 فلل بمساحة 554.80م ²	نموذج د، وعددها 1 فيلا بمساحة 648.74م ²
	نموذج و، وعددها 1 فيلا بمساحة 438م ²	نموذج س، وعددها 6 فلل بمساحة 1,064م ²	مبنى الأنشطة بمساحة 588م ²	مبنى الخدمات قبو ودور أرضي 211.50م ²
الخدمات المتوفرة في الفندق:	مسطحات خضراء ونادي صحي ومسبح خارجي ومطعم وكوفي شوب ومصعد وموقف سيارات لكل فيلا.			

المصدر: العميل



وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف			
الشمالية	دهان وحجر ورخام	الخارجي	جرانيت وانترلوك	حوائط مزدوجة	سلالم كهربائية	مركزي	خرساني	✓ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وحجر ورخام	استقبال	رخام	زجاج مزدوج	مصاعد	منفصل	حوائط حاملة	□ كمرات حديد
الشرقية	دهان وحجر ورخام	المداخل	رخام	جبس بالسقف	مواقف	شباك	مباني معدنية	□ كمرات خشبية
الغربية	دهان وحجر ورخام	الأسطح	بلاط	إضاءة مخفية	بوابات	أخرى	مباني خشبية	□ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معدل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي الهدا	5,150.00	3,400.00	17,510,000.00	سكني
2	حي الرفيعة - طريق الأمير فيصل	36,000.00	2,600.00	93,600,000.00	تجاري سكني
3	حي الرفيعة - طريق الأمير فيصل	4,200.00	4,000.00	16,800,000.00	تجاري
4	حي الناصرية - شارع 30م	4,000.00	2,500.00	10,000,000.00	تجاري سكني
	المتوسط	12,337.50	3,125.00	34,477,500.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 2,500 ريال/م² إلى 4,000 ريال/م² بمتوسط 3,125 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة والاستخدام وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الهدا	أرض	جار 2م20 جنوب 15م2 شرق	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	سكني	2م5,150.00	15,450,000.00	S.R 3,000.00	+ 30.00 %	3,900.00
المقارنة (2)	طريق الأمير فيصل	أرض	6م20 شمال 2م20 جنوب 2م20 شرق 15م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م36,000.00	100,800,000.00	S.R 2,800.00	+ 22.50 %	3,430.00
المقارنة (3)	طريق الأمير فيصل	أرض	جار 6م20 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري رئيسي	2م4,200.00	16,800,000.00	S.R 4,000.00	0.00 %	4,000.00
المقارنة (4)	حي الناصرية	أرض	جار 15م2 جنوب 15م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م4,000.00	10,000,000.00	S.R 2,500.00	+ 25.00 %	3,125.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,613.75	ثلاثة آلاف وستمائة و ثلاثة عشر ريال سعودي وخمسة وسبعون هلة
بعد التقريب	SAR 3,600.00	ثلاثة آلاف وستمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,600 ريال/م².

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الأزدهار	سنتان	متعددة	-	2,506.00	6,431.00
2	الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	عشر سنوات	عقد واحد	متجدد سنوياً	14,000.00	30,000.00
3	الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	عشر سنوات	متعددة	-	9,000.00	5,697.60
4	الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	عشرون سنة	عقد واحد	خمس عشرة سنة	7,000.00	9,181.00
5	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	2,555.00	-
6	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	3,300.00	14,900.00
7	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	-	-	-	3,640.00	8,597.00
	المتوسط				-	-	-	6,000.14	12,467.77

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الأزدهار	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	38,000,000.00	3,524,000.00	3,301,000.00	9.27%	8.69%
الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	137,650,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	8.72%	8.72%
الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	61,289,083.00	4,160,000.00	4,160,000.00	6.79%	6.79%
الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	78,000,000.00	6,000,000.00	5,940,000.00	7.69%	7.62%
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١ مارس ٢٠١٩	65,000,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	10.00%	10.00%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	59,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	10.17%	10.17%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	34,000,000.00	3,100,000.00	3,010,000.00	9.12%	8.85%
	المتوسط				67,562,726.14	5,897,714.29	5,844,428.57	8.82%	8.69%
									8.70%

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العمل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لمقارنات الريت بمدينة الرياض هو 8.70% وتم تربيته إلى 8.50% ليتناسب مع المقارنات محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو مطلق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	3,600 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8.50

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 10,937,500.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 10,937,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	10,937,500.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 10,937,500.00
معدل الرسملة	8.50%
سنوات الاسترداد	11.76
قيمة العقار رقماً	SAR 128,676,470.59
قيمة العقار كتابياً	مائة وثمانية وعشرون مليون وستمائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وسبعون ريال سعودي وتسعة وخمسون هلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 128,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	مائة وثمانية وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة فرص للتطوير العقاري المشغل لفلل فيفينا الفندقية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.79% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8.50% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	10,000.00	200.00	2,000,000.00	%100.00	2,000,000.00		
المناظر الخارجية	6,930.00	300.00	2,079,000.00	%100.00	2,079,000.00		
الإجمالي	16,930.00	240.93	4,079,000.00	%100.00	4,079,000.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	138.00	2.00	276.00	700.00	193,200.00	%100.00	193,200.00
الدور الأرضي	3,070.00	1.00	3,070.00	700.00	2,149,000.00	%100.00	2,149,000.00
الدور الأول	3,586.00	1.00	3,586.00	700.00	2,510,200.00	%100.00	2,510,200.00
الملحق العلوي	552.00	1.00	552.00	700.00	386,400.00	%100.00	386,400.00
المسبح (3)	250.00	2.00	500.00	700.00	350,000.00	%100.00	350,000.00
الأسوار	400.65	1.00	400.65	700.00	280,455.00	%100.00	280,455.00
غرفة الكهرباء	20.00	1.00	20.00	700.00	14,000.00	%100.00	14,000.00
عناصر المبنى	1,469.20	1.00	1,469.20	700.00	1,028,440.00	%100.00	1,028,440.00
الإجمالي	9,485.85	-	9,873.85	728.63	6,911,695.00	%100.00	6,911,695.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكترووميكانيك	7,346.00	500.00	3,673,000.00	%100.00	3,673,000.00		
التشطيبات النهائية	7,346.00	2,000.00	14,692,000.00	%100.00	14,692,000.00		
الإجمالي	7,346.00	2,500.00	18,365,000.00	%100.00	18,365,000.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	10,000.00	3,600.00	36,000,000.00				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية	
التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 29,355,695.00
إجمالي مساحة المباني	7,346.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 3,996.15
نسبة الإنجاز	%100.00
قيمة النواقص	-
عمر العقار	4.00
معدل الإهلاك	10.00%
تكلفة الإهلاك	2,935,569.50
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 26,420,125.50
هامش ربح المطور	%25.00
قيمة ربح المطور	SAR 6,605,031.38
قيمة الأثاث	SAR 5,284,025.10
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 74,309,181.98
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 74,300,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى من خزانات وجسور وميده بـ 20% من مسطحات البناء تقديراً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

* أن قيمة الأثاث أعلاه تم احتسابها تقديراً بنسبة 20% من تكاليف الانشاء الحالية.

تقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)	128,500,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	74,300,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسمة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **128,500,000.00 ريال سعودي**
مائة وثمانية وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

صورة رخصة البناء

رقم الرخصة: ١١٣١/١٩٩٦
تاريخ الرخصة: ١٤٢١-٠٢-٢٢
تاريخ الانتهاء: ١٤٢٧-٠٢-٢٢
نوع الرخصة: تعديل مسطحات البناء

المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء



إدارة رخص البناء

١٤٣٤/١٢٥٧٦
١٤٣٤-٠٤-١٥
رقم التسجيل
رقم الرخصة

اسم المالك: محمد بنه جنود
رقم الترخيص: ٢٠٨٢٢٤١١٩٦٨
رقم المسك: ٣١-١٢٤٠٠١٩٦٨
رقم القطعة: ٣١-١٢٤٠٠١٩٦٨
الشمار: شرح الامور
الحصص: من البناء
مساحة الأرض: ٢١٠٠٠ م^٢
النطاق العمراني: محيط الأسوار: ٢٠ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شرح ٢٠ م	٩٢,٨٨	٢
شرق	شرح ٢٠ م	٩٧	٢
جنوب	شرح ٢٠ م	٩٨,٤٢	٢
غرب	شرح ٢٠ م	١٠٠,٧٣	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبة	٠	١٢٨,٠٠	موقف
أرض سكني	٧١	٢٠٧٠,٠٠	سكني
أول سكني	٢١	٢٨٨٦,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	١	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
مخلف طوبى	٨	٥٥٢,٠٠	سكني
اسوار	١	٤٠٠,٠٥	خدمات



شرح عرض: ٢٠ م
شرح عرض: ٢٠ م

تاريخ: ١٤٢١-٠٢-٢٢

ملاحظات:

١- يجب مراجعة المخطط النهائي ومطابقته مع المخطط المرفق في المخطط النهائي.

٢- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالمساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٣- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٤- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٥- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٦- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٧- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٨- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٩- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

١٠- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

رقم الترخيص: ١٣٣١٩
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٢٤٨٤
رقم المشروع: ٢١٠٠٠
رمز النظام: ٣١٠٠٧٩٥٢٩٤
مناشيب الشوارع المحيطة: مستوي

ملاحظات:

١- يجب مراجعة المخطط النهائي ومطابقته مع المخطط المرفق في المخطط النهائي.

٢- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالمساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٣- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٤- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٥- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٦- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٧- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٨- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٩- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

١٠- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

ملاحظات:

١- يجب مراجعة المخطط النهائي ومطابقته مع المخطط المرفق في المخطط النهائي.

٢- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالمساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٣- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٤- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٥- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٦- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٧- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٨- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٩- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

١٠- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

ملاحظات:

١- يجب مراجعة المخطط النهائي ومطابقته مع المخطط المرفق في المخطط النهائي.

٢- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالمساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٣- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٤- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٥- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٦- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٧- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٨- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٩- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

١٠- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

ملاحظات:

١- يجب مراجعة المخطط النهائي ومطابقته مع المخطط المرفق في المخطط النهائي.

٢- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالمساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٣- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٤- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٥- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٦- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٧- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٨- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٩- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

١٠- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

ملاحظات:

١- يجب مراجعة المخطط النهائي ومطابقته مع المخطط المرفق في المخطط النهائي.

٢- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالمساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٣- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٤- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٥- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٦- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٧- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٨- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

٩- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

١٠- لا يسمح باستخدام المساحة المرفقة في المخطط النهائي.

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

شهادة تصنيف
Classification Certificate

١ / ٤ / ٤٠٠٠ / ٥٤٤
تاريخ التسجيل: ٢٠٠٣ / ٠٤ / ٠١
رقم التسجيل: ٠١ / ٠٤ / ٠١

الاسم التجاري: فيفياندا
اسم المالك: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
اسم المصنف: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري

Trade Name: Vivienda
Owner's Name: Forus For Real Estate Investment And Development Co.
Operator's Name: Forus For Real Estate Investment And Development Co.

الرياض: المدينة: الرياض
الشماري: الأمير فيصل بن فهد
العنوان:
رقم المبنى:

الهيئة العامة للغذاء والدواء الوطني
Ministry of Health
Saudi Food & Drug Administration
M.S.F.D.A.

الختم
Ministry of Health
Saudi Food & Drug Administration
M.S.F.D.A.

مدير عام

عاطية

Hotel Villas

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 6)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000753

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بك 6)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 14,713.87 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 12,045 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 25,300,000 ريال سعودي
خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	410125029831 - 1441/07/03 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10137
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	6
رقم القطعة	من 556 إلى 577
مساحة الأرض حسب الصك	14,713.87 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	12,045 م ²
عدد الوحدات	5 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة مؤجرة بالكامل
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة عبداللطيف العيسى للسيارات
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	2,000,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	2,000,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	2,000,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

الموقع	المسافة (كم)
وسط مدينة الرياض	18
شمال مدينة الرياض	30
شرق مدينة الرياض	20
جنوب غرب مدينة الرياض	30 - 20

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من كبرى ورش الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6359167

E: 46.7988611

يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100م غرب طريق الدائري الشرقي.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة صناعية ورش ومستودعات وأن استخدام الأرض هو صناعي حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 15
	مركز شرطة 10
	مدارس 20
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 20
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 20
	مطاعم 10
	فنادق 25
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 14,713.87م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20م	89.34م
جنوباً	شارع عرض 25م	43.20م
شرقاً	شارع عرض 25م	203.11م
غرباً	شارع عرض 25م	214.14م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للمباني 12,045م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	ورشة	12,045.00
إجمالي مساحة البناء	-	12,045.00

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات	نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف	
الشمالية	بلك	الخارجي	-	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☒ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة ☐ مسلحة
الجنوبية	كلادينج	استقبال	أرضية اسمنتية	☐ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط ☐ حاملة	☒ كمرات ☐ حديد
الشرقية	كلادينج	الداخل	أرضية اسمنتية	☐ جيس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك	☒ مباني ☐ معدنية	☐ كمرات ☐ خشبية
الغربية	بلك	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة ☐ مخفية	☒ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معدل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي الفيصلية	4,600.00	1,400.00	6,440,000.00	صناعي
2	حي الفيصلية	1,550.00	1,700.00	2,635,000.00	صناعي
3	حي الفيصلية	1,500.00	1,500.00	2,250,000.00	صناعي
4	حي الفيصلية	2,000.00	1,600.00	3,200,000.00	صناعي
	المتوسط	2,412.50	1,550.00	3,631,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م² إلى 1,700 ريال/م² بمتوسط 1,550 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جاز	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م4,600.00	6,440,000.00	S.R 1,400.00	- 5.00 %	1,330.00
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	20م جاز 20م جاز 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,550.00	2,635,000.00	S.R 1,700.00	- 10.00 %	1,530.00
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	20م جاز 20م شرق 2م جاز	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,500.00	2,250,000.00	S.R 1,500.00	- 10.00 %	1,350.00
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جاز 20م جاز	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م2,000.00	3,200,000.00	S.R 1,600.00	- 10.00 %	1,440.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 1,412.50	ألف وأربعمائة و إثني عشر ريال سعودي وخمسون هللة
بعد التقريب	SAR 1,400.00	ألف وأربعمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 1,400 ريال/م².

مقارنات البيوع المشابهة

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	214,600.00	96,800.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	%6.85	%6.85
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	%6.40	%6.40
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	%7.32	%6.95
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٢٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	%10.00	%9.50
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	196,000,000.00	18,230,000.00	18,230,000.00	%9.30	%9.30
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	52,250,000.00	3,790,000.00	3,790,000.00	%7.25	%7.25
		المتوسط			123,059,409.01	10,272,455.57	10,168,715.93	%8.02	%7.90
									%7.90

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي للمستودعات بصناديق الريت بمدينة الرياض هو 7.90% وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو ملحق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	1,400 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%7.90

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 2,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 2,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	2,000,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 2,000,000.00
معدل الرسملة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 25,316,455.70
قيمة العقار كتابياً	خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة وستة عشرة ألف وأربعمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي وسبعون هلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 25,300,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عبداللطيف العيسى للسيارات.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 6% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات المستودعات صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.40% إلى 9.50% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 7.90% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	14,713.87	50.00	735,693.50	%100.00	735,693.50		
الإجمالي	14,713.87	50.00	735,693.50	%100.00	735,693.50		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	12,045.00	1.00	12,045.00	400.00	4,818,000.00	%100.00	4,818,000.00
عناصر المبنى	240.90	1.50	361.35	400.00	144,540.00	%100.00	144,540.00
الإجمالي	12,285.90	-	12,406.35	403.92	4,962,540.00	%100.00	4,962,540.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الالكتروميكانيك	12,045.00	25.00	301,125.00	%100.00	301,125.00		
التشطيبات النهائية	12,045.00	50.00	602,250.00	%100.00	602,250.00		
الإجمالي	12,045.00	75.00	903,375.00	%100.00	903,375.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	14,713.87	1,400.00	20,599,418.00				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 6,601,608.50
إجمالي مساحة المباني	12,045.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 548.08
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	6.00
معدل الإهلاك	15.00%
تكلفة الإهلاك	990,241.28
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 5,611,367.23
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 1,122,273.45
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 27,333,058.67
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 27,300,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات ب 2% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	25,300,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	27,300,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **25,300,000.00 ريال سعودي**
خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]

رقم: ٢٩٨٣١-١٢٥-١١
 التاريخ: ٣ / ٧ / ١٤٤١ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك تملك عقار مرهون

الحمد لله وعنده والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥٥٦ و قطعة الأرض ٥٥٧ و قطعة الأرض ٥٥٨ و قطعة الأرض ٥٥٩ و قطعة الأرض ٥٦٠ و قطعة الأرض ٥٦١ و
 قطعة الأرض ٥٦٢ و قطعة الأرض ٥٦٣ و قطعة الأرض ٥٦٤ و قطعة الأرض ٥٦٥ و قطعة الأرض ٥٦٦ و قطعة الأرض ٥٦٧ و
 قطعة الأرض ٥٦٨ و قطعة الأرض ٥٦٩ و قطعة الأرض ٥٧٠ و قطعة الأرض ٥٧١ و قطعة الأرض ٥٧٢ و قطعة الأرض ٥٧٣ و
 قطعة الأرض ٥٧٤ و قطعة الأرض ٥٧٥ و قطعة الأرض ٥٧٦ و قطعة الأرض ٥٧٧ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي القيصمية
 بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٩,٢٤) تسعة و ثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٥ م	بطول: (٤٣,٢) ثلاثة و أربعون متر و عشر وون سنتيمتر + عتسكس شرقاً بطول (١٤,١) م
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٢٠٣,١١) مئتين و ثلاثة عشر متر و احد عشر سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٢١٤,١٤) مئتين و أربعة عشر متراً و أربعة عشر سنتيمتراً

ومساحتها : (١٤,٧١٣,٨٧) أربعة عشر ألفاً و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتيمتراً مربعاً فقط

للموسكة بالسكك المسافر من هذه الإدارة برقم ٧١-١٢٥-٢٩٨٠٣ في ٢ / ٧ / ١٤٤١ هـ .

هي في ملك / شركة تمدين الأولى العقارية بنوجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٣ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح /
 شركة البلاد العقارية مقابل مبالغ وقدره : ثمان و ثمانمائة و اثنين و ثلاثون مليوناً و تسعمائة و ثمانون ألف
 ريال، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد
 اكتمال ما يلزم شرعاً.

وعليه جرى تحريره في ٣ / ٧ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل



عبد الرحمن بن عبد الله بن محمد الكريم



وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بالرياض
 كاتب العدل بكتابة رقم ٢٧٥

نموذج رقم ١٢٥-١١-٢٩٨٣١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تكليفه)

نسخة من الصك محفوظة لدى الوزارة - ١٣٣١٣


السلطنة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٢٣٤٥٦٧٨٩
 تاريخ الإصدار : ١٤٤٥/٠٩/٠١
 نوع الرخصة : بناء

رخصة بناء ورشة

المساحة الأرضية : ١١٧٩٢,٦٤ م ^٢	محيط الأسوار : م ١٥	المنطقة العمرانية : منطقة ١
الجهة : الشرق	الامتداد : ٨٩,٢٦	الإحداثيات : ٤
الجهة : الغرب	الامتداد : ٢٠٢,١١	الامتداد : ٥
الجهة : الجنوب	الامتداد : ٤٦,٦١	الامتداد : ٥
الجهة : الشمال	الامتداد : ٢٩٢,١٤	الامتداد : ٥

رقم المخطط : ٢٢١٠١١٨٢٢٤
 رقم المخطط التنظيمي : ٢٢١٠١١٨٢٢٤
 رقم العتبات : ٢٢١٠١١٨٢٢٤
 نوع البناء : سكني

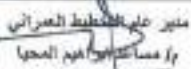
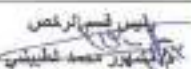
مساحة الأرض : ١١٧٩٢,٦٤ م^٢
 محيط الأسوار : م ١٥
 المنطقة العمرانية : منطقة ١

الجهة	الامتداد	الامتداد	الامتداد
الجهة : الشرق	الامتداد : ٨٩,٢٦	الامتداد : ٤	الامتداد : ٤
الجهة : الغرب	الامتداد : ٢٠٢,١١	الامتداد : ٥	الامتداد : ٥
الجهة : الجنوب	الامتداد : ٤٦,٦١	الامتداد : ٥	الامتداد : ٥
الجهة : الشمال	الامتداد : ٢٩٢,١٤	الامتداد : ٥	الامتداد : ٥

مكونات البناء : ١٢٠٤٤,٠٠ م^٢
 عدد الوحدات : ٥
 نوع الأرض : ورشة

التكلفة المصنوع : ١٢٠٤٤,٠٠ م^٢
 رقم المشروع : ٢٢٠١١٨٢٢٤
 رقم النظام : ٢٢٠١١٨٢٢٤
 تاريخ : ١٤٤٥/٠٩/٠١

ملاحظات :
 - يجب مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالامانة قبل البدء بالبناء.
 - يجب مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالامانة قبل البدء بالبناء.
 - يجب مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالامانة قبل البدء بالبناء.
 - يجب مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالامانة قبل البدء بالبناء.

مدير عام التخطيط العمراني : 
 مدير عام الشؤون البلدية والقروية : 
 مدير عام الشؤون البلدية والقروية : 

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.
 أي خطأ في الطلب يُلغى هذا الرخصة.

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 7)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000754

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بك 7)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 4,865.50 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 3,663.78 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 12,700,000 ريال سعودي
اثنا عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكي الموقع و لم تتم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع.

تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم.

تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري.

كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلاع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختبار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	910120042721 - 1439/02/02 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10144
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	7
رقم القطعة	من 546 إلى 555
مساحة الأرض حسب الصك	4,865.50 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	3,663.78 م ²
عدد الوحدات	2 ورش حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجرين اثنين لكامل العقار وهو شركة عبداللطيف العيسى - للسيارات وشركة العيسى - العالمية
عدد عقود الإيجار	عقدين اثنان
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م لكلا العقدين
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	600,000 ريال سعودي سنوياً لعقد شركة عبداللطيف العيسى للسيارات 400,000 ريال سعودي سنوياً لعقد شركة العيسى العالمية
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,000,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,000,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة لكلا العقدين حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

الموقع	المسافة (كم)
وسط مدينة الرياض	18
شمال مدينة الرياض	30
شرق مدينة الرياض	20
جنوب غرب مدينة الرياض	30 - 20

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من كبرى ورش الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6369722

E: 46.7981667

يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100م غرب طريق الدائري الشرقي.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة صناعية ورش ومستودعات وأن استخدام الأرض هو صناعي حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 15
	مركز شرطة 10
	مدارس 20
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 20
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 20
	مطاعم 10
	فنادق 25
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 4,865.50م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20م	101.75م
جنوباً	شارع عرض 20م	92.87م
شرقاً	شارع عرض 25م	50م
غرباً	شارع عرض 25م	50.8م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للمباني 3,663.78م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	ورشة	3,663.78
إجمالي مساحة البناء	-	3,663.78

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف		
الشمالية	الخارجي	-	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☒ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة ☐ مسلحة
الجنوبية	استقبال	أرضية اسمنتية	☐ زجاج ☐ مزدوج	☐ مساعد	☐ منفصل	☐ حوائط ☐ حاملة	☒ كمرات ☐ حديد
الشرقية	الداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك	☒ مباني ☐ معدنية	☐ كمرات ☐ خشبية
الغربية	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة ☐ مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى	☐ مباني ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقياس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي الفيصلية	4,600.00	1,400.00	6,440,000.00	صناعي
2	حي الفيصلية	1,550.00	1,700.00	2,635,000.00	صناعي
3	حي الفيصلية	1,500.00	1,500.00	2,250,000.00	صناعي
4	حي الفيصلية	2,000.00	1,600.00	3,200,000.00	صناعي
	المتوسط	2,412.50	1,550.00	3,631,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م² إلى 1,700 ريال/م² بمتوسط 1,550 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
لمقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	4,600.00م2	6,440,000.00	S.R 1,400.00	0.00%	1,400.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
لمقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	1,550.00م2	2,635,000.00	S.R 1,700.00	0.00%	1,700.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
لمقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار 20م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	1,500.00م2	2,250,000.00	S.R 1,500.00	0.00%	1,500.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
لمقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2,000.00م2	3,200,000.00	S.R 1,600.00	0.00%	1,600.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
</												

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 1,550 ريال/م².

* لم يتم عمل أي تعديلات أو تسويات على متوسط أسعار الأراضي نظراً أن متوسط سعر المتر المربع في المنطقة يتناسب مع مساحة الأرض محل التقييم.

مقارنات البيوع المشابهة

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	214,600.00	96,800.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	%6.85	%6.85
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	%6.40	%6.40
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	%7.32	%6.95
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٢٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	%10.00	%9.50
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	196,000,000.00	18,230,000.00	18,230,000.00	%9.30	%9.30
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	52,250,000.00	3,790,000.00	3,790,000.00	%7.25	%7.25
				المتوسط	123,059,409.01	10,272,455.57	10,168,715.93	%8.02	%7.90
									%7.90

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي للمستودعات بصناديق الريت بمدينة الرياض هو 7.90% وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو ملحق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	1,550 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%7.90

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 1,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 1,000,000.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,000,000.00
معدل الرسملة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 12,658,227.85
قيمة العقار كتابياً	إثنى عشر مليون وستمائة وثمانية وخمسون ألف ومائتان وسبعة وعشرون ريال سعودي وخمسة وثمانون هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,700,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	إثنى عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عبداللطيف العيسى للسيارات ولشركة العيسى العالمية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 6% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات المستودعات صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.40% إلى 9.50% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 7.90% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	4,865.50	50.00	243,275.00	%100.00	243,275.00		
الإجمالي	4,865.50	50.00	243,275.00	%100.00	243,275.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	3,663.78	1.00	3,663.78	400.00	1,465,512.00	%100.00	1,465,512.00
عناصر المبنى	73.28	1.50	109.91	400.00	43,965.36	%100.00	43,965.36
الإجمالي	3,737.06	-	3,773.69	403.92	1,509,477.36	%100.00	1,509,477.36
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكثروميكانيك	3,663.78	25.00	91,594.50	%100.00	91,594.50		
التشطيبات النهائية	3,663.78	50.00	183,189.00	%100.00	183,189.00		
الإجمالي	3,663.78	75.00	274,783.50	%100.00	274,783.50		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	4,865.50	1,550.00	7,541,525.00				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 2,027,535.86
إجمالي مساحة المباني	3,663.78
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 553.40
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	6.00
معدل الإهلاك	15.00%
تكلفة الإهلاك	304,130.38
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 1,723,405.48
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 344,681.10
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 9,609,611.58
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 9,600,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات بـ 2% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	12,700,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	9,600,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام رسملة الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **12,700,000.00 ريال سعودي**
اثنا عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم : ٩١٠١٢٠٠٤٢٧٢١
التاريخ : ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥٤٦ و قطعة الأرض ٥٤٧ و قطعة الأرض ٥٤٨ و قطعة الأرض ٥٤٩ و قطعة الأرض ٥٥٠ و قطعة الأرض ٥٥١ و قطعة الأرض ٥٥٢ و قطعة الأرض ٥٥٣ . و قطعة الأرض ٥٥٤ و قطعة الأرض ٥٥٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (١٠١,٧٥) مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٩٢,٨٧) اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها : (٤,٨٦٥,٥) أربعمائة و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١١٣٠٦٨٦٦٨ في ٦ / ٧ / ١٤٣٨ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ . بثمن وقدره

وعليه جرى التصديق

تحريراً في ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.



عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن محمد الفلكي
مكتاب العدل



هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو ثلث منفعه منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ١ من ١

عنوان الملف: ٢٠٠٣٨٩١٠١٢٠٠٤٢٧٢١

مصلحة معادير الحكومة - ٣٣٣٨٣٩

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينبغي تغليفه)

(نموذج رقم ١٢٢ - ٣ - ١)

صورة رخصة البناء

المملكة العربية
وزارة الشؤون البلديات
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٣/٤١١٥٠
١٤٣٣-٩٠١٦
١٤٣٣-٩٠١٦

رقم الترخيص: ١٤٣٣/١٠١٤٠
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣-٩-١٦
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-٩-١٦
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: شركة مجموعة كوكا الكلب القيس لمخططات
رقم الإسكان: ١٠١٤٠١٥١٤
تاريخ: ١٤٣٣-٩-١٦

رقم المالك: ٧١٠١١٢٠١١٤٠٣
رقم المخطط: ٢٢٥١
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٥١
رقم المخطط: ٢٢٥١
نوع البناء: مبنى
نوع البناء: مبنى
النطاق العمراني: مرحلة ١

مساحة الأرض: ٢٤٨٦٦.٦٩ م^٢
محيط الأسوار: ١٨٦ م

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمالي	شارع عرض ١٠ م	١٠٢.٢٥	١
شرقي	شارع عرض ١٠ م	٥١	١
جنوبي	شارع عرض ١٠ م	٩٢.٨٧	١
غربي	شارع عرض ١٠ م	٥٠.٠٠	١

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
بئر أرضي	١	٢٩٩٢.٩٤	ورشة
خزانة كهرباء	١	٢٠.٠٠	خزانة كهرباء

المكتب المصمم: مكتب الاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٢٤٨٨
رقم الإصدار: ٢٢٠١١١٨٢.٧
تاريخ: ١٤٣٣-٩-١٦

ملاحظات:

١- مبلغ مدد: ١١٠ رقم القرار: ٢٢٠١٧٩٦٦٠٧ تاريخ القرار: ١٤٣٣-٩-١٦
٢- حاتم مرعيه مكتب داي قريش في إدارة رخص البناء بالأمارة قبل البدء بالمشروع
٣- بموجب مقرر اللجنة المفوضة رقم ٢٢٦١٥ وتاريخ ١٤٣٣-٩-١٦ الصادر من بلدية الرياض للتحقق من صحة المخططات
٤- بموجب مقرر اللجنة المفوضة رقم ١٩٨ وتاريخ ١٤٣٣-٩-١٦ الصادر من مجلس البلديات والبلديات
٥- بموجب الأمانة العامة للوزارة الوارد بعد التفتيش من ٢٠٠٠ م
٦- بموجب الأمانة العامة للوزارة الوارد على الشارع من ١٠ م
٧- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعدلة المقدمة من مكتب مكتب الاستشارات الهندسية
٨- بموجب خطاب بلدية الرياض رقم ١١٣٣/١١٤٠٠ بتاريخ ١٤٣٣-٩-١٦ الصادر من بلدية الرياض رقم ١١٣٣/١١٤٠٠ بتاريخ ١٤٣٣-٩-١٦

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدويش
مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد الزعيم المحيا
رئيس قسم الرخص
م/ محمد بن محمد الطويش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كائن أو شخص يفتقر هذه الرخصة

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلـك 9)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000755

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بك 9)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 4,711م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 12,100,000 ريال سعودي
اثنا عشر مليون ومائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلاع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	910810001684 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10124
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	9
رقم القطعة	من 534 إلى 545
مساحة الأرض حسب الصك	6,098.38 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	4,711 م ²
عدد الوحدات	8 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة العيسى العالمية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	954,500 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	954,500 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	954,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

الموقع	المسافة (كم)
وسط مدينة الرياض	18
شمال مدينة الرياض	30
شرق مدينة الرياض	20
جنوب غرب مدينة الرياض	30 - 20

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من كبرى ورش الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6380000

E: 46.7974167

يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100م غرب طريق الدائري الشرقي.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة صناعية ورش ومستودعات وأن استخدام الأرض هو صناعي حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 15
	مركز شرطة 10
	مدارس 20
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 20
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 20
	مطاعم 10
	فنادق 25
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20م	126.61م
جنوباً	شارع عرض 20م	117.72م
شرقاً	شارع عرض 25م	50م
غرباً	شارع عرض 25م	50.80م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للمباني 4,711م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	ورشة	4,711.00
إجمالي مساحة البناء	-	4,711.00

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف		
الشمالية	الخارجي	-	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☒ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة ☐ مسلحة
الجنوبية	استقبال	أرضية اسمنتية	☐ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط ☐ حاملة	☒ كمرات ☐ حديد
الشرقية	الداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك	☒ مباني ☐ معدنية	☐ كمرات ☐ خشبية
الغربية	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة ☐ مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى	☐ مباني ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي الفيصلية	4,600.00	1,400.00	6,440,000.00	صناعي
2	حي الفيصلية	1,550.00	1,700.00	2,635,000.00	صناعي
3	حي الفيصلية	1,500.00	1,500.00	2,250,000.00	صناعي
4	حي الفيصلية	2,000.00	1,600.00	3,200,000.00	صناعي
	المتوسط	2,412.50	1,550.00	3,631,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م² إلى 1,700 ريال/م² بمتوسط 1,550 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية						
لمقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جاز	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م4,600.00	6,440,000.00	S.R 1,400.00	%0.00	1,400.00						
													%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
													(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
(2)	حي الفيصلية	أرض	2م جاز 2م جاز 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,550.00	2,635,000.00	S.R 1,700.00	%0.00	1,700.00						
													%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
													(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
لمقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	2م جاز 20م شرق 2م جاز	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,500.00	2,250,000.00	S.R 1,500.00	%0.00	1,500.00						
													%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
													(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
لمقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 2م جاز 2م جاز 2م جاز	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م2,000.00	3,200,000.00	S.R 1,600.00	%0.00	1,600.00						
													%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
													(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة												SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي					
بعد التقريب												SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي					

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 1,550 ريال/م².

* لم يتم عمل أي تعديلات أو تسويات على متوسط أسعار الأراضي نظراً أن متوسط سعر المتر المربع في المنطقة يتناسب مع مساحة الأرض محل التقييم.

مقارنات البيوع المشابهة

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	214,600.00	96,800.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	%6.85	%6.85
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	%6.40	%6.40
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	%7.32	%6.95
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٢٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	%10.00	%9.50
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	196,000,000.00	18,230,000.00	18,230,000.00	%9.30	%9.30
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	52,250,000.00	3,790,000.00	3,790,000.00	%7.25	%7.25
			المتوسط		123,059,409.01	10,272,455.57	10,168,715.93	%8.02	%7.90
									%7.90

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي للمستودعات بصناديق الريت بمدينة الرياض هو 7.90% وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو ملحق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	1,550 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%7.90

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 954,500.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 954,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 954,500.00
صافي الدخل السنوي	SAR 954,500.00
معدل الرسملة	%7.90
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 12,082,278.48
قيمة العقار كتابياً	إثنى عشر مليون واثان وثمانون ألف ومائتان وثمانية وسبعون ريال سعودي وثمانية وأربعون هلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,100,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	إثنى عشر مليون ومائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة العيسى العالمية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 6% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات المستودعات صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.40% إلى 9.50% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 7.90% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
تطوير الأرض	6,098.38	50.00	304,919.00	%100.00	304,919.00	
الإجمالي	6,098.38	50.00	304,919.00	%100.00	304,919.00	
أعمال الهيكل الانشائي						
الوصف	المساحة (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
الدور الأرضي	4,711.00	1.00	4,711.00	400.00	1,884,400.00	%100.00
عناصر المبنى	94.22	1.50	141.33	400.00	56,532.00	%100.00
الإجمالي	4,805.22	-	4,852.33	403.92	1,940,932.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكتروميكانيك	4,711.00	25.00	117,775.00	%100.00	117,775.00	
التشطيبات النهائية	4,711.00	50.00	235,550.00	%100.00	235,550.00	
الإجمالي	4,711.00	75.00	353,325.00	%100.00	353,325.00	
الأرض						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض			
الأرض	6,098.38	1,550.00	9,452,489.00			

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 2,599,176.00
إجمالي مساحة المباني	4,711.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 551.72
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	6.00
معدل الإهلاك	15.00%
تكلفة الإهلاك	389,876.40
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 2,209,299.60
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 441,859.92
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 12,103,648.52
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 12,100,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات بـ 2% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	12,100,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	12,100,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام رسملة الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **12,100,000.00 ريال سعودي**
اثنا عشر مليون ومائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بغرب الرياض

الرقم: ٩١٠٨١٠٠٠١٦٨٤
التاريخ: ١٤٤١ / ٧ / ٩ هـ

صكك تملك عقار مرهون

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥٣١ و قطعة الأرض ٥٣٥ و قطعة الأرض ٥٣٦ و قطعة الأرض ٥٣٧ و قطعة الأرض ٥٣٨ و قطعة الأرض ٥٣٩ و قطعة الأرض ٥٤٠ و قطعة الأرض ٥٤١ و قطعة الأرض ٥٤٢ و قطعة الأرض ٥٤٣ و قطعة الأرض ٥٤٤ و قطعة الأرض ٥٤٥ من القمطة رقم ٢٢٤١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض و حدودها وأحوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٠ م	بطول: (١٢٦,٦١) مائة و ستة و عشرون متر و واحد و ستون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م	بطول: (١١٧,٧٢) مائة و سبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتيمتر
شرقا: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها: (٦,٠٩٨,٣٨) ستة آلاف و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط.

المعلومة بالنسبة للمصدر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٠٧٠٤٧٥٨٧ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

هي في ملك / شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تعاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة مقابل مبلغ وقدره: ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعة مائة و اثنين و ثلاثون مليوناً و تسعمائة و ثمانون ألف ريال مؤجل على أن يتم سداد الديونية دفعة واحدة بتهاية المدة بتاريخ ٢٤ / ٩ / ٢٠٢٤، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما تقصير يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً.

وعليه جرى تحريره في ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ، لاغتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


 سليمان بن محمد بن حسين بن حسين


 وزارة العدل
 كتابة العدل بغرب الرياض
 كاتب العدل: محمد بن حسين بن حسين

هذا الصكك وحده مستطاع - وصحبه أو فسخه - منه يذم في عدم سلامة التوقيع
 (هذا الصكك وحده مستطاع - وصحبه أو فسخه - منه يذم في عدم سلامة التوقيع)
 مسجلة بطابع الحكومة - ١٠٢٢٢٢

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلـك 10)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000756

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بك 10)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 6,729.88م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 5,233م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 13,400,000 ريال سعودي
ثلاثة مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع.

تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم.

تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لا تتعارض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310120042720 - 1439/02/02 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10131
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	من 522 إلى 533
مساحة الأرض حسب الصك	6,729.88 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,233 م ²
عدد الوحدات	10 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة محمد يوسف ناغي للسيارات
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/10/26 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	السنة الأولى 1,200,000 ريال سعودي
	السنة الثانية 1,200,000 ريال سعودي
	السنة الثالثة 960,000 ريال سعودي
	السنة الرابعة 960,000 ريال سعودي
	السنة الخامسة 960,000 ريال سعودي
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	960,000 ريال سعودي حسب إفادة العميل
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	960,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

الموقع	المسافة (كم)
وسط مدينة الرياض	18
شمال مدينة الرياض	30
شرق مدينة الرياض	20
جنوب غرب مدينة الرياض	30 - 20

نقاط القوة والضعف للعقار

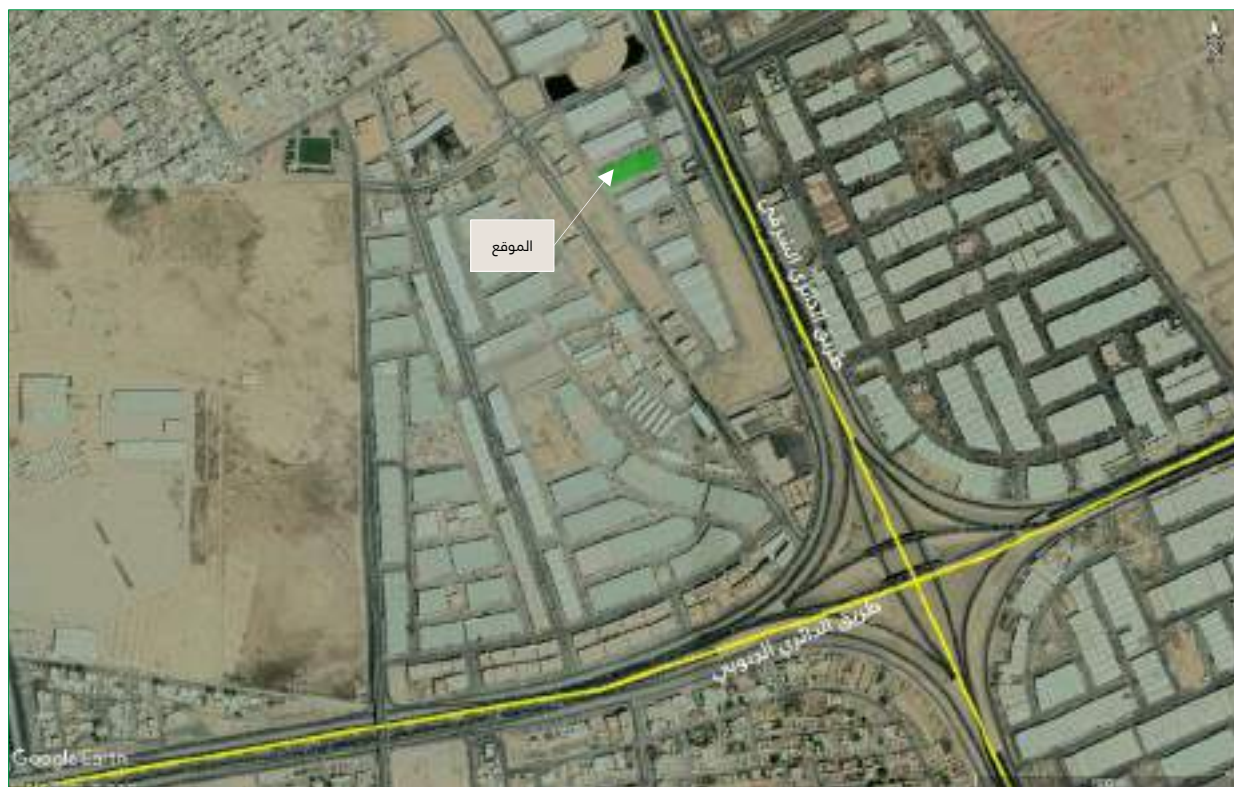
نقاط القوة

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من كبرى ورش الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

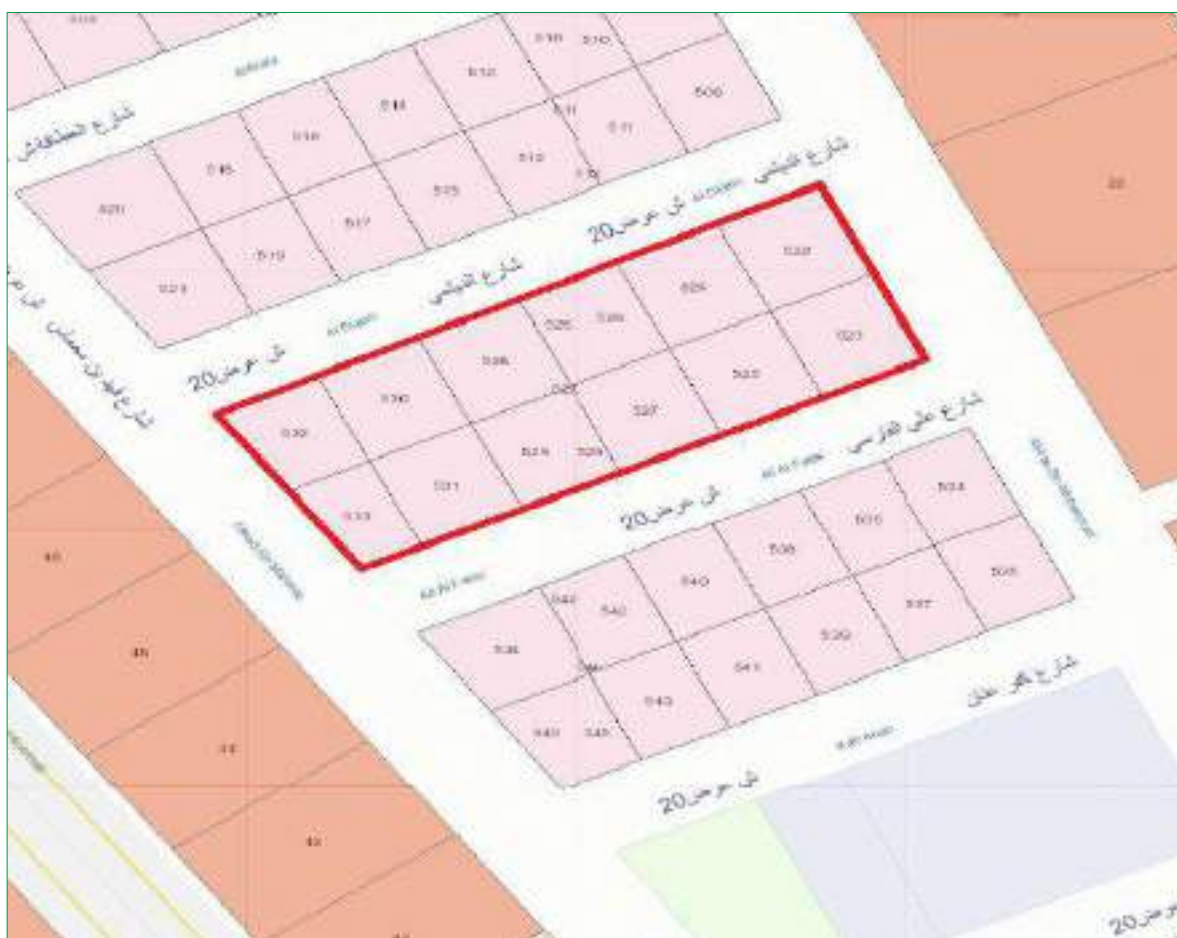
إحداثيات العقار

N: 24.6386667

E: 46.7973889

يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100م غرب طريق الدائري الشرقي.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة صناعية ورش ومستودعات وأن استخدام الأرض هو صناعي حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 15
	مركز شرطة 10
	مدارس 20
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 20
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 20
	مطاعم 10
	فنادق 25
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 6,729.88م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20م	139.04م
جنوباً	شارع عرض 20م	130.15م
شرقاً	شارع عرض 25م	50م
غرباً	شارع عرض 25م	50.80م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للمباني 5,233م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	ورشة	5,233.00
إجمالي مساحة البناء	-	5,233.00

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف		
الشمالية	بلك	الخارجي	-	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☒ مركزي	☐ خرساني ☐ مسلحة
الجنوبية	كلادينج	استقبال	أرضية اسمنتية	☐ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط ☐ حاملة
الشرقية	كلادينج	المداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك	☐ كميرات ☐ خشبية
الغربية	بلك	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة ☐ مخفية	☒ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني ☐ خشبية
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي الفيصلية	4,600.00	1,400.00	6,440,000.00	صناعي
2	حي الفيصلية	1,550.00	1,700.00	2,635,000.00	صناعي
3	حي الفيصلية	1,500.00	1,500.00	2,250,000.00	صناعي
4	حي الفيصلية	2,000.00	1,600.00	3,200,000.00	صناعي
	المتوسط	2,412.50	1,550.00	3,631,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م² إلى 1,700 ريال/م² بمتوسط 1,550 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
لمقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	4,600.00م2	6,440,000.00	S.R 1,400.00	0.00%	1,400.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
لمقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	2م جار 2م جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	1,550.00م2	2,635,000.00	S.R 1,700.00	0.00%	1,700.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
لمقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	2م جار 20م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	1,500.00م2	2,250,000.00	S.R 1,500.00	0.00%	1,500.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
لمقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 2م جار 2م جار 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2,000.00م2	3,200,000.00	S.R 1,600.00	0.00%	1,600.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 1,550 ريال/م².

* لم يتم عمل أي تعديلات أو تسويات على متوسط أسعار الأراضي نظراً أن متوسط سعر المتر المربع في المنطقة يتناسب مع مساحة الأرض محل التقييم.

مقارنات البيوع المشابهة

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	214,600.00	96,800.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	%6.85	%6.85
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	%6.40	%6.40
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	%7.32	%6.95
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٢٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	%10.00	%9.50
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	196,000,000.00	18,230,000.00	18,230,000.00	%9.30	%9.30
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	52,250,000.00	3,790,000.00	3,790,000.00	%7.25	%7.25
			المتوسط		123,059,409.01	10,272,455.57	10,168,715.93	%8.02	%7.90
									%7.90

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي للمستودعات بصناديق الريت بمدينة الرياض هو 7.90% وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو ملحق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	1,550 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	7.90%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 960,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 960,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	960,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 960,000.00
معدل الرسملة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 12,151,898.73
قيمة العقار كتابياً	إثنى عشر مليون ومائة وواحد وخمسون ألف وثمانمائة وثمانية وتسعون ريال سعودي و ثلاثة وسبعون هـللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,200,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	إثنى عشر مليون ومائتان ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة محمد يوسف ناغي للسيارات.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 6% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات المستودعات صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.40% إلى 9.50% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 7.90% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
تطوير الأرض	6,729.88	50.00	336,494.00	%100.00	336,494.00	
الإجمالي	6,729.88	50.00	336,494.00	%100.00	336,494.00	
أعمال الهيكل الانشائي						
الوصف	المساحة (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
الدور الأرضي	5,233.00	1.00	5,233.00	400.00	2,093,200.00	%100.00
عناصر المبنى	104.66	1.50	156.99	400.00	62,796.00	%100.00
الإجمالي	5,337.66	-	5,389.99	403.92	2,155,996.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكتروميكانيك	5,233.00	25.00	130,825.00	%100.00	130,825.00	
التشطيبات النهائية	5,233.00	50.00	261,650.00	%100.00	261,650.00	
الإجمالي	5,233.00	75.00	392,475.00	%100.00	392,475.00	
الأرض						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض			
الأرض	6,729.88	1,550.00	10,431,314.00			

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 2,884,965.00
إجمالي مساحة المباني	5,233.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 551.30
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	6.00
معدل الإهلاك	15.00%
تكلفة الإهلاك	432,744.75
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 2,452,220.25
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 490,444.05
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 13,373,978.30
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 13,400,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات بـ 2% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	12,200,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	13,400,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام أسلوب التكلفة وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **13,400,000.00 ريال سعودي**
ثلاثة عشر مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٣١٠١٢٠٠٤٢٧٢٠
التاريخ: ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥٢٢ و قطعة الأرض ٥٢٣ و قطعة الأرض ٥٢٤ و قطعة الأرض ٥٢٥ و قطعة الأرض ٥٢٦ و قطعة الأرض ٥٢٧ و قطعة الأرض ٥٢٨ و قطعة الأرض ٥٢٩ و قطعة الأرض ٥٣٠ و قطعة الأرض ٥٣١ و قطعة الأرض ٥٣٢ و قطعة الأرض ٥٣٣ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع ٢٠ م	بطول: (١٣٩,٠٤) مائة و تسعة و ثلاثون متر و أربعة سنتيمتر
جنوباً: شارع ٢٠ م	بطول: (١٣٠,١٥) مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتيمتر
شرقاً: شارع ٢٥ م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع ٢٥ م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها: (٦,٢٢٩,٨٨) ستة آلاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتيمتراً مربعاً فقط بك ١٠ والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١٠١٠٣٠٣٥٩٢٣ في ١٤ / ٢ / ١٤٣٨ هـ .

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ . بثمن وقدره

وعليه جرى

التصديق تحريراً في ١٤٣٩ / ٢ / ٢ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

الختم الرسمي

عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

كتابة العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تكلف نسخة منه يؤدي إلى عطل صلاحية المستند .

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)

نموذج رقم ١٧٧ هـ

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٢٠٠٠٧٩١
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠٧٩١
 تاريخ الإنشاء : ١٤٣٢٠٠٧٩١
 نوع الرخصة : مبنى

رخصة بناء ورشة

إدارة رخص البناء : **رخصة**

اسم المنطقة :	شركة مسودة عبد الملك العيسى المتوفرة
رقم المنطقة :	١٠١٠٢٤٠٥١٤
تاريخه :	١٤٣١٠٠١٧
رقم المنطقة :	٣٩٠١٠٨٠٥٤٧٣٠
رقم المنطقة :	٣٣٠٣٣٠٣٣
الشارع :	رقم المخطط التنظيمي : ٣٣١١
حي القبلية :	رقم المخطط : ٣٣١١
مساحة الأرض :	٢٠١٧٢٢.٨٨
محيط الأسوار : م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	التمديد	الامتداد	الارتفاع
شمال	شارع ٢٠ م	١٢٩.٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥ م	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠ م	١٢٠.١٥	٤
غرب	شارع ٢٥ م	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
تور أرضي	١٠	٢٢٢.٠٠	ورشة

المكتب الهندسي : معالي للاستشارات الهندسية
 رقم الترخيص : ١٤٠٩
 رقم المشروع : ٢٨
 رمز النظام : ٢٢٠١٢١٨١٨١
 وثائق بموجب الإنشاء : ٢٢٠١٢١٨١٨١
 تاريخ : ١٤٣١٠٠٢٠٠

ملاحظات :
 اجتمعت برئاسة مدير الرياض في إدارة رخص البناء بالأمسية قبل البدء بالبناء.
 بموجب القرار رقم ٢٢٧٢٠٠٠٧٩١ بتاريخ ١٤٣١٠٠٢٠٠٧٩١ من كلية الشريعة بالرياض.
 بموجب مقرر اللجنة المختصة رقم ٥٩١ بتاريخ ١٤٣١٠٠٢٠٠٧٩١ من مجلس المشورة والقرارات.
 بموجب القرار رقم ٢٢٧٢٠٠٠٧٩١ الصادر بتاريخ ١٤٣١٠٠٢٠٠٧٩١ من مجلس المشورة والقرارات.
 بموجب القرار رقم ٢٢٧٢٠٠٠٧٩١ الصادر بتاريخ ١٤٣١٠٠٢٠٠٧٩١ من مجلس المشورة والقرارات.

مدير عام التخطيط العمراني : **عبد الله بن أحمد المحيد**
 مدير الشؤون الهندسية : **محمد بن أحمد الكوي**
 مدير الشؤون القانونية : **محمد بن أحمد الكوي**

أمانة منطقة الرياض
 الرياض

تاريخ : ١٤٣١٠٠٢٠٠٧٩١

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلـك 11)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000757

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بك 11)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 7,341.13 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 5,733 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 18,200,000.00 ريال سعودي
ثمانية عشر مليون ومائتان ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	810120042722 - 1439/02/02 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفصلية
رقم رخصة البناء	1432/10149
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	11
رقم القطعة	من 508 إلى 521
مساحة الأرض حسب الصك	7,341.13 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,733 م ²
عدد الوحدات	10 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهي الشركة المتحدة للسيارات المحدودة
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	3 سنوات حسب ملحق العقد الموقع بتاريخ 2019/10/14 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	السنة الأولى 1,435,500 ريال سعودي السنة الثانية 1,435,500 ريال سعودي السنة الثالثة 1,435,500 ريال سعودي
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,435,500 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,435,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

الموقع	المسافة (كم)
وسط مدينة الرياض	18
شمال مدينة الرياض	30
شرق مدينة الرياض	20
جنوب غرب مدينة الرياض	30 - 20

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من كبرى ورش الشركات.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6392500

E: 46.7968889

يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100م غرب طريق الدائري الشرقي.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة صناعية ورش ومستودعات وأن استخدام الأرض هو صناعي حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 15
	مركز شرطة 10
	مدارس 20
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 35
خدمات طبية	مستشفيات 20
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 20
	مطاعم 10
	فنادق 25
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 7,341.13م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20م	151.47م
جنوباً	شارع عرض 20م	141.58م
شرقاً	شارع عرض 25م	50م
غرباً	شارع عرض 25م	50.80م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للمباني 5,733م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	ورشة	5,733.00
إجمالي مساحة البناء	-	5,733.00

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف		
الشمالية	الخارجي	-	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☒ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة ☐ مسلحة
الجنوبية	استقبال	أرضية اسمنتية	☐ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط ☐ حاملة	☒ كمرات ☐ حديد
الشرقية	المدخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك	☒ مباني ☐ معدنية	☐ كمرات ☐ خشبية
الغربية	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة ☐ مخفية	☒ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي الفيصلية	4,600.00	1,400.00	6,440,000.00	صناعي
2	حي الفيصلية	1,550.00	1,700.00	2,635,000.00	صناعي
3	حي الفيصلية	1,500.00	1,500.00	2,250,000.00	صناعي
4	حي الفيصلية	2,000.00	1,600.00	3,200,000.00	صناعي
	المتوسط	2,412.50	1,550.00	3,631,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م² إلى 1,700 ريال/م² بمتوسط 1,550 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
لمقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	4,600.00م2	6,440,000.00	S.R 1,400.00	0.00%	1,400.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)			
(2) مقارنة	حي الفيصلية	أرض	2م جار 2م جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	1,550.00م2	2,635,000.00	S.R 1,700.00	0.00%	1,700.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)			
(3) مقارنة	حي الفيصلية	أرض	2م جار 20م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	1,500.00م2	2,250,000.00	S.R 1,500.00	0.00%	1,500.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)			
(4) مقارنة	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 2م جار 2م جار 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2,000.00م2	3,200,000.00	S.R 1,600.00	0.00%	1,600.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)			
			متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة		SAR 1,550.00		ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي					
			بعد التقريب		SAR 1,550.00		ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي					

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 1,550 ريال/م².

* لم يتم عمل أي تعديلات أو تسويات على متوسط أسعار الأراضي نظراً أن متوسط سعر المتر المربع في المنطقة يتناسب مع مساحة الأرض محل التقييم.

مقارنات البيوع المشابهة

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	5 سنوات	عقد واحد	خمس سنوات	218,925.00	143,400.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	عقد واحد	خمس سنوات	96,613.94	80,359.08
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	سنوات 10	متعددة	متعددة	13,544.45	11,970.00
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنة 20	متعددة	متعددة	54,075.00	46,158.00
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	سنتان	عقد واحد	خمس سنوات	29,955.49	25,000.00
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	214,600.00	96,800.00
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	-	عقد واحد	خمس سنوات	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدنية	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٢٠ أكتوبر ٢٠١٧	198,701,300.00	13,616,639.00	13,616,639.00	%6.85	%6.85
المعذر ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ مارس ٢٠١٧	27,281,887.81	1,747,000.00	1,747,000.00	%6.40	%6.40
المعذر ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ مارس ٢٠١٧	75,502,675.27	5,523,550.00	5,247,372.50	%7.32	%6.95
مشاركة ريت	مستودع	الرياض	المشاعل	٢٠ يونيو ٢٠١٧	90,000,000.00	9,000,000.00	8,550,000.00	%10.00	%9.50
دراية ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	196,000,000.00	18,230,000.00	18,230,000.00	%9.30	%9.30
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	السلي	١ نوفمبر ٢٠١٨	52,250,000.00	3,790,000.00	3,790,000.00	%7.25	%7.25
			المتوسط		123,059,409.01	10,272,455.57	10,168,715.93	%8.02	%7.90
									%7.90

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي للمستودعات بصناديق الريت بمدينة الرياض هو 7.90% وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو ملحق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	1,550 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%7.90

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 1,435,500.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,435,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 1,435,500.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,435,500.00
معدل الرسملة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 18,170,886.08
قيمة العقار كتابياً	ثمانية عشرة مليون ومائة وسبعون ألف وثمانمائة وستة وثمانون ريال سعودي وثمانية هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 18,200,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	ثمانية عشرة مليون ومائتان ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على الشركة المتحدة للسيارات المحدودة.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 6% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات المستودعات صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.40% إلى 9.50% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 7.90% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	7,341.13	50.00	367,056.50	%100.00	367,056.50		
الإجمالي	7,341.13	50.00	367,056.50	%100.00	367,056.50		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	5,733.00	1.00	5,733.00	400.00	2,293,200.00	%100.00	2,293,200.00
عناصر المبنى	114.66	1.50	171.99	400.00	68,796.00	%100.00	68,796.00
الإجمالي	5,847.66	-	5,904.99	403.92	2,361,996.00	%100.00	2,361,996.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكتروميكانيك	5,733.00	25.00	143,325.00	%100.00	143,325.00		
التشطيبات النهائية	5,733.00	50.00	286,650.00	%100.00	286,650.00		
الإجمالي	5,733.00	75.00	429,975.00	%100.00	429,975.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	7,341.13	1,550.00	11,378,751.50				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 3,159,027.50
إجمالي مساحة المباني	5,733.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 551.03
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	6.00
معدل الإهلاك	15.00%
تكلفة الإهلاك	473,854.13
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 2,685,173.38
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 537,034.68
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 14,600,959.55
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 14,600,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات بـ 2% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	18,200,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	14,600,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام رسملة الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **18,200,000.00 ريال سعودي**
ثمانية عشر مليون ومائتان ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الرقم: ٨١٠١٢٠٠٤٢٧٢٢
التاريخ: ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥٠٨ و قطعة الأرض ٥٠٩ و قطعة الأرض ٥١٠ و قطعة الأرض ٥١١ و قطعة الأرض ٥١٢ و قطعة الأرض ٥١٣ و قطعة الأرض ٥١٤ و قطعة الأرض ٥١٥ و قطعة الأرض ٥١٦ و قطعة الأرض ٥١٧ و قطعة الأرض ٥١٨ و قطعة الأرض ٥١٩ و قطعة الأرض ٥٢٠ و قطعة الأرض ٥٢١ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (١٥١,٤٧) مائة و واحد و خمسون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (١٤١,٥٨) مائة و واحد و أربعون متر و ثمانية و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها: (٧,٣٤١,١٣) سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستند في إقراؤها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٢٠٠٤٠٢٤٩ في ١٢ / ٧ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ ، بثمن وقدره

وعليه جرى

التصديق تحريراً في ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ ، لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

كتابة العدل الأولى بالرياض

الختم الرسمي
تأليف النقيب الكاتب رقم (٢٠)

عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العليان

مستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٨٣١

هذا المستند وحدة متكاملة - وشياع أو تلف صلحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم ١٧٧ - من ١٠

تقرير تقييم معارض تجارية بمدينة الرياض (مجمع التقنية قطعة 24 - 25)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000758

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم معارض تجارية بمدينة الرياض
(مجمع التقنية قطعة 24 - 25)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 6,000 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 5,168 م² وبمساحة أسوار 120 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 32,100,000 ريال سعودي
اثنان ثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلاع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية ميزانين
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310812003862 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/17964
تاريخ الرخصة	1432/10/09 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	-
رقم القطعة	24 - 25
مساحة الأرض حسب الصك	6,000 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,168 م ² وبمساحة أسوار 120 م ²
عدد الوحدات	2 معارض تجارية
شاغريه العقار	غير شاغر
مستخدم العقار	مستأجرين اثنان للمعارض التجارية وهم شركة العيسى العالمية والشركة التموينية للمشاريع
عدد عقود الإيجار	عقدين
مدة العقد	5 سنوات لمعرض 24 حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م 5 سنوات لمعرض 25 حسب العقد التجاري الموحد تبدأ من تاريخ 2020/08/01 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود	1,670,000 ريال سعودي سنوياً للمعرض رقم 24 900,000 ريال سعودي سنوياً للمعرض رقم 25
إجمالي الدخل للعقار حسب العقود لعام 2020	2,570,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقود لعام 2020	2,570,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على طريق الدائري الشرقي.

الموقع	المسافة (كم)
وسط مدينة الرياض	18
شمال مدينة الرياض	30
شرق مدينة الرياض	20
جنوب غرب مدينة الرياض	30 - 20

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار في حي الفيصلية وبالقرب من كبرى ورش الشركات.
- وقوع العقار على طريق الدائري الشرقي.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الدائري الشرقي وطريق الدائري الجنوبي).
- عرض الشوارع الداخلية في المخطط من 20م إلى 25م.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6379444

E: 46.7990000

يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة صناعية ورش ومستودعات وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة الرياض.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات		الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	15
	مركز شرطة	10
	مدارس	20
	بنوك	10
	دفاع مدني	10
	المطار	35
خدمات طبية	مستشفيات	20
	مستوصفات	10
خدمات تجارية	مراكز تجارية	20
	مطاعم	10
	فنادق	25
	محطات وقود	10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات			-

الأرض

العقار هو عبارة عن ورشة سيارات، بمساحة إجمالية للأرض 6,000م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 10م	60م
جنوباً	قطعة رقم 26	60م
شرقاً	طريق الدائري الشرقي عرض 100م	100م
غرباً	شارع عرض 25م	100م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض معارض تجارية ميزانين، وبمساحة إجمالية للمبنى 5,168م² وبمساحة أسوار 120م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
ميزانين	تجاري	1,568.00
الدور الأرضي	تجاري	3,600.00
غرفة الكهرباء	-	20.00
الأسوار	خدمات	120.00
إجمالي مساحة البناء	-	5,308.00

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	حجر وكلادينج	الخارجي	-	☐ حوائط	☐ سلالم	☒ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
	☐ مزدوجة			☐ كهربائية				
الجنوبية	دهان وكلادينج	استقبال	بورسلان	☐ زجاج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط	☒ كمرات حديد
	☐ مزدوج					☐ حاملة		
الشرقية	زجاج سيكوريت وكلادينج	الداخل	بورسلان	☒ جبس	☒ مواقف	☐ شباك	☒ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
	☐ بالسقف							
الغربية	دهان وكلادينج	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة	☐ أبواب	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
	☐ مخفية							
نوعية العزل			حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة			-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	طريق الدائري الشرقي	2,680.00	3,400.00	9,112,000.00	صناعي
2	طريق الدائري الشرقي	1,200.00	3,500.00	4,200,000.00	صناعي
3	طريق الدائري الجنوبي	1,500.00	3,500.00	5,250,000.00	صناعي
	المتوسط	1,793.33	3,466.67	6,187,333.33	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي التجارية من 3,400 ريال/م² إلى 3,500 ريال/م² بمتوسط 3,466.67 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في الموقع وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	شرق العقار	أرض	جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري رئيسي	2م2,680.00	9,112,000.00	S.R 3,400.00	+ 10.00 %	3,740.00
			جار									
			100م غرب									
المقارنة (2)	شرق العقار	أرض	جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري رئيسي	2م1,200.00	4,200,000.00	S.R 3,500.00	+ 10.00 %	3,850.00
			جار									
			100م غرب									
المقارنة (3)	جنوب العقار	أرض	100م جنوب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري رئيسي	2م3,500.00	12,250,000.00	S.R 3,500.00	+ 10.00 %	3,850.00
			جار									
			جار									
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة					SAR 3,813.33	ثلاثة آلاف وثمانمائة وثلاثة عشرة ريال سعودي و ثلاثة وثلاثون هلة						
بعد التشريب					SAR 3,800.00	ثلاثة آلاف وثمانمائة ريال سعودي						

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,800 ريال/م².

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الأزدهار	سنتان	متعددة	-	2,506.00	6,431.00
2	الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	عشر سنوات	عقد واحد	متجدد سنوياً	14,000.00	30,000.00
3	الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	عشر سنوات	متعددة	-	9,000.00	5,697.60
4	الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	عشرون سنة	عقد واحد	خمس عشرة سنة	7,000.00	9,181.00
5	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	2,555.00	-
6	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	3,300.00	14,900.00
7	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	-	-	-	3,640.00	8,597.00
	المتوسط				-	-	-	6,000.14	12,467.77

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	38,000,000.00	3,524,000.00	3,301,000.00	9.27%	8.69%
الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	137,650,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	8.72%	8.72%
الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	61,289,083.00	4,160,000.00	4,160,000.00	6.79%	6.79%
الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	78,000,000.00	6,000,000.00	5,940,000.00	7.69%	7.62%
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١ مارس ٢٠١٩	65,000,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	10.00%	10.00%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	59,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	10.17%	10.17%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	34,000,000.00	3,100,000.00	3,010,000.00	9.12%	8.85%
		المتوسط			67,562,726.14	5,897,714.29	5,844,428.57	8.82%	8.69%
المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمصاديق الريت									
متوسط العائد الصافي									8.70%

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العمل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لمقارنات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% وتم تربيته إلى 8% ليتناسب مع المقارن محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو محقق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	3,800 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	8%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 2,570,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 2,570,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	2,570,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 2,570,000.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 32,125,000.00
قيمة العقار كتابياً	اثنان وثلاثون مليون ومائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 32,100,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	اثنان وثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة العيسى العالمية والشركة التموينية للمشاريع.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب العقود المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.62% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجرين للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	6,000.00	100.00	600,000.00	%100.00	600,000.00		
الإجمالي	6,000.00	100.00	600,000.00	%100.00	600,000.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	3,600.00	1.00	3,600.00	500.00	1,800,000.00	%100.00	1,800,000.00
ميزانين	1,568.00	1.00	1,568.00	500.00	784,000.00	%100.00	784,000.00
الأسوار	120.00	1.00	120.00	500.00	60,000.00	%100.00	60,000.00
عناصر المبنى	528.80	1.50	793.20	500.00	396,600.00	%100.00	396,600.00
الإجمالي	5,816.80	-	6,081.20	522.73	3,040,600.00	%100.00	3,040,600.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكتروميكانيك	5,288.00	150.00	793,200.00	%100.00	793,200.00		
التشطيبات النهائية	5,288.00	500.00	2,644,000.00	%100.00	2,644,000.00		
الإجمالي	5,288.00	650.00	3,437,200.00	%100.00	3,437,200.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	6,000.00	3,800.00	22,800,000.00				
تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية							
التكلفة الإجمالية للمبنى		SAR 7,077,800.00					
إجمالي مساحة المباني		5,288.00					
متوسط سعر المتر المربع للمباني		SAR 1,338.46					
نسبة الإنجاز		100.00%					
قيمة النواقص		-					
عمر العقار		6.00					
معدل الإهلاك		15.00%					
تكلفة الإهلاك		1,061,670.00					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات		SAR 6,016,130.00					
هامش ربح المطور		%20.00					
قيمة ربح المطور		SAR 1,203,226.00					
القيمة الإجمالية للعقار		SAR 30,019,356.00					
قيمة العقار بعد التقريب		SAR 30,000,000.00					

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات وجسور وميده بـ 10% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة التكلفة	30,000,000 ريال سعودي
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	32,100,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام أسلوب الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **32,100,000.00 ريال سعودي**
اثنان ثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.



تقرير تقييم مبنى شقق فندقية الواقعة بمدينة الرياض (الغرفة الأولى الفندقية)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000760

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مبنى شقق فندقية الواقعة بمدينة الرياض
(الغرفة الأولى الفندقية)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي النموزجية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى شقق فندقية ثلاثة نجوم، بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75 م² حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية للمباني 11,467 م² وبمساحة أسوار 146 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 58,800,000 ريال سعودي
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي



[Handwritten signature]

المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادةً ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى شقق فندقية
الاسم التجاري للعقار	الغرفة الأولى الفندقية
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	517806000743 - 1441/06/24 هـ
رقم الصك وتاريخه	310807002927 - 1441/07/08 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	النموذجية
رقم رخصة البناء	-/-
تاريخ الرخصة	-/-/- هـ
رقم ترخيص هيئة السياحة والآثار	4500414
تاريخ الإصدار	1440/10/09 هـ
تصنيف الفندق حسب شهادة التصنيف	ثلاثة نجوم
عمر العقار	جديد
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
مساحة الأرض حسب الصك	3,061.75 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	11,467 م ² وبمساحة أسوار 146 م ^ط
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة الغرفة الأولى الفندقية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	10 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2019/12/26 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	5,000,000 ريال سعودي سنوياً لمدة عشرة سنوات
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	5,000,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	5,000,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي النموذجية في وسط الرياض، حي النموذجية هي منطقة فنادق وعمائر سكنية وذات موقع متميز وسط الرياض، يقع المبنى على قرب من منطقة الاعمال المركزية في المدينة مع سهولة الوصول اليها عبر طريق الملك فهد.

الموقع	المسافة (كم)
طريق مكة المكرمة	3
طريق الدائري الشرقي	10
وزارة الداخلية	1

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة).
- وقوع العقار في المنطقة المركزية.
- قرب العقار من الدوائر الحكومية والفنادق الكبرى.

نقاط الضعف

- وجود عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6601586

E: 46.6997155

يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم شمال برج الملك فهد التوأم وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية.



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة عمائر سكنية وفنادق وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة الرياض ولكن يسمح ببناء الفندق بشروط وهي مطابقة لموقع العقار وهو وقوعه على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز 32م.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 5
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 40
خدمات طبية	مستشفيات 5
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 5
	محطات وقود 15

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى شقق فندقية، بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75م² حسب الصكوك المرفقة وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 32م	25.20م
جنوباً	شارع عرض 20م	27.85م
شرقاً	جار	60م
غرباً	جار	58.90م

المصدر: صك الملكية رقم 310112058853

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 32م	34.30م
جنوباً	شارع عرض 20م	29م
شرقاً	جار	58.90م
غرباً	جار	40.75م

المصدر: صك الملكية رقم 510112058849

المبنى

مقام على الأرض مبنى شقق فندقية، بمساحة إجمالية للمباني 11,467م² وبمساحة أسوار 146م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
القبو	مواقف	2,665.00
الدور الأرضي	شقق مفروشة	1,837.00
الدور الأول	شقق مفروشة	1,990.00
الدور الثاني	شقق مفروشة	1,990.00
الدور الثالث	شقق مفروشة	1,990.00
ملاحق علوية	شقق مفروشة	995.00
أسوار	خدمات	146.00
إجمالي مساحة البناء	-	11,613.00

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات: 128 غرفة

عدد المواقف بالقبو: 109 موقف سيارة

الخدمات المتوفرة في المبنى: بهو الفندق وبه الاستقبال والجلسات وصالة ألعاب الأطفال ونادي صحي ومسبح وكوفي شوب وعدد 2 مصعد للنزلاء ومصعد للخدمات ومصلى ومركز رجال الأعمال وعدد 2 قاعة اجتماعات وقاعة مركزية لكافة الاستخدامات.

المصدر: العميل 2020

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	نوع الهيكل الإنشائي
الشمالية	زجاج	الخارجي	انترلوك ومساحات خضراء	☐ حوائط	☐ سلالم	☒ مركزي	☒ خرساني
	كسر رخام	استقبال	رخام	☒ مزدوج	☒ كهربية	☒ منفصل	☐ حوائط
الجنوبية	كسر رخام	استقبال	رخام	☒ مزدوج	☒ مساعد	☒ منفصل	☐ حوائط
الشرقية	كسر رخام	الداخل	رخام	☒ جبس	☒ مواقف	☐ شباك	☐ مباني
الغربية	كسر رخام	الأسطح	بلاط	☒ إضاءة مخفية	☒ بوابات	☐ أخرى	☐ خشبية
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	النموذجية	1,600.00	3,500.00	5,600,000.00	تجاري
2	النموذجية	1,650.00	3,500.00	5,775,000.00	تجاري
3	النموذجية	500.00	4,000.00	2,000,000.00	تجاري
4	النموذجية	900.00	5,000.00	4,500,000.00	تجاري
	المتوسط	1,162.50	4,000.00	4,468,750.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 3,500 ريال/م² إلى 5,000 ريال/م² بمتوسط 4,000 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في المساحة والاستخدام وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوي العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي النموذجية	أرض	جار 2م32 جنوب جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م1,600.00	5,600,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	3,500.00
المقارنة (2)	حي النموذجية	أرض	جار 2م30 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م1,650.00	5,775,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	3,500.00
المقارنة (3)	حي النموذجية	أرض	جار جار 2م30 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م500.00	2,000,000.00	S.R 4,000.00	%0.00	4,000.00
المقارنة (4)	حي النموذجية	أرض	جار جار 2م30 غرب جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م900.00	4,500,000.00	S.R 5,000.00	%0.00	5,000.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 4,000.00	أربعة آلاف ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 4,000.00	أربعة آلاف ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,000 ريال/م².

من خلال المسح الميداني تم رصد (3) مباني تجارية للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات المباني للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	المساحة التجارية (م ²)	سعر المتر	القيمة الإيجارية للعقار	ملاحظات
1	العليا - شرق طريق الملك فهد	مكتبي سكني	1,586.37	3,000.00	500.00	1,500,000.00	غير مؤثث
2	المؤتمرات - طريق مكة	تجاري مكتبي	3,705.00	4,458.00	672.95	3,000,000.00	غير مؤثث
3	السليمانية - طريق الضباب	تجاري فندقي	2,487.00	10,000.00	550.00	5,500,000.00	غير مؤثث
	المتوسط		2,592.79	5,819.33	574.32	3,333,333.33	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع الإيجاري لمساحة المبنى في المنطقة المحيطة بالعقار من 500 ريال/م² إلى 672.95 ريال/م² بمتوسط 574.32 ريال/م² وبعد التقريب 575 ريال/م².

ملاحظة/

أن جميع المقارنات أعلاه على طرق تجارية رئيسية تجارية وأن العقار محل التقييم على شارع تجاري داخلي عرض 32م ولكن سعر المتر الإيجاري أعلاه مناسب للعقار محل التقييم بالأثاث فلن يتم عمل تسويات وتعديلات للمتوسط الإيجاري.

*مساحة مسطحات البناء للعقار محل التقييم 11,613م² وقد تم خصم مساحة القبو والأسوار لتصبح المساحة القابلة للإيجار 8,802م².

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الأزدهار	سنتان	متعددة	-	2,506.00	6,431.00
2	الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	عشر سنوات	عقد واحد	متجدد سنوياً	14,000.00	30,000.00
3	الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	عشر سنوات	متعددة	-	9,000.00	5,697.60
4	الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	عشرون سنة	عقد واحد	خمس عشرة سنة	7,000.00	9,181.00
5	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	2,555.00	-
6	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	3,300.00	14,900.00
7	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	-	-	-	3,640.00	8,597.00
	المتوسط				-	-	-	6,000.14	12,467.77

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	38,000,000.00	3,524,000.00	3,301,000.00	9.27%	8.69%
الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	137,650,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	8.72%	8.72%
الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	61,289,083.00	4,160,000.00	4,160,000.00	6.79%	6.79%
الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	78,000,000.00	6,000,000.00	5,940,000.00	7.69%	7.62%
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١ مارس ٢٠١٩	65,000,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	10.00%	10.00%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	59,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	10.17%	10.17%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	34,000,000.00	3,100,000.00	3,010,000.00	9.12%	8.85%
		المتوسط			67,562,726.14	5,897,714.29	5,844,428.57	8.82%	8.69%
المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمصاديق الريت									
متوسط العائد الصافي									8.70%

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العمل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لمقارنات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% وتم تربيته إلى 8.50% ليتناسب مع المقارنات محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو مطلق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	4,000 ريال سعودي
سعر المتر المربع الإيجاري للمبنى بالاثاث	575 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	8.50%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (الإيجارات بالسوق)

المساحة الإيجارية للعقار	8,802.00
سعر المتر الإيجاري	SAR 575.00
القيمة الإيجارية لكامل العقار	SAR 5,061,150.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 5,061,150.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	5,061,150.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 5,061,150.00
معدل الرسملة	8.50%
سنوات الاسترداد	11.76
قيمة العقار رقماً	SAR 59,542,941.18
قيمة العقار كتابياً	تسعة وخمسون مليون وخمسمائة واثنان وأربعون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال سعودي وثمانية عشرة هـللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 59,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	تسعة وخمسون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على أسعار التأجير بالسوق.
- تم افتراض أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100%.
- تم افتراض جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة بتحملها المستأجر.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة لعقارات صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.79% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8.50% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
 - عمر العقار.
 - عمر الأثاث والفرش.
 - نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020		SAR 5,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار		
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %	0.00
نسبة الإشغال بالعقار	100.00 %	5,000,000.00
صافي الدخل السنوي		SAR 5,000,000.00
معدل الرسمة	8.50%	
سنوات الاسترداد	11.76	
قيمة العقار رقماً		
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون ريال سعودي وواحد وأربعون هللة		
قيمة العقار كتاباً		
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي		
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي		
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً		

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة الغرفة الأولى الفندقية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسمة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسمة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.79% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسمة بـ 8.50% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	3,061.75	150.00	459,262.50	%100.00	459,262.50		
المناظر الخارجية	1,224.75	150.00	183,712.50	%100.00	183,712.50		
الإجمالي	4,286.50	150.00	642,975.00	%100.00	642,975.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	2,665.00	2.00	5,330.00	600.00	3,198,000.00	%100.00	3,198,000.00
الدور الأرضي	1,837.00	1.00	1,837.00	600.00	1,102,200.00	%100.00	1,102,200.00
الدور الأول	1,990.00	1.00	1,990.00	600.00	1,194,000.00	%100.00	1,194,000.00
الدور الثاني	1,990.00	1.00	1,990.00	600.00	1,194,000.00	%100.00	1,194,000.00
الدور الثالث	1,990.00	1.00	1,990.00	600.00	1,194,000.00	%100.00	1,194,000.00
الملحق العلوي	995.00	1.00	995.00	600.00	597,000.00	%100.00	597,000.00
أسوار	146.00	1.00	146.00	600.00	87,600.00	%100.00	87,600.00
اثنان بئر مصعد	12.00	24.00	288.00	600.00	172,800.00	%100.00	172,800.00
عناصر المبنى	2,322.60	1.50	3,483.90	600.00	2,090,340.00	%100.00	2,090,340.00
الإجمالي	13,947.60	-	18,049.90	776.47	10,829,940.00	%100.00	10,829,940.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الالكتروميكانيك	11,613.00	250.00	2,903,250.00	%100.00	2,903,250.00		
التشطيبات النهائية	11,613.00	1,650.00	19,161,450.00	%100.00	19,161,450.00		
الإجمالي	11,613.00	1,900.00	22,064,700.00	%100.00	22,064,700.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	3,061.75	4,000.00	12,247,000.00				

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 33,537,615.00
إجمالي مساحة المباني	11,613.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 2,887.94
نسبة الإنجاز	%100.00
قيمة النواقص	-
عمر العقار	-
معدل الإهلاك	-
تكلفة الإهلاك	-
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 33,537,615.00
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 6,707,523.00
قيمة الأثاث	SAR 5,030,642.25
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 57,522,780.25
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 57,500,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى من خزانات وجسور وميده ب 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

* أن قيمة الأثاث أعلاه تم احتسابها تقديرياً بنسبة 15% من تكاليف الانشاء الحالي.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (الإيجارات بالسوق)	59,500,000 ريال سعودي
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	58,800,000 ريال سعودي
الحساب بطريقة التكلفة	57,500,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام أسلوب الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **58,800,000 ريال سعودي**
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إصداره.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.



٤٥٠٠٤١٤
١٤٤٤/١٠/٠٩
١٤٤٣/١٠/٠٨

رقم الترخيص
تاريخ الإصدار
تاريخ الانتهاء

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

☆☆☆☆

الاسم التجاري: الغرفة الاولى
اسم المالك: شركة لافال الصناعية المحدودة
اسم المشغل: شركة الغرفة الاولى للتقنية

Trade Name: Al Ghorfah Al Awola
Owner's Name: Lafal Alsinaeiat Limited Co.
Operator's Name: Al Ghorfah Alawola Hotels Co.

العنوان:
رقم المبنى:
صندوق البريد:

الشارع: الأمير فهد بن سلمان
الحي: المدينة
التموينية: الرياض

الرمز البريدي: ١١٤٨٢
الرمز الإضافي: ١١٤٩٢٠٢٩٨
هاتف: ٠١١٩٢٠٢٩٨
البريد الإلكتروني: naif@lafalsandia.com

تصديق الهيئة العامة للساحه والترات الوطنى الموصدة أعلاه، رخصة تشغيل وقت تقاطع مرافق الإيواء السياحي

مدير عام
الهيئة العامة للساحه والترات الوطنى بمنطقة الرياض

الختم
الهيئة العامة للساحه والترات الوطنى بمنطقة الرياض

الشقق الفندقية
PART HOTEL

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي بمدينة جدة بحي الزهراء (مبنى دينار التجاري)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000762

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مكتبي بمدينة جدة
(مبنى دينار التجاري)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 16,066.40م² وبمساحة أسوار 193م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 124,000,000 ريال سعودي
مائة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلاع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
الاسم التجاري للعقار	مبنى دينار التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	320211028845 - 1439/01/29 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
كتابة العدل	جدة
المدينة	جدة
الحي	الزهراء
رقم رخصة البناء	1424/609
تاريخ الرخصة	1434/03/24 هـ
عمر العقار	11 سنة تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	ع/526/3
رقم البلك	-
رقم القطعة	180 - 177
مساحة الأرض حسب الصك	4,761.50 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	16,066.40 م ² وبمساحة أسوار 193 م ^ط
عدد الوحدات	17 معرض و 29 مكتب حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة صبا العقارية المحدودة
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	7 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/10/17 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	9,957,640 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	9,957,640 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	9,957,640 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الزهراء في شمال جدة، وبالقرب من عدة أحياء مثل النعيم والشاطئ والمحمدية وهي منطقة ذات كثافة سكانية وموقع متميز في منتصف أحياء شمال جدة، يقع المبنى على قرب من الأسواق التجارية ومنطقة الأعمال المركزية في المدينة وخاصة طريق الملك عبدالعزيز وطريق المدينة المنورة مع سهولة الوصول اليه عبر عدة طرق.

الموقع	المسافة (كم)
طريق الملك عبدالعزيز	3
طريق المدينة المنورة	2
المنطقة المركزية	12
مطار الملك عبدالعزيز	10

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على طريق الأمير سلطان وهو ذا حركة تجارية مميزة.
- وقوع العقار في منتصف أحياء شمال جدة.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك عبدالعزيز وطريق المدينة المنورة).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 21.6019167

E: 39.1424444

يقع المبنى على طول طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز الذي يربط شمال أحياء جدة حتى حي البساتين من الشمال وطريق الأندلس من الجنوب، ويحده من الشمال شارع داخلي ويحد المبنى من الغرب مباني سكنية والجنوب مبنى تجاري مكتبي، ويقع المبنى على بعد 1 كم جنوب شارع حراء وعلى بعد 3 كم شرق طريق الملك عبدالعزيز.



المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري سكني بالكامل حسب مخططات أمانة جدة.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 10
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 20
خدمات طبية	مستشفيات 15
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 10
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 15م	41م
جنوباً	قطعة رقم 183	47م
شرقاً	طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز	105م
غرباً	قطعة رقم 178 - 179 - 181 - 182	109م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للمباني 16,066.40م² وبمساحة أسوار 193م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
القبر	-	مواقف	3,935.00
الدور الأرضي	-	تجاري	2,891.00
الدور المسروق	-	تجاري	2,150.00
الدور الاول	-	تجاري	2,983.00
الدور الثاني	-	تجاري	2,983.00
الملحق العلوي	-	تجاري	1,124.40
الأسوار	-	خدمات	193.00
إجمالي مساحة البناء	-	-	16,259.40

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	17 معرض 29 مكتب
الخدمات المتوفرة في المشروع:	مواقف سيارات خارجية ومواقف بالقبو.

المصدر: رخصة البناء



وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية								
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	حجر	الخارجي	انترلوك	☒ حوائط مزدوجة	☐ سلام كهربائية	☒ مركزي	☒ خرساني	☒ خرسانة مسلحة
الجنوبية	حجر	استقبال	رخام	☒ زجاج مزدوج	☒ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	زجاج وحجر	الداخل	رخام	☒ جيبس بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☒ إضاءة مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معدل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	طريق الأمير سلطان	950.00	10,000.00	9,500,000.00	تجاري
2	طريق الأمير سلطان	7,200.00	10,000.00	72,000,000.00	تجاري
3	طريق الأمير سلطان	2,900.00	12,000.00	34,800,000.00	تجاري
4	طريق الأمير سلطان	3,400.00	10,000.00	34,000,000.00	تجاري
	المتوسط	3,612.50	10,500.00	37,575,000.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 10,000 ريال/م² إلى 12,000 ريال/م² بمتوسط 10,500 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م شرق	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م950.00	9,500,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	10,000.00
			جار				%0.00	%0.00			
			جار				(0.00)	(0.00)			
المقارنة (2)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م غرب	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م2,700.00	27,000,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	10,000.00
			جار				%0.00	%0.00			
			جار				(0.00)	(0.00)			
المقارنة (3)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م شرق	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م2,900.00	34,800,000.00	S.R 12,000.00	%0.00	12,000.00
			جار				%0.00	%0.00			
			جار				(0.00)	(0.00)			
المقارنة (4)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م شرق	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م3,400.00	34,000,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	10,000.00
			جار				%0.00	%0.00			
			جار				(0.00)	(0.00)			

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 10,500.00	عشرة آلاف وخمسمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 10,500.00	عشرة آلاف وخمسمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 10,500 ريال/م².

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمداية	-	عقد واحد	10 سنوات	13,686.00	5,858.00
2	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	-	عقد واحد	متحدد سنوياً	4,747.00	19,342.10
3	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الخالدية	-	متعددة	-	7,903.00	24,876.51
4	الأهلي ريت	مبنى تجاري	جدة	السلامة	-	عقد واحد	5 سنوات	-	-
المتوسط		8,778.67							

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمداية	١ فبراير ٢٠١٨	39,000,000.00	2,845,151.00	2,845,151.00	7.30%	7.30%
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	١ فبراير ٢٠١٨	63,000,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00	8.73%	8.73%
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الخالدية	١ فبراير ٢٠١٩	149,000,000.00	9,888,920.00	9,888,920.00	6.64%	6.64%
الأهلي ريت	مبنى تجاري	جدة	السلامة	١ أغسطس ٢٠١٩	255,000,000.00	23,100,000.00	23,100,000.00	9.06%	9.06%
المتوسط		10,333,517.75							
المتوسط		7.93%							

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة جدة هو 7.93% وتم تقريبه إلى 8% ليتناسب مع العقار محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو مطبق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	10,500 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 9,957,640.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 9,957,640.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	9,957,640.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 9,957,640.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 124,470,500.00
قيمة العقار كتابياً	مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 124,000,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	مائة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة صبا العقارية المحدودة.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 9%، وأن معدل الرسملة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
 - عمر العقار.
 - مدة العقد.
 - نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
تطوير الأرض	4,761.50	200.00	952,300.00	%100.00	952,300.00	
المناظر الخارجية	1,870.50	150.00	280,575.00	%100.00	280,575.00	
الإجمالي	6,632.00	185.90	1,232,875.00	%100.00	1,232,875.00	
أعمال الهيكل الانشائي						
الوصف	المساحة (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
قبو	3,935.00	2.00	7,870.00	600.00	4,722,000.00	%100.00
الدور الأرضي	2,891.00	1.00	2,891.00	600.00	1,734,600.00	%100.00
ميزانين	2,150.00	1.00	2,150.00	600.00	1,290,000.00	%100.00
الدور الأول	2,983.00	1.00	2,983.00	600.00	1,789,800.00	%100.00
الدور الثاني	2,983.00	1.00	2,983.00	600.00	1,789,800.00	%100.00
أسوار	1,124.40	1.00	1,124.40	600.00	674,640.00	%100.00
أسوار	1,124.40	1.00	1,124.40	600.00	674,640.00	%100.00
عناصر المبنى	3,438.16	1.50	5,157.24	600.00	3,094,344.00	%100.00
الإجمالي	20,628.96	-	26,283.04	764.45	15,769,824.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكتروميكانيك	16,066.40	250.00	4,016,600.00	%100.00	4,016,600.00	
التشطيبات النهائية	16,066.40	1,450.00	23,296,280.00	%100.00	23,296,280.00	
الإجمالي	16,066.40	1,700.00	27,312,880.00	%100.00	27,312,880.00	
الأرض						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض			
الأرض	4,761.50	11,500.00	54,757,250.00			

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 44,315,579.00
إجمالي مساحة المباني	16,066.40
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 2,758.28
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	11.00
معدل الإهلاك	27.50%
تكلفة الإهلاك	12,186,784.23
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 32,128,794.78
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 6,425,758.96
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 93,311,803.73
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 93,000,000.00

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات وجسور وميده بـ 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	124,000,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	93,000,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **124,000,000.00 ريال سعودي**
مئة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
السيد صابر إبراهيم سرحان	باحث عقاري	العقار	1220001272
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كتابة العدل الأولى بجنّة

الرقم: ٢٢٠٢١١٠٢٨٨٤٥
 التاريخ: ١٤٣٩ / ١ / ٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن أرضنا وبناء ١٧٧ و أرضنا وبناء ١٨٠ من المخطط رقم ٣ / ٥٢٦ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة،

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٤١) واحد و أربعون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٨٣	بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر
شرقاً: شارع السبعين متراً	بطول: (١٠٥) مائة و خمسة متر
غرباً: قطعة رقم ١٧٨ و ١٧٩ و ١٨١ و ١٨٢	بطول: (١٠٩) مائة و تسعة متر

ومساحتها: (٤.٧٦١,٥) أربعة آلاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعاً و تقسّمون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٢٠٢٠٧٠١٠١٤١ في ٢ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

بشعر وقدره ١٩٩٩٩٩٧٠ مائة و تسعة عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و تسعون ألفاً و سبعمائة و سبعون ريال و عليه

جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١ / ١٤٣٩ هـ لاستعداده، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلّم



وزارة العدل

الختم الرسمي
 كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة
 كاتب محكم (١١)

علي بن محمد بن علي الشقري
 كاتب العدل

نسخة ١ من
 نموذج رقم (١٢-٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالنسبة التي ويمنح تكليفه)

نسخة مطابع الحكومة - ٥٢٢٠٢٢

تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة خميس مشط (برجر كنج خميس مشيط)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000766

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة خميس مشيط
(برجر كنج خميس مشيط)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة خميس مشيط على طريق الملك خالد، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,500م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 567.20م² وبمساحة أسوار 160.00م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 13,550,000 ريال سعودي
ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي



[Handwritten signature]

المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لا تتعارض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

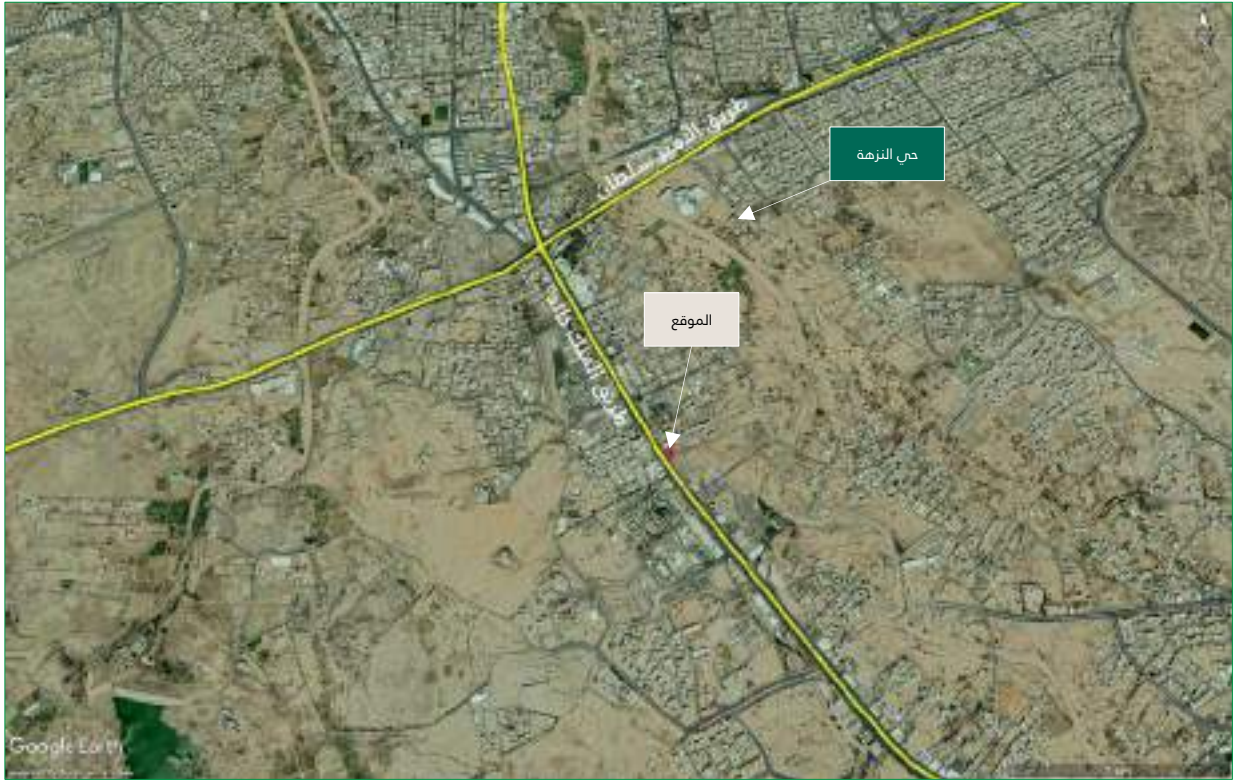
إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختبار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج خميس مشيط
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	717821000795 - 1441/06/19 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	خميس مشيط
الحي	طريق المدينة العسكرية
رقم رخصة البناء	1230/40 ج / 1437/25 هـ
تاريخ الرخصة	1437/07/17 هـ
عمر العقار	سنتين تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
مساحة الأرض حسب الصك	1,500 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	567.20 م ² وبمساحة أسوار 160.00 م ^ط
عدد الوحدات	اثنان مبنى مطعم حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد وهي شركة العليان للخدمات الغذائية
عدد عقود الإيجار	عقدين
مدة العقد	20 سنة للعقدين والموقعة بتاريخ 2015/10/15 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود	الخمس سنوات الأولى 1,150,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 1,266,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 1,390,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 1,530,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,150,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,150,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار على طريق الملك خالد في غرب خميس مشيط.

الموقع	المسافة (كم)
المنطقة المركزية بخميس مشيط	4
مطار أبها	12

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار على طريق المدينة العسكرية (الملك خالد).
- وقوع العقار على مدخل خميس مشيط الجنوبي.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز).

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 18.2709444

E: 42.7389444

يقع المبنى على طول طريق الملك خالد الذي يربط من الشرق مدينة خميس مشيط ومن الجنوب مدينة أحد رفيدة، ويبعد 2 كم جنوب طريق الأمير سلطان.

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة منطقة عسير.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 10
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 20
خدمات طبية	مستشفيات 15
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 10
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☐	☐
ملاحظات			-

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,500م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض			
الجهة	نوع الحد	الطول	
شمالاً	شارع عرض 20م	30م	
جنوباً	شارع عرض 20م	30م	
شرقاً	شارع عرض 16م	50م	
غرباً	طريق المدينة العسكرية عرض 64م	50م	

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 567.20م² وبمساحة أسوار 160.00م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
مبنى جزء أ	1	تجاري	283.60
مبنى جزء ب	1	تجاري	283.60
أسوار	-	خدمات	160.00
إجمالي مساحة البناء	-	-	727.20

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	2 مبنى مطعم
الخدمات المتوفرة في المشروع:	12 موقف خارجي

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع الأسقف	الهيكل الإنشائي
الشمالية	دهان	الخارجي	انترلوك	☒ حوائط	☒ سلالم	☒ خرسانة مسلحة	☒ خرساني
الجنوبية	دهان	استقبال	بورسلان	☒ مزدوج	☐ مزاج	☐ كميرات حديد	☐ حوائط
الشرقية	دهان	المداخل	بورسلان	☒ جيس	☒ مواقف	☐ كميرات خشبية	☐ مباني معدنية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☒ إضاءة مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى	☐ مباني خشبية
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معدل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني لم يتم رصد إلا أرض واحدة ومساحتها 3,000م² بسعر متر مربع 2,800 ريال/م² وبعد الاستفسار من الخبراء العقاريين بالمنطقة وتحليلها تبين أن سعر المتر المربع على طريق المدينة العسكرية يتراوح من 2,800 ريال/م² إلى 3,600 ريال/م² وبمتوسط 3,200 ريال/م².

من خلال المسح الميداني للمنطقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	3,200 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	8.50%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقود لعام 2020	SAR 1,150,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,150,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	1,150,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,150,000.00
معدل الرسملة	8.50%
سنوات الاسترداد	11.76
قيمة العقار رقماً	SAR 13,529,411.76
قيمة العقار كتابياً	ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وتسعة وعشرون ألف وأربعمائة وإحدى عشر ريال سعودي وستة وسبعون هلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 13,550,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8.50% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
 - عمر العقار.
 - مدة العقد.
 - نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	1,500.00	100.00	150,000.00	%100.00	150,000.00		
المناظر الخارجية	932.80	100.00	93,280.00	%100.00	93,280.00		
الإجمالي	2,432.80	100.00	243,280.00	%100.00	243,280.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	567.20	1.00	567.20	600.00	340,320.00	%100.00	340,320.00
عناصر المبنى	113.44	1.50	170.16	600.00	102,096.00	%100.00	102,096.00
الإجمالي	680.64	-	737.36	650.00	442,416.00	%100.00	442,416.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الالكتروميكانيك	567.20	250.00	141,800.00	%100.00	141,800.00		
التشطيبات النهائية	567.20	1,000.00	567,200.00	%100.00	567,200.00		
الإجمالي	567.20	1,250.00	709,000.00	%100.00	709,000.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	1,500.00	3,200.00	4,800,000.00				
تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية							
التكلفة الإجمالية للمبنى		SAR 1,394,696.00					
إجمالي مساحة المباني		567.20					
متوسط سعر المتر المربع للمباني		SAR 2,458.91					
نسبة الإنجاز		%100.00					
قيمة النواقص		-					
عمر العقار		2.00					
معدل الإهلاك		%5.00					
تكلفة الإهلاك		69,734.80					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات		SAR 1,324,961.20					
هامش ربح المطور		%20.00					
قيمة ربح المطور		SAR 264,992.24					
القيمة الإجمالية للعقار		SAR 6,389,953.44					
قيمة العقار بعد التقريب		SAR 6,400,000.00					

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات وجسور وميده ب 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	13,550,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	6,400,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **13,550,000.00 ريال سعودي**
ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
علي عيسى عسيري	باحث عقاري	العقار	1210000173
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

مكتبة العدل بشمال الرياض

الرقم: ٧١٧٨٦١٠٠٠٧٩٠
التاريخ: ١٤٤١ / ٦ / ١٩ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد:

فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط - وحدوده وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرضه ٢٠ م	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرضه ٢٠ م	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرضه ١٩ م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه ٩٤ م	بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها: (١٥٠٠) ألف و خمسمائة متر مربعاً فقط

المسوحة (أ) شريحة تحديد الاوى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالسكك الصادر من مكتبة العدل الأولى بمحافظة خميس مشيط برقم ٩٧١٧١١٠٠٢٤٨٤ في ٣ / ١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٢٩٥ وتنتهي في ١٠ / ٣ / ١٤٤٢ هـ ضماناً لوفائه بأ مستحقات مالية لدى بنك البلاد وقدرها ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ ريال - فقط سبعمائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير - بموجب عقد تسهيلات ائتمانية بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩ م وما ينتج عليه من تجديد لاحق والتجاز من الهيئة الشرعية لبنك البلاد برقم ٣٢ و ١٣٩ بتاريخ ٢٥/٥/٢٠٢٠ م علماً ان اجازة الهيئة الشرعية صادرة لم يرد عليها ما يعدلها او يلغئها وان تنفيذ هذا العقد المعلن المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا خلافاً على ان يتم سداد المديونية على دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٢٤ م وعليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط الصمعة في عقد الرهن وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ ولا تحته التمهيد ، وفي حالة عدم السداد فلكم رهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء حصة ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه

مكتبة العدل

عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خميس

وزارة العدل
مكتبة العدل بشمال الرياض
كتب يوم السبت ٢١

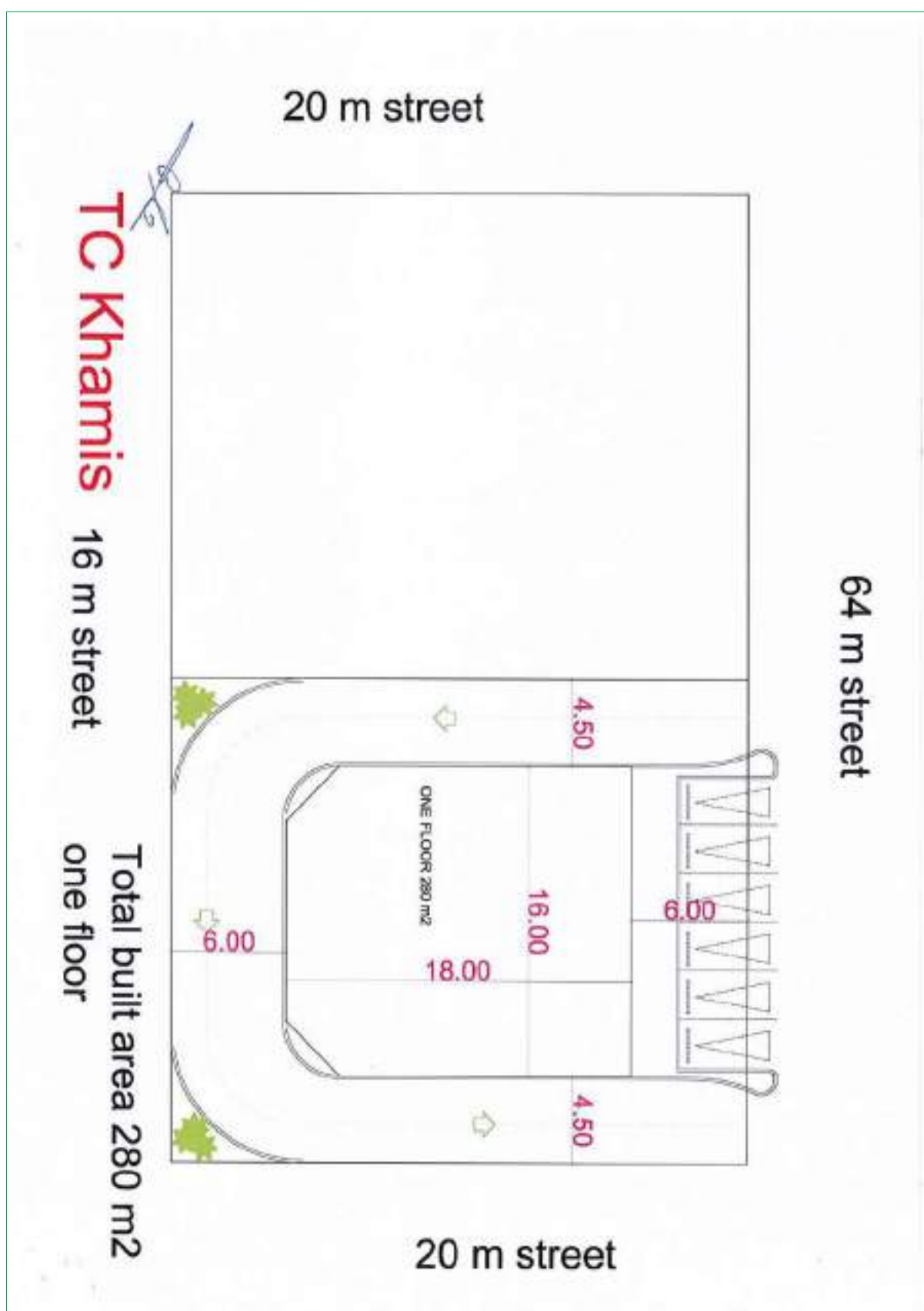
هذا الصك واحد متطابقة - وشيخ أو كاتب مدبرة - يشترط ان يكون في عدم صلاحية المدونة

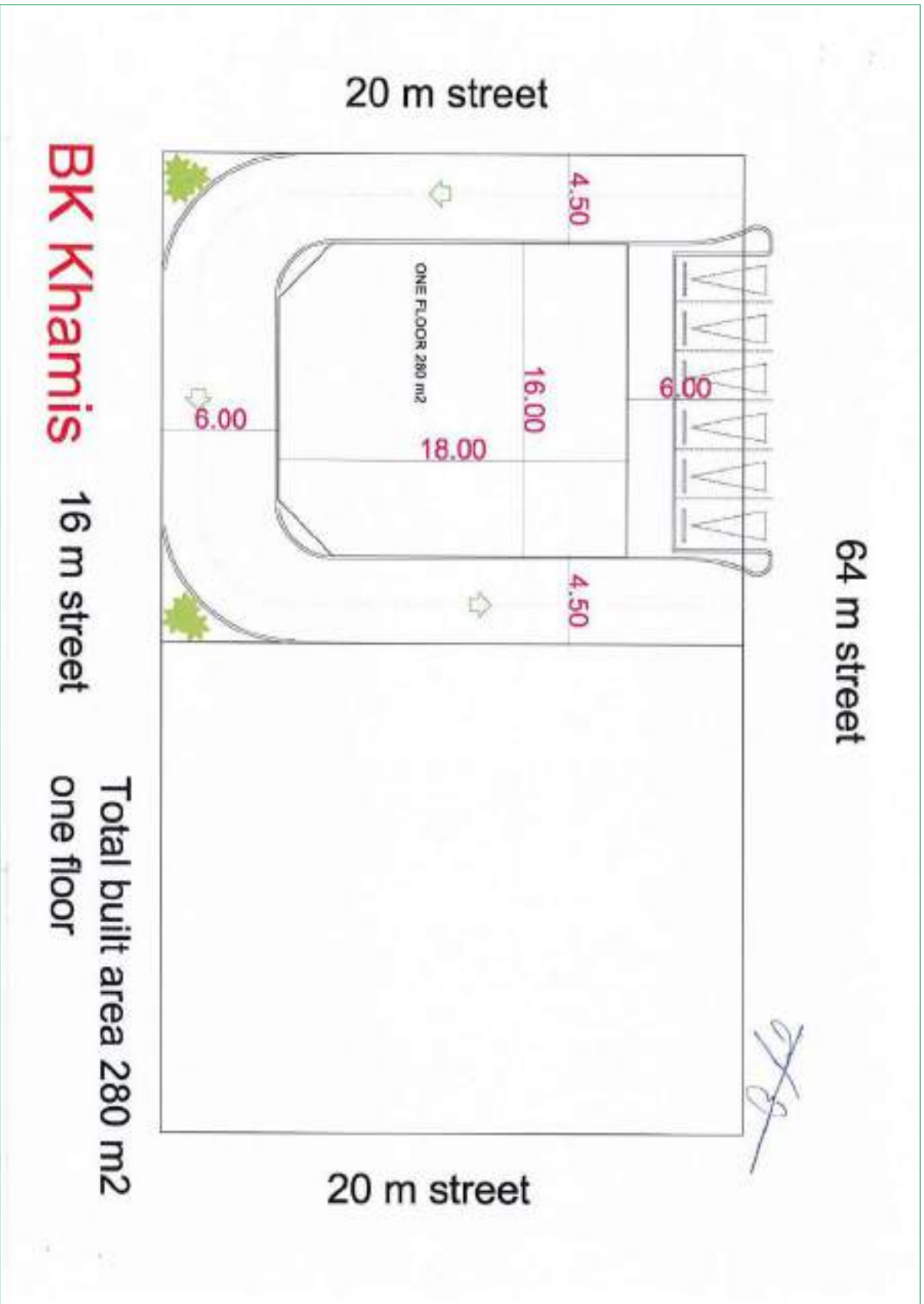
(هذا الصك واحد متطابق - شخصي للاستخدام بالمعنى الذي وضح في تاريخه)

نموذج رهينة امين (٢)

نسخة بطابع المدونة - ٣٣١٢

[illegible]





تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة (برجر كنج أبحر)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000764

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة
(برجر كنج أبحر)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 552م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 180.06م² وبمساحة أسوار 60م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 7,650,000.00 ريال سعودي
سبعة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج أبحر
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	417822000801 - 1441/06/19 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	جدة
الحي	أبحر الشمالية
رقم رخصة البناء	3700105020
تاريخ الرخصة	1438/01/22 هـ
عمر العقار	سنتين تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	230/ب
رقم البلك	-
رقم القطعة	204
مساحة الأرض حسب الصك	552م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	180.06م ² وبمساحة أسوار 60م ²
عدد الوحدات	مبنى مطعم واحد حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد وهي شركة العليان للخدمات الغذائية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	20 سنة حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2015/10/15م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	الخمس سنوات الأولى 610,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 670,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 738,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 810,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	610,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	610,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي أبحر الشمالية في شمال جدة، وبقرب منطقة ذات كثافة سكانية وموقع متميز في شمال جدة، يقع المبنى على قرب من المنتجعات والاستراحات وشاطئ شرم أبحر والأسواق التجارية على شارع عابر القارات مع سهولة الوصول اليه عبر عدة طرق.

الموقع	المسافة (كم)
طريق الأمير عبدالله الفيصل	3
شاطئ شرم أبحر	2
الكورنيش	6
مطار الملك عبدالعزيز	10

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على شارع عابر القارات وهو ذا حركة تجارية مميزة.
- وقوع العقار بالقرب من الكورنيش شرم أبحر.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الأمير نايف وطريق الأمير عبدالله الفيصل).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

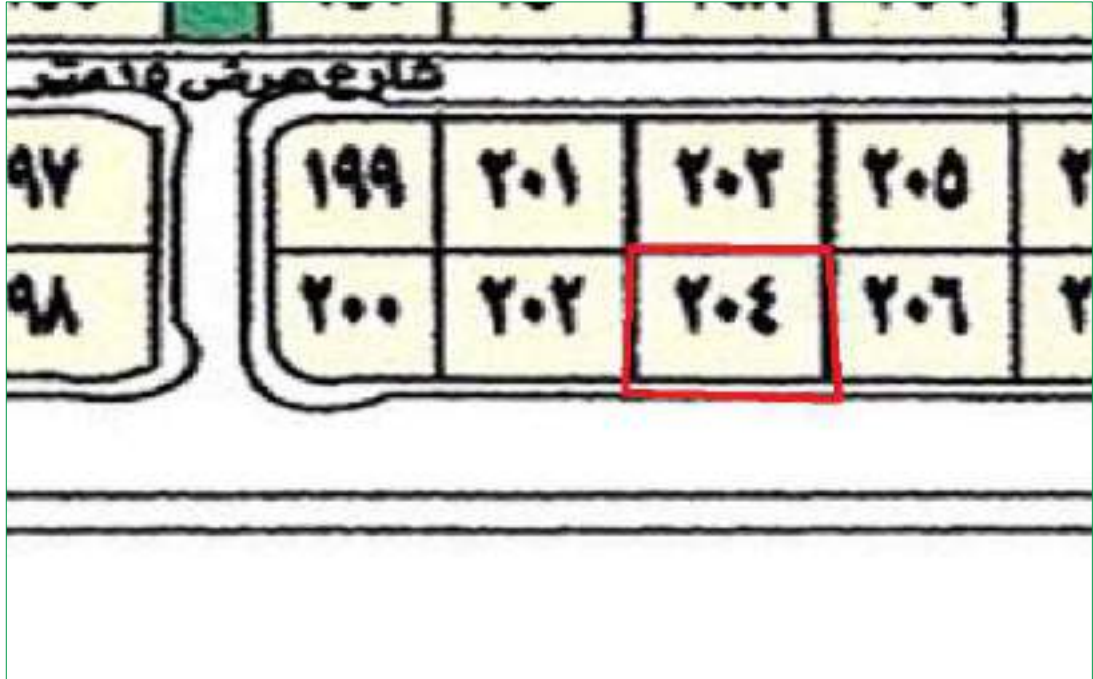
إحداثيات العقار

N: 21.7640833

E: 39.1148056

يقع المبنى على طول شارع عابر القارات الذي يربط من الشمال طريق الأمير نايف من الجنوب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال مبنى سكني ويحده من الغرب مبنى تجاري والجنوب شارع عابر القارات ويحده من الشرق مبنى تجاري، ويقع المبنى على بعد 1.5 كم جنوب شارع الأمير نايف وعلى بعد 1.5 كم شمال طريق الأمير عبدالله الفيصل.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة جدة.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 10
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 20
خدمات طبية	مستشفيات 15
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 10
	محطات وقود 10

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 552م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض			
الجهة	نوع الحد	الطول	
شمالاً	قطعة رقم 202	24م	
جنوباً	قطعة رقم 206	24م	
شرقاً	قطعة رقم 203	23م	
غرباً	شارع عابر القارات عرض 52م	23م	

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 180.06م² وبمساحة أسوار 60م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	1	تجاري	180.06
الأسوار	-	خدمات	60.00
إجمالي مساحة البناء	-	-	240.06

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	مبنى مطعم واحد
الخدمات المتوفرة في المشروع:	6 مواقف سيارات خارجية.

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	انترلوك	☒ حوائط ☒ مزدوجة	☐ سلام ☐ كهربائية	☒ مركزي ☐ خرساني	☒ خرسانة ☐ مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	بورسلان	☒ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل ☐ حائط ☐ حاملة	☐ كمرات ☐ حديد
الشرقية	دهان	المداخل	بورسلان	☒ جبس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شبك ☐ معدنية	☐ كمرات ☐ خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☒ إضاءة ☐ مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى ☐ مبانى ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (3) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	شارع عابر القارات	1,315.00	6,500.00	8,547,500.00	تجاري
2	شارع عابر القارات	1,650.00	7,800.00	12,870,000.00	تجاري
3	شارع عابر القارات	1,600.00	7,600.00	12,160,000.00	تجاري
	المتوسط	1,521.67	7,300.00	11,192,500.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تتراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 6,500 ريال/م² إلى 7,800 ريال/م² بمتوسط 7,300 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	شارع عابر القارات	أرض	جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 1,315.00	8,547,500.00	S.R 6,500.00	%0.00	6,500.00
			جار	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
			52م شرق جار	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	شارع عابر القارات	أرض	جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 1,650.00	12,870,000.00	S.R 7,800.00	%0.00	7,800.00
			جار	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
			52م شرق جار	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (3)	شارع عابر القارات	أرض	جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 1,600.00	12,160,000.00	S.R 7,600.00	%0.00	7,600.00
			جار	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
			52م جنوب جار	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 7,300.00	سبعة آلاف وثلاثمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 7,300.00	سبعة آلاف وثلاثمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 7,300 ريال/م².

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمداية	-	عقد واحد	10 سنوات	13,686.00	5,858.00
2	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	-	عقد واحد	متحدد سنوياً	4,747.00	19,342.10
3	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الخالدية	-	متعددة	-	7,903.00	24,876.51
4	الأهلي ريت	مبنى تجاري	جدة	السلامة	-	عقد واحد	5 سنوات	-	-
	المتوسط							8,778.67	16,692.20

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمداية	٢٠١٨ فبراير ١	39,000,000.00	2,845,151.00	2,845,151.00	7.30%	7.30%
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	٢٠١٨ فبراير ١	63,000,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00	8.73%	8.73%
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الخالدية	٢٠١٩ فبراير ١	149,000,000.00	9,888,920.00	9,888,920.00	6.64%	6.64%
الأهلي ريت	مبنى تجاري	جدة	السلامة	٢٠١٩ أغسطس ١	255,000,000.00	23,100,000.00	23,100,000.00	9.06%	9.06%
	المتوسط				126,500,000.00	10,333,517.75	10,333,517.75	7.93%	7.93%
		متوسط العائد الصافي							
		7.93%							

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة جدة هو 7.93% وتم تقريبه إلى 8% ليتناسب مع العقار محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو مطبق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	7,300 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2020	SAR 610,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 610,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	610,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 610,000.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 7,625,000.00
قيمة العقار كتابياً	سبعة مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 7,650,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	سبعة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	552.00	100.00	55,200.00	%100.00	55,200.00		
المناظر الخارجية	371.94	100.00	37,194.00	%100.00	37,194.00		
الإجمالي	923.94	100.00	92,394.00	%100.00	92,394.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	180.06	1.00	180.06	600.00	108,036.00	%100.00	108,036.00
أسوار	60.00	1.00	60.00	600.00	36,000.00	%100.00	36,000.00
عناصر المبنى	48.01	1.50	72.02	600.00	43,210.80	%100.00	43,210.80
الإجمالي	288.07	-	312.08	650.00	187,246.80	%100.00	187,246.80
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكثروميكانيك	240.06	250.00	60,015.00	%100.00	60,015.00		
التشطيبات النهائية	240.06	1,000.00	240,060.00	%100.00	240,060.00		
الإجمالي	240.06	1,250.00	300,075.00	%100.00	300,075.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	552.00	7,300.00	4,029,600.00				
تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية							
التكلفة الإجمالية للمبنى		SAR 579,715.80					
إجمالي مساحة المباني		240.06					
متوسط سعر المتر المربع للمباني		SAR 2,414.88					
نسبة الإنجاز		%100.00					
قيمة النواقص		-					
عمر العقار		2.00					
معدل الإهلاك		%5.00					
تكلفة الإهلاك		28,985.79					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات		SAR 550,730.01					
هامش ربح المطور		%20.00					
قيمة ربح المطور		SAR 110,146.00					
القيمة الإجمالية للعقار		SAR 4,690,476.01					
قيمة العقار بعد التقريب		SAR 4,700,000.00					

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات وجسور وميده بـ 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	7,650,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	4,700,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **7,650,000.00 ريال سعودي**
سبعة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
السيد صابر إبراهيم سرحان	باحث عقاري	العقار	1220001272
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة محافظة جدة
إدارة رئيس البلدية

أحمد، وخليفة بن عبد الجبار

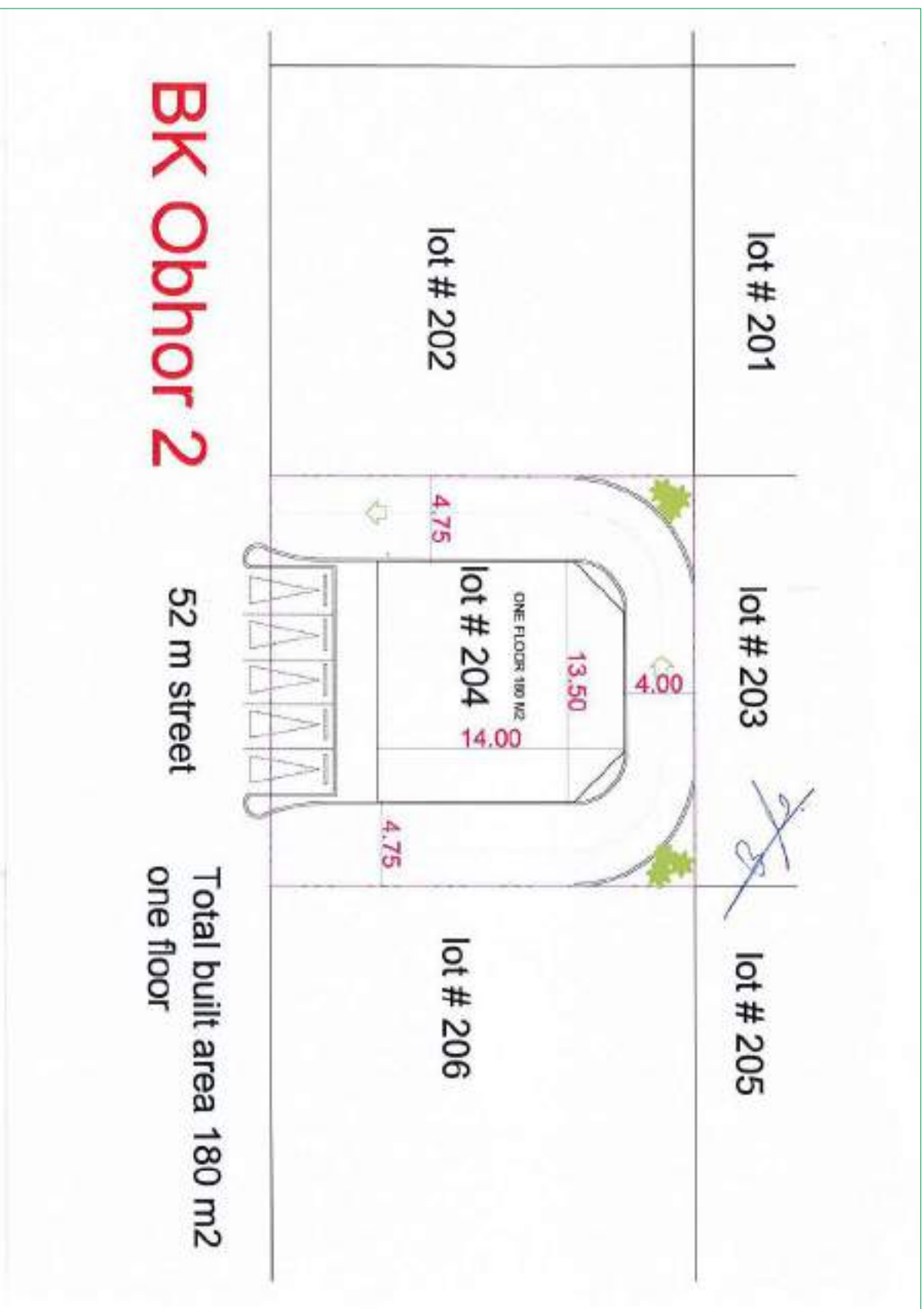
رقم الرخصة	3704105020	التاريخ	22/مارس/1438	ملاحقها	23/مارس/1441
الاسم/الاسم	اسم صاحب الرخصة			رقم المجلد	رقم البنك
رخصة بناء مولات تجارية	أبو عبد الله محمد بن إبراهيم العبدوي جواز رقم 8002114689			5013719103	320219014666
البلدية	رقم التوكيدي	رقم المنطقة	الحالي	اسم الشارع	مساحة الأرض
بلديات الفرعية	370410516	230 أب	234	أحمد الشماكة	غير مصدق 552

المنطقة	العمود	الارتفاع
الجنوبي	ارتفاع 24.00 متر بحذاء القلعة رقم 292	4.73
الشرقي	ارتفاع 23.00 متر بحذاء القلعة رقم 293	4
الشمالي	ارتفاع 24.00 متر بحذاء القلعة رقم 296	4.73
الغربي	ارتفاع 23 متر بحذاء شارع جوهري 502.00	6

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات									إحداثيات الكورنيش
إجمالي		الحرك		تأجير		مستوى		معلومات أخرى	الصفحات
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد		
180.06	2	0	0	180.06	2	0	0	قابل الترخيص	2406032-273
									التصاريح
									512061.632
									المكتب الهندسي
									نظام البناء للاستشارات هندسية
									المكتب المتصرف
									نظام البناء للاستشارات هندسية
									قيمة رسوم الرخصة
									179.9
عدد مواقف السيارات لا يوجد									عدد المواقف

الطريق الإدارية	60	طول السور	الحدائق الإدارية
	2	عدد الوحدات	عدد سعد طوان القاضي
	1	عدد الأبنية	مهندس الدراسة
			مهندس احمد محمد الأسدي
			مهندس مدير المشاريع /إداري
			مهندس اسامة احمد سفارة
			مهندس ادارة رخصي البناء
			مهندس بن احمد رطب

تأجيل الشروط المالية المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التأكيد بها تحت طائلة فسخ الشروط
المذكورة تحت المسؤولية



تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة بحي الشراع (برجر كنج الشراع)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000763

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة
(برجر كنج الشراع)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي الشراع، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,995.50 م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 864.14 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 15,650,000 ريال سعودي
خمسة عشر مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج الشراع
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	717821000790 - 1441/06/19 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	جدة
الحي	الشراع
رقم رخصة البناء	3800113362
تاريخ الرخصة	1438/07/13 هـ
عمر العقار	قيد الانشاء
رقم المخطط التنظيمي	505/3 ت
رقم البلك	-
رقم القطعة	250/ب - 251/ب - 269/ب - 270/ب
مساحة الأرض حسب الصك	1,995.50 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	804.03 م ² وبمساحة أسوار 60.11 م ^ط
عدد الوحدات	اثنان مبنى مطعم حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد وهي شركة العليان للخدمات الغذائية
عدد عقود الإيجار	عقدين
مدة العقد	20 سنة للعقدين والموقعة بتاريخ 2016/12/20 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود	الخمس سنوات الأولى 1,250,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 1,375,500 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 1,512,500 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 1,663,750 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,250,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2020	1,250,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الشراع في شمال جدة.

الموقع	المسافة (كم)
شاطئ شرم أبحر	7
الكورنيش	10
مطار الملك عبدالعزيز	15

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على شارع الأمير عبدالمجيد.
- وقوع العقار بالقرب من الكورنيش شرم أبحر.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق المدينة المنورة).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 21.7762500

E: 39.0950278

يقع المبنى على طول طريق الأمير عبدالمجيد الذي يربط من الشرق طريق المدينة المنورة ومن الغرب طريق الأمير عبد الله الفيصل، ويحده من الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ويحده من الغرب مبنى والجنوب أرض فضاء ويحده من الشرق ممر غير مسفلت.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة جدة.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية
	مركز شرطة
	مدارس
	بنوك
	دفاع مدني
	المطار
خدمات طبية	مستشفيات
	مستوصفات
خدمات تجارية	مراكز تجارية
	مطاعم
	فنادق
	محطات وقود

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☐	☐
ملاحظات -			

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,995.50م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	مواقف عرض 2م شارع عرض 52م	37م
جنوباً	جزء من قطعة رقم 285	40م
شرقاً	ممر عرض 10م	47م
غرباً	قطعة رقم 268 و 249	50م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 864.14م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	2	تجاري	564.47
الدور الأول	2	تجاري	299.67
إجمالي مساحة البناء	-	-	864.14

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	2 مبنى مطعم
الخدمات المتوفرة في المشروع:	-

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات	نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	عظم	الخارجي	عظم	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☐ مركزي ☒ خرساني	☒ خرسانة مسلمة
الجنوبية	عظم	استقبال	عظم	☐ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل ☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	عظم	المدخل	عظم	☐ جبس ☐ بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	عظم	الأسطح	عظم	☐ إضاءة مخفية	☐ أبواب	☐ أخرى	☐ أخرى
نوعية العزل		-					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسمة الدخل

تعتمد طريقة رسمة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسمة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسمة.
- تحديد معدل الرسمة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسمة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	طريق الأمير عبدالمجيد	1,170.00	4,200.00	4,914,000.00	تجاري
2	طريق الأمير عبدالمجيد	2,400.00	4,250.00	10,200,000.00	تجاري
3	طريق الأمير عبدالمجيد	960.00	4,600.00	4,416,000.00	تجاري
4	طريق الأمير عبدالمجيد	750.00	4,950.00	3,712,500.00	تجاري
	المتوسط	1,320.00	4,500.00	5,810,625.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 4,200 ريال/م² إلى 4,950 ريال/م² بمتوسط 4,500 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	طريق الأمير عبدالمجيد	أرض	52م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,170.00	4,914,000.00	S.R 4,200.00	%0.00	4,200.00
							%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)
							(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	طريق الأمير عبدالمجيد	أرض	50م شمال جار 52م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م2,400.00	10,200,000.00	S.R 4,250.00	%0.00	4,250.00
							%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)
							(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (3)	طريق الأمير عبدالمجيد	أرض	52م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م960.00	4,416,000.00	S.R 4,600.00	%0.00	4,600.00
							%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)
							(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (4)	طريق الأمير عبدالمجيد	أرض	52م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م750.00	3,712,500.00	S.R 4,950.00	%0.00	4,950.00
							%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)
							(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 4,500.00	أربعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 4,500.00	أربعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,500 ريال/م².

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمداية	-	عقد واحد	10 سنوات	13,686.00	5,858.00
2	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	-	عقد واحد	متحدد سنوياً	4,747.00	19,342.10
3	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الخالدية	-	متعددة	-	7,903.00	24,876.51
4	الأهلي ريت	مبنى تجاري	جدة	السلامة	-	عقد واحد	5 سنوات	-	-
	المتوسط							8,778.67	16,692.20

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمداية	٢٠١٨ فبراير ١	39,000,000.00	2,845,151.00	2,845,151.00	7.30%	7.30%
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	٢٠١٨ فبراير ١	63,000,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00	8.73%	8.73%
سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الخالدية	٢٠١٩ فبراير ١	149,000,000.00	9,888,920.00	9,888,920.00	6.64%	6.64%
الأهلي ريت	مبنى تجاري	جدة	السلامة	٢٠١٩ أغسطس ١	255,000,000.00	23,100,000.00	23,100,000.00	9.06%	9.06%
	المتوسط				126,500,000.00	10,333,517.75	10,333,517.75	7.93%	7.93%
		متوسط العائد الصافي							
		7.93%							

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة جدة هو 7.93% وتم تقريبه إلى 8% ليتناسب مع العقار محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو مطبق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	4,500 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقود لعام 2020	SAR 1,250,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,250,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	1,250,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,250,000.00
معدل الرسمة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 15,625,000.00
قيمة العقار كتابياً	خمسة عشرة مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 15,650,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	خمسة عشرة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الاشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسمة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 9%، وأن معدل الرسمة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسمة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- أن الموقع لم يتم تشغيله حتى الفترة الحالية.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	1,995.50	100.00	199,550.00	%100.00	199,550.00		
المناظر الخارجية	1,431.03	100.00	143,103.00	%0.00	0.00		
الإجمالي	3,426.53	58.24	342,653.00	%58.24	199,550.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	564.47	1.00	564.47	600.00	338,682.00	%100.00	338,682.00
الدور الأول	299.67	1.00	299.67	600.00	179,802.00	%0.00	0.00
عناصر المبنى	172.83	1.50	259.24	600.00	155,545.20	%50.00	77,772.60
الإجمالي	1,036.97	-	1,123.38	401.61	674,029.20	%61.79	416,454.60
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكتروميكانيك	864.14	250.00	216,035.00	%0.00	0.00		
التشطيبات النهائية	864.14	1,000.00	864,140.00	%0.00	0.00		
الإجمالي	864.14	0.00	1,080,175.00	%0.00	0.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	1,995.50	4,500.00	8,979,750.00				
تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية							
التكلفة الإجمالية للمبنى		SAR 616,004.60					
إجمالي مساحة المباني		864.14					
متوسط سعر المتر المربع للمباني		SAR 712.85					
نسبة الإنجاز		%29.38					
قيمة النواقص		-					
عمر العقار		0.00					
معدل الإهلاك		%0.00					
تكلفة الإهلاك		0.00					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات		SAR 616,004.60					
هامش ربح المطور		%20.00					
قيمة ربح المطور		SAR 123,200.92					
القيمة الإجمالية للعقار		SAR 9,718,955.52					
قيمة العقار بعد التقريب		SAR 9,700,000.00					

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات وجسور وميده بـ 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	15,650,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	9,700,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **15,650,000.00 ريال سعودي**
خمسة عشر مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
السيد صابر إبراهيم سرحان	باحث عقاري	العقار	1220001272
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ




[٢٧٧]

مكتبة العدل بشمال الرياض

الرقم : ٧٩ - ٧١٧٨٦١٠٠
التاريخ : ١٤ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فإن قطعة الأرض ٢٥٠ / ب و قطعة الأرض ٢٥١ / ب و قطعة الأرض ٢٦٩ / ب و قطعة الأرض ٢٧٠ / ب من المخطط رقم ٣ / ٥٠٥ / ت الواقع في حي الشراج بمدينة جدة - وحدودها وأصولها مكانتي :

شمالاً : مواقف سيارات متوسط عرض ٢,٠٠ م شارع عرض ٥٢,٠٠ م بطول (٢٧) يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينحصر بشطره للشرق بطول ٤,٢٤ م جنوباً : شرقاً جزء من القطعة رقم ٢٨٥ مكرور وشرها جزء من القطعة رقم ٢٨٥ بطول (٤٠) أربعون متر

شرقاً : شمالاً شارع عرض ١٠ م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض ١٨ م بطول (٤٧) سبعة و أربعون متر

غرباً : جنوباً القطعة رقم ٢٦٨ وشمالاً القطعة رقم ٢٤٩ بطول (٥٠) خمسون متر ومساحتها (١,٩٩٥,٥) ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً فقط وذلك بموجب خطاب أمانة جدة رقم ٣٩٠٠٠٨٢١٨٣ في ٢ / ٤ / ١٤٣٧ هـ المقيد لدينا برقم ٣٧١٣٠٢٢٥٢ في ٨ / ٤ / ١٤٣٧ هـ الملوكة لـ شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالسك الصادر من مكتبة العدل الأولى بجمدة برقم ١٩٨٤٧ / ٢٢٠٢١٦ في ٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لمساكن / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٢٩٥ وشنتهي في ١٠ / ٣ / ١٤٤٢ هـ ضماناً لوفائه بألدية مستحقات لدى بنك البلاد وقدرها ((٧٣٢٩٨٠٠٠)) ريال - سبعمائة واثنتان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير - بموجب عقد تمهيلات الائتمانية بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩ م وما ينتج عليه من تجديد لاحق و المجاز من الهيئة الشرعية لبنك البلاد برقم ٣٢ و ٣٢ أ بتاريخ ٢٥/٠٥/٢٠٠٥ م علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها وأن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ لتعهد وتيق على التعجيل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على أن يتم سداد الديونية على دفعه واحدة بنهاية لمدة بتاريخ ٢٤/٠٩/٢٠٢٤ م وعليه فقد قام برهن


 عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خميس



هذا الصك قد أعدته مكتبة العدل - وشتمت أو تلفت نسخة منه بأيدي الرهن من مصلحة العدل
 نسخة مطبوعه - ١,٩٩٥,٥٠٠
 نسخة مطبوعه - ١,٩٩٥,٥٠٠
 (٨٨) النموذج مطبوع للاستخدام بالعماس التي يمنع تقليده (شروح رهنه (٢٠١٩)

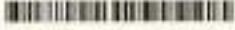
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

[٢٧٧]

مكتب العدل بشمال الرياض



الرقم: ٧١٧٨٢١٠٠٠٧٩٠

التاريخ: ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ



صك رهن وتملك عقار

العقار الموسوف أعلاه مضمنان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية .. وبلا حالة عدم السداد فتلغى بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرهونات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التسديق تحريراً في ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.





مكتب العدل

عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خميس



هذا الصك صادر في حصة الشكافة - وشيخ أو كلف مشقة منه يؤدى إلى حرم بصلاحية الشكافة

ملاحظة: هذا الصك لا يستخدم للاستخدام بالعملي الذي يصنع تخلفه

ملاحظة: هذا الصك لا يستخدم للاستخدام بالعملي الذي يصنع تخلفه

صورة رخصة البناء



رخصة بناء

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخصن البناء
إدارة رخصن البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

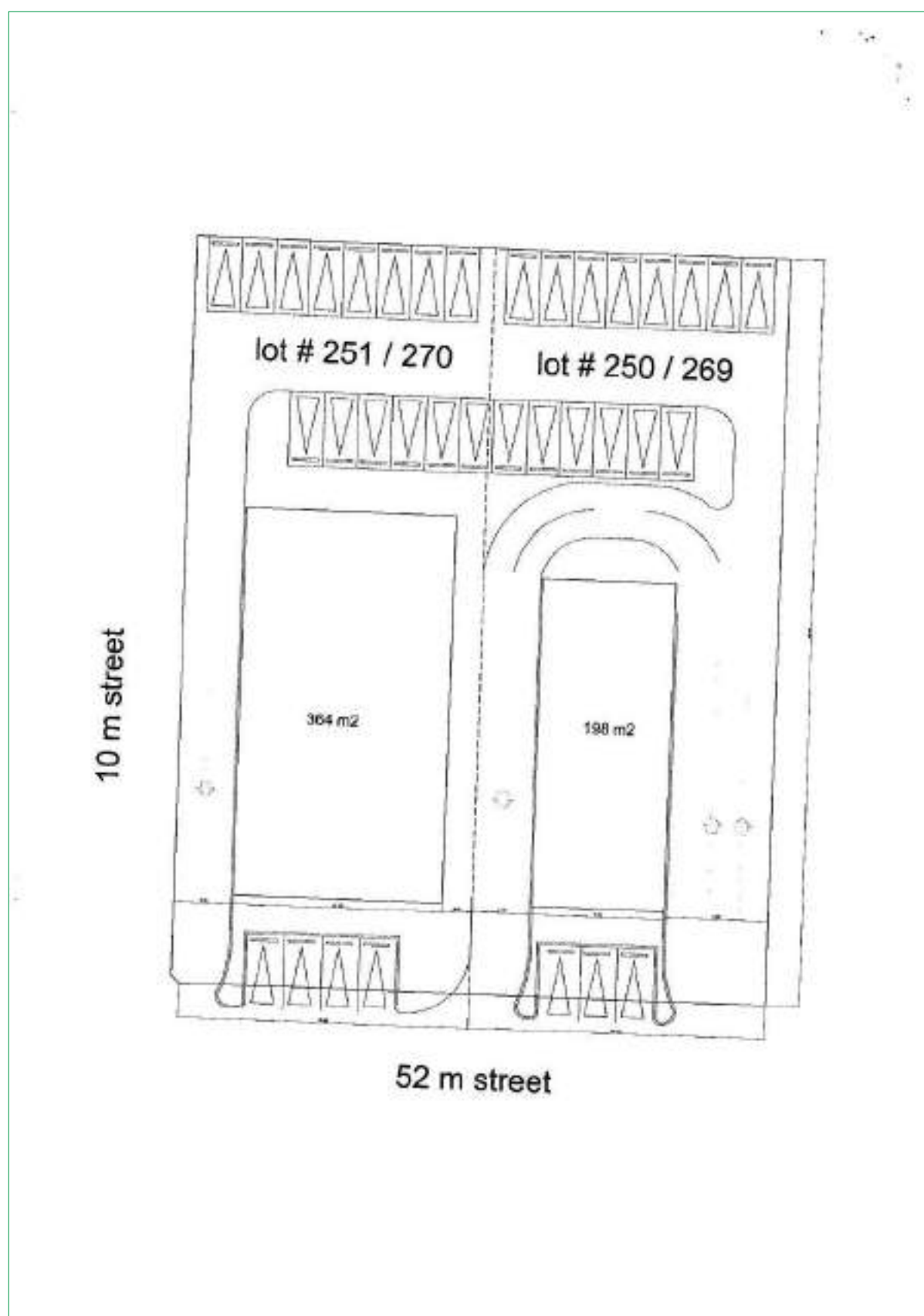
رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	15/07/1438	صلاحيتها	15/07/1441
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة				
رخصة بناء مخلات تجارية	شركة كة لبنات الأرض للمخلات جواز رقم 0508514889				
البلدية	رقم الكروكي	رقم المسقط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع
نقبات القروية	3800127798	3/505/ت	250+250+250 70 أمتار	الشارع	عين حنبل
مساحة الأرض	1995.90				

جميع التعديلات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعديلات وتعذر عن استلامها يجب الالتزام بتعديل المزارع الزراعي، وفي يوم المزارع الزراعي المحددة بمخطط المزارع الزراعي، الالتزام بإعطاء مركبات الواحات المكشوفة بالعمود (الكلاويج) لجميع المزارعين التي تحت البناء أو الترميم

أما رخصة البناء لا يمكن الموافقة على المزرعة ملك بعد التوافق مع المصلحة الهندسية يجب الالتزام بالمرور بمعايير كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الحريق للمباني (يجب الالتزام بالترافعات دون الاحتياجات الخاصة الوصول الشامل) عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال واستعداد أو سائر الخسائر الموقعة على المالك والمقاول للمحافظة على السلامة وسلامة المارة وتطبيق خصوصية المباني المجاورة والمزارع وعدم كشف الجوار

الجهة	المحتوى	التاريخ
المسالك	بناء من الغرب للشارع الشرق 407م بتكبير 4.28م شاطئ 2كم	4.27
الشارع	بطول 47م وحدة شاطئ 10 م وحوض مواقف سيارات 18م	1.04
المحيط	بطول 40 م وحدة شرق القطعة رقم 255 متر 255 وشاطئ 255	21.06
الغربي	بطول 59 م وحدة القمامة رقم 249 وشاطئ القطعة رقم 249	5.06

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								التعليقات الكروكي	
المساحات				الوحدات				ملاحظات النص	المساحات
إجمالي	أخرى	تجاري	سكني	عدد	عدد	عدد	عدد		
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مقابل أرضي	2400113.5415
564.47	3	60.11	0	504.36	3	0	0	مقابل أرضي	
299.67	0	0	0	299.67	0	0	0	مقابل أرضي	التعليقات



تقرير تقييم عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين (عمارة الياسمين)

التاريخ 08 ذو القعدة 1441هـ

الموافق 29 يونيو 2020م

رقم التقرير RE2000761

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
عقارات
الخليج
ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT



MULKIA
INVESTMENT



مكتب استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905

www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

1210000037

سجل تجاري رقم 1010559333

مكتب استناد للتقييم العقاري

طريق أنس بن مالك

مركز سكوير 25

الطابق الأول الوحدة رقم 2

ص.ب. 12236

الرياض 11473

المملكة العربية السعودية



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/11/08 هـ
الموافق: 2020/06/29 م

الموضوع: - تقييم عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين
(عمارة الياسمين)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناءً على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة العقار بصرياً ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 29 يونيو 2020 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن عمارة سكنية شقق، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 5,283م² وبمساحة أسوار 139.98م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 29 يونيو 2020 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 15,300,000 ريال سعودي
خمسة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

نطاق العمل

وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقاً لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثاني المعايير العامة.

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للسك وصورة كروكي الموقع و لم تقم استناد بالعمل على التأكد من صحتهم و تم افتراض بأن العقار غير مرهون و لا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل استناد للتقييم العقاري بتاريخ 07 يونيو 2020م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكره.

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناءً عليه لا تتحمل المنشأة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المنشأة ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المنشأة، ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ المنشأة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فيظل ظروف محددة.

تحتفظ المنشأة بالحق دون إي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم استناد للتقييم العقاري بتطبيق المعايير الدولية للتقييم (IVS) المعتمدة من اللجنة الدولية لاشتراطات التقييم (IVSC) ومتوافقاً مع المواصفات القياسية الأمريكية الموحدة للتقييم المهني (USPAP) وميثاق الشرف المهني ومعايير التقييم العقاري. كما نقر نحن استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

مخاطر الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود مثل هذه العقود يضمن نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

إن ظهور فيروس كورونا الجديد (الذي يُعرف بكوفيد - 19) قبيل نهاية عام 2019، ثم انتشاره كجائحة عالمية قد أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، ومن بين الآثار العديدة الناجمة عن هذا الوباء فإن اضطرابات السوق التي تمثل تحدي أكبر لمهنة التقييم حيث على المقيمين القيام بتقييم الأصول في ظل محدودية الأدلة المقارنة أو عدم توفرها بالإضافة إلى ما تواجهه كافة الأسواق من مستقبل غامض.

وإحدى التحديات الأساسية عند التعامل مع عدم اليقين في التقييم كون التقييم لا يعتبر حقيقة بل تقدير لأكثر النتائج المحتملة بناءً على الافتراضات المطروحة في عملية التقييم، فتقييمات السوق هي تقديرات للسعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن دفعه مقابل صفقة في تاريخ التقييم ومع ذلك يمكن ملاحظة تقلبات الأسعار المتفق عليها بين الصفقات المختلفة حتى إذا كانت الأصول متطابقة ويتم تبادلها في صفقات حالية ويمكن أن تحدث هذه التقلبات بسبب عوامل مثل اختلاف أهداف أو معرفة أو دوافع أطراف الصفقة وبالتالي فإن عنصر عدم اليقين متأصل في معظم تقييمات السوق حيث نادراً ما يكون هناك سعر واحد يمكن مقارنة التقييم به.

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

لا ينبغي الخلط بين مفهوم عدم اليقين في التقييم ومفهوم المخاطرة، فالمخاطرة هي احتمال تعرض مالك الأصل للمكاسب أو الخسائر المستقبلية المحتملة، ويمكن أن تنجم المخاطر عن عوامل مختلفة تؤثر على الأصل نفسه أو على السوق الذي يتم تداوله فيه، وتشمل الأمثلة مايلي:

- انخفاض أسعار الأصول الملموسة في السوق بعد تاريخ الاستحواذ أو التقييم.
- تدهور الدخل المستقبلي للورقة المالية.
- خسارة السيولة مقارنة بالأصول الأخرى.
- ارتفاع تكاليف صيانة أو تطوير أصل أكثر مما هو متوقع حالياً.
- زيادة معدل التقادم المادي أو الفني للأصل أكثر مما هو متوقع حالياً.

يأخذ المشتري أو البائع المطلع على هذه المخاطر في الاعتبار عند التفكير في دراسة عرض لأصل ما، من غير تحيز للمزايا الفعلية للملكية، ولذلك تنعكس المخاطر عادةً في أسعار السوق.

يمكن تقدير المخاطر كمياً في كثير من الأحيان، فيمكن قياس مخاطر السوق مثلاً من خلال تطبيق طرق إحصائية على الأنماط السابقة لتقلبات الأسعار، أو بافتراض حالات مختلفة للسوق للحصول على نتائج مختلفة، وتعتبر وسائل حصر المخاطر وتحديدها أساسية للطرق المختلفة المستخدمة في تحديد معدلات الخصم المستخدمة في التقييم.

بينما يمكن التفكير في المخاطر على أنها مقياس لعدم اليقين في المستقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة أو نقصان في سعر أو قيمة الأصل، إلا أن عدم اليقين في التقييم يتعلق بالشكوك التي تنشأ كجزء من عملية تقدير القيمة في تاريخ محدد.

اليقين في التقييم ومخاطر السوق مفهومان مستقلان عن بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد ينطوي تقييم الأسهم المدرجة عالية السيولة على قدر ضئيل من عدم اليقين، ولكن قد يصنف السوق تلك الأسهم كأسهم مرتفعة المخاطر.

لا ينبغي الخلط بين عدم اليقين وبين اختبار تحمل الضغوط، أي قياس أثر معين أو سلسلة من الأحداث على السعر الحالي أو القيمة الحالية.

يمكن أن يرجع عدم اليقين في التقييم لعوامل مختلفة، ويمكن تقسيمها بشكل عام إلى الفئات التالية:

- اضطراب السوق.
- توفر المدخلات.
- اختيار الطريقة أو النموذج.

لانتعاض أسباب عدم اليقين في التقييم مع بعضها البعض، فمثلاً قد يؤثر على البيانات ذات الصلة والتي بدورها تزيد من عدم اليقين في اختيار الطريقة أو النموذج الأنسب، ولذلك من المحتمل أن يكون هناك ترابط بين أسباب عدم اليقين ويجب أخذ ذلك في الاعتبار أثناء عملية التقييم.

قياس عدم اليقين في التقييم

على الرغم من وجوب الحذر من عرض التقديرات الكمية لعدم اليقين، قد تكون هناك أغراض تقييم تتطلب هذه التقديرات ويمكن تقدير عدم اليقين الناتج من اختيار النموذج أو الطريقة أو نقص أو عدم اتساق بيانات المدخلات، من خلال ملاحظة تأثيرها على التقييم باستخدام طريقة أو مدخلات بديلة.

يمكن أن يتعلق القياس الكمي لعدم اليقين في التقييم ببعض فئات الأصول أكثر من غيرها، وفي حين وجود أكثر من حالة بديلة يجب أن يستند إلى الحالة الأكثر احتمالاً.

يمكن تطبيق مبدأ القياس الكمي لعدم اليقين باستخدام تحليل الحساسية على الأصول في حال وجود عدد كاف من المدخلات الرقمية البديلة والمحتملة بشكل معقول والتي يمكن اختيارها في تاريخ التقييم، ولكن عادةً ما يصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لأن حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ما تكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة والتي لا يمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لا يمكن تطبيق التحليل الإحصائي عليها بشكل موثوق.

إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

لا يتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوأ الحالات، فالهدف ليس اختبار التقييم لتحمل الضغوط في أقصى الحالات، بل ينبغي أن ينظر اختبار عدم اليقين في التقييم إلى التأثير على القيمة الناتجة للافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، وعند اختيار الافتراضات البديلة المعقولة والمحتملة، ويجب عند اختيار الافتراضات لقياس عدم اليقين في الأعمال التجارية أو تقييم الأصول، يجب اختيار الاحتمالات التي لاتقع في الأطراف التي من غير المرجح أن تحدث، ولايهدف تحليل عدم اليقين إلى تقديم تنبؤ للتقلبات المحتملة في القيمة الناتجة لتواريخ مستقبلية، بل يهدف لتقديم معلومات حول تقلب القيمة في تاريخ التقييم المحدد.

عند قياس أثر عدم اليقين يجب مراعاة الترابط بين المدخلات الهامة قدر الإمكان، ويعد تحليل الارتباط جزءاً مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

معلومات العقار	
نوع العقار	عمارة سكنية شقق
الاسم التجاري للعقار	عمارة الياسمين
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	510810001679 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الياسمين
رقم رخصة البناء	1431/12739
تاريخ الرخصة	1431/07/24 هـ
عمر العقار	ست سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3229
رقم البلك	3
رقم القطعة	16
مساحة الأرض حسب الصك	2,309.76 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,283 م ² وبمساحة أسوار 139.98 م ²
عدد الوحدات	41 شقة سكنية حسب الرخصة
مستخدم العقار	شاغر
عدد عقود الإيجار	لا يوجد
مدة العقد	-
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	-
إجمالي الدخل للعقار لعام 2020	- ريال سعودي
صافي الدخل للعقار لعام 2020	- ريال سعودي
تاريخ معاينة العقار	07 يونيو 2020 م
تاريخ التقييم	29 يونيو 2020 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الياسمين في شمال الرياض، حي الياسمين هي منطقة ذات موقع متميز شمال الرياض، يقع المبنى على قرب من منطقة الاعمال المركزية في المدينة مع سهولة الوصول اليها عبر طريق أنس بن مالك وطريق الملك فهد وطريق الملك سلمان وطريق الملك عبدالعزيز.

الموقع	المسافة (كم)
المركز المالي	10
طريق الملك سلمان	1.5
مطار الملك خالد	15
المنطقة المركزية	15

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار بحي الياسمين وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وأسواق وبنوك.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان وطريق أنس بن مالك).

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.8287924

E: 46.6503374

يقع المبنى على طول شارع القادسية عرض 30م الذي يربط العقار جنوباً إلى طريق أنس بن مالك، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب بينما الحد الجنوبي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم شمال طريق أنس بن مالك وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك سلمان.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة تجارية سكنية عمائر وفلل وأن استخدام الأرض هو تجاري سكني حسب مخططات أمانة الرياض ويسمح بالبناء للعمائر السكنية ثلاثة أدوار ونصف حسب اشتراطات البلدية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية
	مركز شرطة
	مدارس
	بنوك
	دفاع مدني
	المطار
خدمات طبية	مستشفيات
	مستوصفات
خدمات تجارية	مراكز تجارية
	مطاعم
	فنادق
	محطات وقود

خدمات البنية التحتية المتوفرة			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
☒	☒	☒	☒
ملاحظات	-		

الأرض

العقار هو عبارة عن عمارة سكنية، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 10م	69.99م
جنوباً	قطعة رقم 15	69.99م
شرقاً	شارع عرض 36م	33م
غرباً	شارع عرض 18م	33م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض عمارة سكنية شقق، بمساحة إجمالية للمباني 5,283م² وبمساحة أسوار 139.98م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	12	شقق سكنية	1,382.00
الدور الأول	12	شقق سكنية	1,620.00
الدور الثاني	11	شقق سكنية	1,550.00
غرفة كهرباء	-	غرفة كهرباء	20.00
ملاحق علوية	6	شقق سكنية	731.00
أسوار	-	خدمات	139.98
إجمالي مساحة البناء	41	-	5,442.98

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف		
الشمالية	حجر	الخارجي	-	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☐ مركزي	☒ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	رخام	☐ زجاج ☐ مزدوج	☒ مصاعد	☒ منفصل	☐ كمرات حديد
الشرقية	حجر	الداخل	رخام	☒ جيس ☒ بالسقف	☒ مواقف	☐ شبك	☐ كمرات خشبية
الغربية	حجر	الأسطح	بلاط	☒ إضاءة ☒ مخفية	☒ بوابات	☐ أخرى	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

تستعمل هذه الطريقة لمعرفة القيمة التقديرية للعقار محل التقييم والمحددة بالقيمة السوقية للعقار، ولاستعمال هذه الطريقة يؤخذ بعين الاعتبار حالة العقار محل التقييم وزمن التقييم، ومن ثم نقوم بدراسة العروض المشابهة للعقار في المنطقة المحيطة، ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على العقارات المشابهة ليتم تسويتها بالعقار محل التقييم بما لا يضر بقيمة العقار المقارن وذلك حتى نستطيع مقاربتها للعقار محل التقييم. وهذه التعديلات في نطاق اختلاف المساحات والمكان وأي مميزات إضافية تعتبر من الكماليات الخاصة بالعقار والتي تعتمد تغيير جذري في قيمة العقار حال وجودها. يتم الاعتماد في جلب العينات المشابهة للعقار محل التقييم من السوق المحيطة على طريقتين رئيسيتين وهما المسح الميداني والتواصل مع الوكلاء العقاريين وبيانات وزارة العدل وبيانات الارشفة لدى استناد.

المنهجية

إن طريقة المقارنة تعتمد في الأساس على معدلات القيمة السوقية للمنطقة المحيطة والتي يتواجد بها العقار وإن أي تعديلات تطرأ على أسعار العقارات يجب أن تكون ضمن الحدود المذكورة أدناه.

طريقة التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى، وغالباً ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه، وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى إجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوبة.

المنهجية

إن أسلوب التكلفة هي التي تعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم بأسعار تاريخ التقييم ثم خصم قيمة الإهلاك للعقار موضوع التقييم من تكلفة إنشاء العقار المطابق. الطريقة التي سيتم حساب تكلفة إنشاء عقار متطابق مع العقار موضوع التقييم ستكون بالحساب التقريبي وليس الكمي وباستخدام طريقة مؤشرات التكلفة، حيث سيتم تقدير التكاليف باستخدام المتر المربع لمساحات المبنى كمؤشر أساسي للتكلفة كما سيتضح في خطوات حساب القيمة.

طريقة رسملة الدخل

تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم، والشرط الأساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.

المنهجية

- تحديد مستوى استقرار دخل ونمو العقار مستقبلاً.
- وضع افتراضات الدخل بالرجوع والاعتماد على مؤشر السوق.
- وضع افتراضات التشغيل وفقاً لحالة العقار وبالقيااس لمتوسطات السوق.
- حساب صافي الدخل المتوقع.
- تحديد المدى المناسب لمعامل الرسملة.
- تحديد معدل الرسملة المناسب للعقار محل التقييم.
- تطبيق معدل الرسملة للوصول للقيمة السوقية.

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) أراضٍ للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	شارع القادسية	2,520.00	3,000.00	7,560,000.00	تجاري سكني
2	شارع القادسية	2,600.00	3,200.00	8,320,000.00	تجاري سكني
3	شارع القادسية	2,500.00	3,300.00	8,250,000.00	تجاري سكني
4	شارع القادسية	2,450.00	3,100.00	7,595,000.00	تجاري سكني
	المتوسط	2,517.50	3,150.00	7,931,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لمكتب استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 3,000 ريال/م² إلى 3,300 ريال/م² بمتوسط 3,150 ريال/م².

من خلال المقارنات يوجد بعض المقارنات لا تتطابق مع العقار محل التقييم وعلى هذا سيتم عمل تعديلات وتسويات لأسعار الأراضي في المنطقة لتتطابق مع الأرض محل التقييم في الموقع وهي كالتالي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	شارع القادسية	أرض	جار 36م ² شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 2,520.00	7,560,000.00	S.R 3,000.00	%0.00	3,000.00
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (2)	شارع القادسية	أرض	جار 36م ² شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 2,600.00	8,320,000.00	S.R 3,200.00	%0.00	3,200.00
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (3)	شارع القادسية	أرض	جار 36م ² غرب جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 2,500.00	8,250,000.00	S.R 3,300.00	%0.00	3,300.00
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
المقارنة (4)	شارع القادسية	أرض	جار 36م ² شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 2,450.00	7,595,000.00	S.R 3,100.00	%0.00	3,100.00
								%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
								(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,150.00	ثلاثة آلاف ومائة وخمسون ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 3,150.00	ثلاثة آلاف ومائة وخمسون ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,150 ريال/م².

*لم يتم عمل تسويات على متوسط أسعار الأراضي نظراً أن متوسط سعر المتر المربع في المنطقة يتناسب مع مساحة الأرض محل التقييم.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م ²)	مساحة البناء (م ²)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الأزدهار	سنتان	متعددة	-	2,506.00	6,431.00
2	الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	عشر سنوات	عقد واحد	متجدد سنوياً	14,000.00	30,000.00
3	الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	عشر سنوات	متعددة	-	9,000.00	5,697.60
4	الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	عشرون سنة	عقد واحد	خمس عشرة سنة	7,000.00	9,181.00
5	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	2,555.00	-
6	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	-	عقد واحد	متجدد سنوياً	3,300.00	14,900.00
7	جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	-	-	-	3,640.00	8,597.00
	المتوسط				-	-	-	6,000.14	12,467.77

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	38,000,000.00	3,524,000.00	3,301,000.00	9.27%	8.69%
الرياض ريت	مبنى تعليمي	الرياض	الربيع	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	137,650,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	8.72%	8.72%
الراجحي ريت	مبنى تجاري	الرياض	النرجس	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	61,289,083.00	4,160,000.00	4,160,000.00	6.79%	6.79%
الخبير ريت	مبنى تجاري	الرياض	الملك فهد	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	78,000,000.00	6,000,000.00	5,940,000.00	7.69%	7.62%
الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١ مارس ٢٠١٩	65,000,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00	10.00%	10.00%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الصحافة	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	59,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	10.17%	10.17%
جدوى ريت السعودية	مبنى تجاري	الرياض	الياسمين	١٠ نوفمبر ٢٠١٩	34,000,000.00	3,100,000.00	3,010,000.00	9.12%	8.85%
		المتوسط			67,562,726.14	5,897,714.29	5,844,428.57	8.82%	8.69%
متوسط العائد الصافي									8.70%

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لمناقصات الريت

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العمل والشروط والأحكام لمصاديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لمقارنات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% وتم تربيته إلى 8% ليتناسب مع المقارنات محل التقييم ونوعه وسيتم حساب متوسط العائد الصافي على قيمة الإيجار الصافي المتفق عليه بين الطرفين بالعقد كما هو محقق بالبيوع المشابهة.

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	3,150 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

تقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	2,309.76	50.00	115,488.00	%100.00	115,488.00		
المناظر الخارجية	927.76	50.00	46,388.00	%100.00	46,388.00		
الإجمالي	3,237.52	50.00	161,876.00	%100.00	161,876.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	1,382.00	1.00	1,382.00	550.00	760,100.00	%100.00	760,100.00
الدور الأول	1,620.00	1.00	1,620.00	550.00	891,000.00	%100.00	891,000.00
الدور الثاني	1,550.00	1.00	1,550.00	550.00	852,500.00	%100.00	852,500.00
الملحق العلوي	731.00	1.00	731.00	550.00	402,050.00	%100.00	402,050.00
أسوار	139.98	1.00	139.98	550.00	76,989.00	%100.00	76,989.00
عناصر المبنى	1,084.60	1.50	1,626.89	550.00	894,791.70	%100.00	894,791.70
الإجمالي	6,507.58	-	7,049.87	595.83	3,877,430.70	%100.00	3,877,430.70
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكتروميكانيك	5,422.98	100.00	542,298.00	%100.00	542,298.00		
التشطيبات النهائية	5,422.98	600.00	3,253,788.00	%100.00	3,253,788.00		
الإجمالي	5,422.98	700.00	3,796,086.00	%100.00	3,796,086.00		
الأرض							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض				
الأرض	2,309.76	3,150.00	7,275,744.00				
تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية							
التكلفة الإجمالية للمبنى		SAR 7,835,392.70					
إجمالي مساحة المباني		5,422.98					
متوسط سعر المتر المربع للمباني		SAR 1,444.85					
نسبة الإنجاز		100.00%					
قيمة النواقص		-					
عمر العقار		6.00					
معدل الإهلاك		15.00%					
تكلفة الإهلاك		1,175,308.91					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات		SAR 6,660,083.80					
هامش ربح المطور		%20.00					
قيمة ربح المطور		SAR 1,332,016.76					
القيمة الإجمالية للعقار		SAR 15,267,844.55					
قيمة العقار بعد التقريب		SAR 15,300,000.00					

* تم احتساب عناصر المبنى مثل خزانات وجسور وميده بـ 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة التكلفة	15,300,000 ريال سعودي

*لم يتم احتساب العقار بطريقة رسملة الدخل نظراً أن العقار شاغر بالكامل فقد تم الحساب بطريقة التكلفة.

القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستخدام طريقة التكلفة هو كالتالي: -

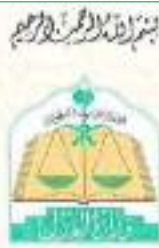
القيمة السوقية للعقار **15,300,000.00 ريال سعودي**
خمسة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
محمود أمين	ادخال البيانات	-	-
مشعل بن عبدالرحمن المبارك	المراجعة والتدقيق	-	-

تحديد المسؤولية:

- إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعتبار أنه لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.
- لا يجوز استغلال هذا التقرير إلا في أغراض التقييم العقاري فقط.
- حسب التاريخ المحدد لهذا التقرير فإن مدة صلاحية التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ إعداده.
- ليس لمكتب استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على استناد للتقييم العقاري.



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بغير الرياض

الرقم : ٥١٠٨٦٠٠٠١٦٧٩
 التاريخ : ١٤٤٦ / ٧ / ٩ هـ

صك تملك عقار مرهون

الحمد لله وحده وصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
 فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ٣٢٢٩ الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض -
 وحدودها وأصولها كالتالي :
 شمالاً : معر مشاة عرض ١٠ م بطول : (٦٩,٩٩) تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتيمتر
 جنوباً : قطعة رقم ١٥ بطول : (٦٩,٩٩) تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتيمتر
 شرقاً : شارع عرض ٢٦ م بطول : (٣٣) ثلاثة و ثلاثون متر
 غرباً : شارع عرض ١٨ م بطول : (٣٣) ثلاثة و ثلاثون متر
 ومساحتها : ٢.٣٠٩,٧٦١ ألفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سم مربع فتمد
 المخطوطة بالصك الصادر من مكتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٧١٠١٠٧٠٤٧٥٨٨ في ٢١ / ٤ / ١٤٣٩ هـ -
 هي في ملك / شركة تعدين الآون العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٩٢ في ١٤ / ١ / ١٤٢٩ هـ والرهونة
 لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة مقابل مبلغ وقدره : ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعة مائة و اثنين و ثلاثون مليوناً و
 تسعمائة و ثمانون ألف ريال مؤجل على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية ائدة بتاريخ ١٩ / ٩ / ٢٠٢٤ م -
 حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالشعبة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء الرهن منها وما تقصير يرجع فيه عليه
 بعد اتمام ما يلزم شرعا
 وعليه جرى تشريعه في ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ لامتداده - و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم -


مكتوب العدل
سليمان بن محمد بن حماد نصيف


وزارة العدل
كاتب العدل بغير الرياض
كاتب عدل بكمب رقم (١٠)

هذا الصك صادر عن كاتب العدل المذكور في تاريخه المذكور في رأسه في مدينة الرياض في يومه المذكور في رأسه في سنة ١٤٤٦ هـ
 (هذا المصداق منسوخ للاحتفاظ بالمكتاب الذي ويستحق التمسك)

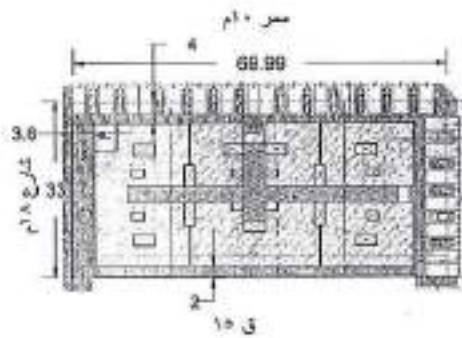
نسخة مطابع الحكومة - ١٤٢٥
 مخرج المخطوطة ٩ - ٢١


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
(إدارة رخص البناء)

رقم الرخصة : ١٤٣١/١٧٧٢٩
 تاريخ الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢١
 تاريخ الانتهاء : ١٤٣٤-٠٧-٢١
 نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

اسم المالك :	طارق محمد ناصر العبدوي		
رقم الشيك :	١٠٠١٥١٠٩١٨	تاريخه :	مستور
رقم المسك :	٨١٠١١٠٠٠٩٠٢٢	تاريخه :	١٤٣١-٠٣-٢٨
رقم القطعة :	١٦	رقم المخطط التنظيمي :	٣١١٩
الشوارع :	رقم العقار :		
الحسين :	حي النسيم		
مساحة الأرض :	٢٣٠٩,٧٦ م ^٢	محيط الأسوار :	٢٠ م
النطاق العمراني :	مرحلة ١		



الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	١٩,٩٩	٤
شرق	٣٢	٦
جنوب	١٩,٩٩	٤
غرب	٣٢	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
لرشي سكني	١٢	١٣٨١,٠٠٠	سكني
لؤل سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠٠	سكني
ثنائي سكني	١١	١٥٥٠,٠٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات


 أمانة منطقة الرياض
 إدارة الشؤون البلدية والقروية
 رقم الوحدة : ١٤٣١/١٤٩٨٩٧
 التاريخ : ١٤٣١-٠٧-٢١
 الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢١


 ٢١٨٨٧

المكتب المصمم : سواعد للهندسة المعمارية

رقم الترخيص :	٣٩٢٥	رقم المشروع :	٢٤	نوع النظام :	مستوي
سند الرسوم مبلغ وقدره :	١٩١٩	ريال بموجب الإيصال رقم :	٢١-١٤٩٢٥٠٩	وتاريخه :	١٤٣١-٠٧-٢١

ملاحظات : أ- بموجب تقرير التقييم رقم ١٤٣١/١٧٧٢٩ بتاريخ ١-١-١٤٣١ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض القرعية.

٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤.

٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ١٠م كحد أقصى.

٤- ارتداد الملاحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية.

٥- لا يسمح بعمل الدخول والمخارج لسواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م.

٦- يمنع عمل قاعات الملاحق العلوية لجهة المجاورين.



أمانة منطقة الرياض
الختم الرسمي
بلدية شمال الرياض

مدير عام التخطيط العمراني

م/ حسام إبراهيم المحيا

مدير إدارة رخص البناء

م/ عتي بن أحمد الثوي

م/ عبد الله بن محمد بايكتن

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كتم أو شطب يلغي هذه الرخصة .

٩٠٠٠١٣٠

