استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مجمع تجاري بمدينة الدمام بحي الفيصلية

(ويست أفنيو مول)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000990

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري، بمســاحة إجمالية للأرض 57,215.32م^2 حســب الصــك المرفق وبمســاحة إجمالية للمباني 61,998م^2 وبمساحة أسوار 536م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مجمع تجاري
الاسم التجاري للعقار	ويست أفنيو مول
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	330103022327 – 1439/04/09هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة البلاد العقارية حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الدمام
المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	0/1436/002353
تاريخ الرخصة	1436/09/20هـ
عمر العقار	أربع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	ش د 1330
رقم البلك	2
رقم القطعة	5
مساحة الأرض حسب الصك	57,215.32م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	61,998م^2 وبمساحة أسوار 536م^ط
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 عبدالله.

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

نقاط القوة والضعف للعقار

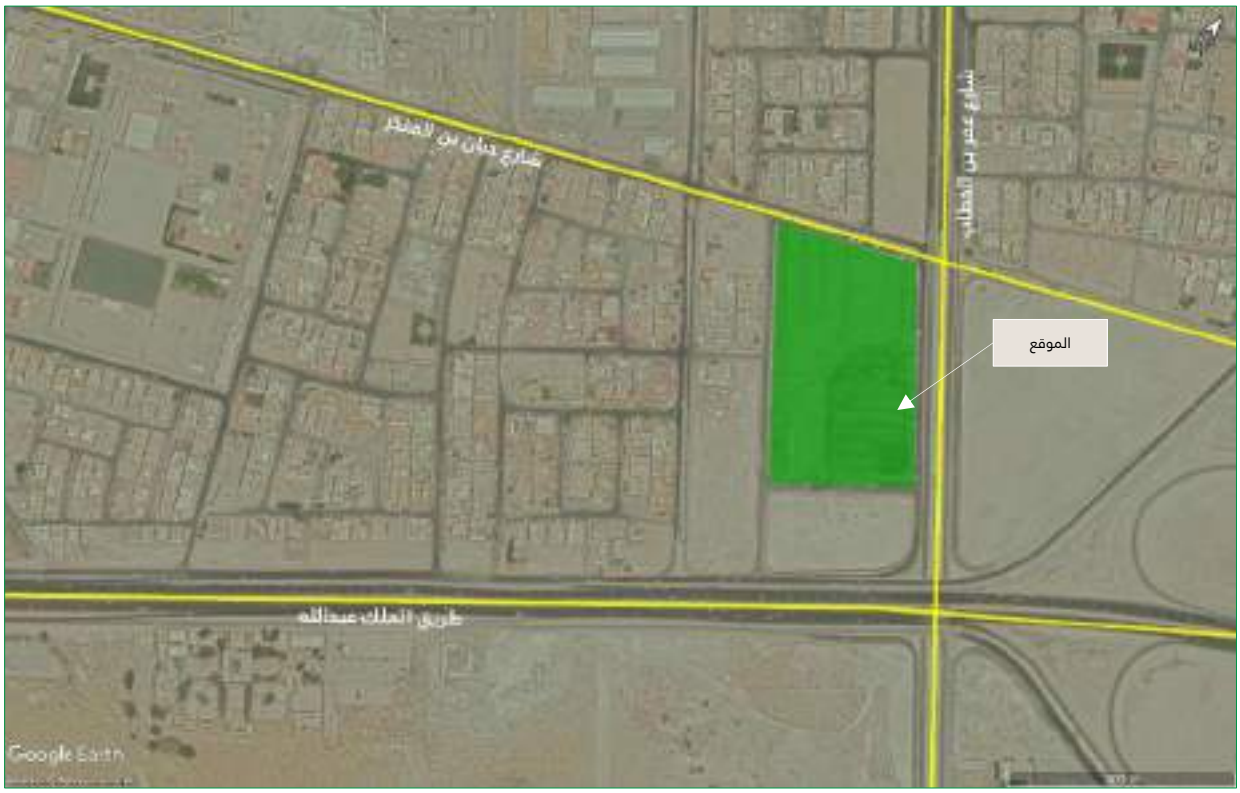
نقاط القوة

- أن العقار يطل على طريق عمر بن الخطاب وبالقرب من طريق الملك عبدالله.
- 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 عبدالله 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



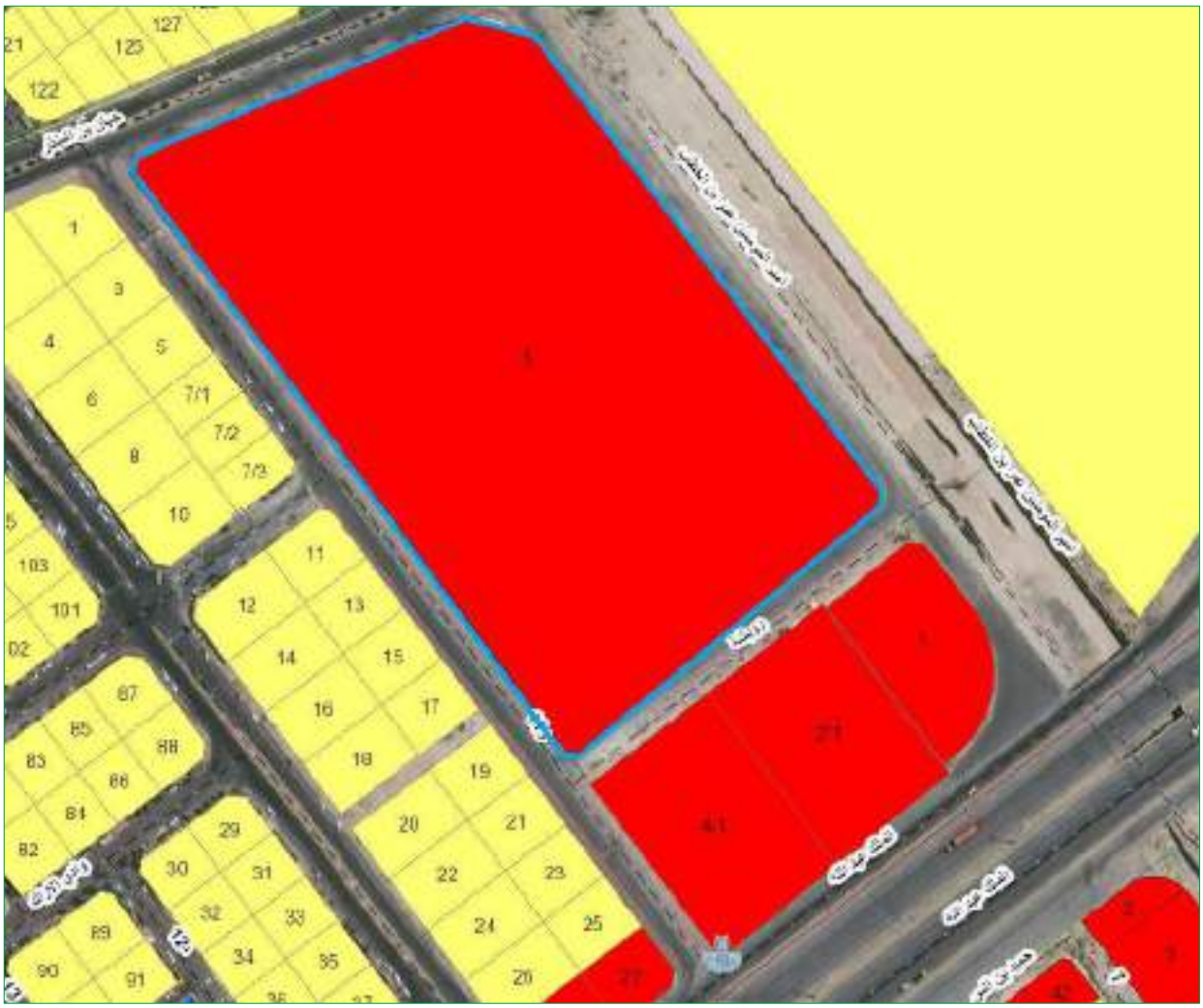
المصدر: جوجل أيرث

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.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الشرقية

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس 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 57,215.32م^2 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 61,998م^2 وبمساحة أسوار 536م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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:	33,012م2
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	الهيكل الإنشائي	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	المداخل	بورسلان	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار

صور للعقار

FOOD COURT
ENTERTAINMENT AREA
منطقة المطاعم
منطقة الألعاب

FOOD COURT
ENTERTAINMENT AREA
منطقة المطاعم
منطقة الألعاب

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 3,450 ريال/م^2 إلى 4,000 ريال/م^2 بمتوسط 3,737.5 ريال/م^2.

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	5,000.00م2	20,000,000.00	S.R 4,000.00	- 20.00%	3,200.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	- 20.00% -(800.00)				
المقارنة (2)	طريق الملك فهد	أرض	60م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	1,900.00م2	6,555,000.00	S.R 3,450.00	- 20.00%	2,760.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	- 20.00% -(690.00)				
المقارنة (3)	طريق أبوبكر الصديق	أرض	جار جار 60م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	3,000.00م2	10,500,000.00	S.R 3,500.00	- 20.00%	2,800.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	- 20.00% -(700.00)				
المقارنة (4)	طريق الملك عبدالله	أرض	جار 60م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	1,450.00م2	5,800,000.00	S.R 4,000.00	- 20.00%	3,200.00
	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	- 20.00% -(800.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 2,990.00	ألفان وتسعمائة وتسعون ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 3,000.00	ثلاثةآلاف ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,000 ريال/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	مشاركة ريت	مجمع سكني	الخبر	قرطبة	14سنة	عقد واحد	5سنوات	29,486.73	-
2	مشاركة ريت	مبنى فندقي	الخبر	العليا	جديد	عقد واحد	5سنوات	3,798.08	-
3	مشاركة ريت	مجمع سكني	الخبر	الراكة	5سنوات	عقد واحد	5سنوات	22,500.00	-
4	سدكو ريت	مبنى تجاري	الدمام	الريان	-	عقد واحد	10سنوات	18,145.00	9,800.00
5	سدكو ريت	مبنى تجاري	الدمام	الشاطئ	-	عقد واحد	20سنة	5,156.00	3,326.00
6	سدكو ريت	مبنى تجاري	الخبر	-	-	عقد واحد	10سنوات	16,966.00	32,212.00
	المتوسط					-	-	16,008.64	15,112.67

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الدخل الإجمالي السنوي	الدخل الصافي السنوي	العائد على الإجمالي	العائد على الصافي
مشاركة ريت	مجمع سكني	الخبر	قرطبة	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	160,000,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00	9.00%	9.00%
مشاركة ريت	مبنى فندقي	الخبر	العليا	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	85,000,000.00	7,225,000.00	7,225,000.00	8.50%	8.50%
مشاركة ريت	مجمع سكني	الخبر	الراكة	٣١ أكتوبر ٢٠١٧	377,000,000.00	32,045,000.00	32,045,000.00	8.50%	8.50%
سدكو ريت	مبنى تجاري	الدمام	الريان	٣١ أكتوبر ٢٠١٨	61,000,000.00	4,966,761.00	4,966,761.00	8.14%	8.14%
سدكو ريت	مبنى تجاري	الدمام	الشاطئ	١ نوفمبر ٢٠١٨	33,250,000.00	2,200,000.00	2,200,000.00	6.62%	6.62%
سدكو ريت	مبنى تجاري	الخبر	-	١٧ يناير ٢٠١٩	345,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	7.25%	7.25%
	المتوسط				176,875,000.00	14,306,126.83	14,306,126.83	8.00%	8.00%
							متوسط العائد الصافي		**8.00%**

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والأحكام لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بالمنطقة الشرقية هو 8% وهو متناسب 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	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	%100.00	24,720,000.00
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 كتابتاً	**ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 310,000,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**ثلاثمائة و عشرة 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% بناء 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	4.00
معدل الإهلاك	10.00%
تكلفة الإهلاك	11,667,608.00
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 105,008,472.00
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 21,001,694.40
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 297,656,126.40
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 298,000,000.00**

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	298,000,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالدمام

الرقم : ٣٣٠١٠٢٠٢٣٣٢٧
التاريخ : ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ٩٣٣٠ بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر — بطول: ٧,٧٠ + ١٦٦,٧٠ متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر — بطول: (١٨٧,٤٣) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض ٦٠,٩٦ متر — بطول: ٧,٧٨ + ٢٦٣,٩٩ + ٢٠,٣١ متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر — بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر

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

فقد بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الادارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص دراسة الصكوك برقم ٣٩٢٩٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩هـ

المملوكة لـ/ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠١٠٣٠٢١٧٩٨ في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٢٣٣٤١ في ٢٤ / ٨ / ١٤٢٧ هـ ضمانا لوفائه بـ/

٣٦٩٤٦٤٠٠٠ ثلاثمائة و تسعة و ستون مليونا و أربعمائة و أربعة و ستون ألف ريال

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالإله بن عبدالرحمن بن عبدالله الهليل

وزارة العدل
المختص الرئيسي الأولى بالدمام

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو نقص صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مطبعة مطابع الحكومة - ٩٤٢٠٢٢

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

صفحة ٢ من ٢
نموذج رقم (١٠٠٢٠٠٠١٢)

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

رقم الرخصة :
تاريخها :
ملاحظاتها :
نوعها :

الاسم :
رقم المخطط :
الشارع :
المخطط :
الحي :

الصفة :
تاريخها :
مصدرها :

رقم القطعة	رقم الصك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
				صك ملكية	

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
النطاق				

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع	شارع	شارع	شارع	الأبعاد البروز				

مكونات البناء : ٢٠ | ٢٤ | ٢٩ | ٢٠ | عرض رحيب

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
قبو			
قبو			
أرضي			
أرضي			
ميزانين			
دور أول			
دور ثاني			

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني :
المكتب المصمم :
المكتب المشرف :
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم :
إيصال السداد :
تاريخه :

ملاحظات : التقيد بالعزل المحلي

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
الشؤون المالية - الإيرادات

٢٠/١٢٦٥٨٩
١٤٢٦/١٠/١٤

مواصلة بناء الجزء رقم ٢١٠٠/ب تابع
١١٥٦/٧/٩هـ + مواصلة البناء بكامله رقم ٢٦/٠٠
تابع ١١٥٦/٢/٢٩هـ خطاب ٢٠/٢١٨٧٦ تابع ١١٥٦/٢/٢١

م/ محمد الضاهر

م/ محمد السياري

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

رقم الرخصة :
تاريخها :
صلاحيتها :
توقيعها :

الصفة :
تاريخها :

الاسم :
رقم الخطة : شركة عارف التاريخ
السجل : ١٠٢٠٢٠٧١٢٢
المخطط : الدمام
الحي : ش ، ١٣٣٠ : عدد تنظيم المخطط المعتمد رقم ش ، ٢٠/٨٩ والمنشور للشركة

مصدرها :
الإدارة العامة لبلدية غرب الدمام
الموقع
شمال
صك صريح

طريق عمر بن الخطاب

رقم القطعة	رقم الصك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
النطقة	١٦,٠٠ / ١٦,٠٠	١٦,٠٠ / ١٦,٠٠	١٦,٠٠ / ١٦,٠٠	١٦,٠٠ / ١٦,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود الأرباع	شارع ٦,٠٠ م	شارع ٦,٠٠ م	شارع ٦,٠٠ م	شارع ٦,٠٠ م	الأبعاد البروز	١٢,١٠	١٢,١٠	١٢,١٠	١٢,١٠

مكونات البناء : ٣,٥ | ٣٤ | ٣٩ | ٣,٥ | عرض الرصيف

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
سور	شامي	٥٣٩,٠٠ م ط	سور
وارش	شامي	٩٦٦,٠٠ م ط	وارش
.....			

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني :
الكتب المصدر :
الكتب المشرف :
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم :
إيصال السداد :
تاريخه :

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
الشئون المالية - الإيرادات
توقيعه

٦٤٩١١
١٢/١٢٦٥٨٩
١٤٣٧/١٠/١٤

ملاحظات : التقيد بالعزل الجدارية

موافقة لإنهاء الجدي رقم ٢٩٥٥/ف
تاريخ ١٤٣٦/٧/٩هـ + موافقة إنهاء الجدار رقم
٣/١٥ تاريخ ١٤٣٧/٢/٢٩هـ خطاب ٢٠/٢١٨٢٩ تاريخ ١٤٣٧/٣/٢١

م/ محمد الحياني

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى تجاري مكاتب ومعارض بمدينة الرياض

(ذا ايليت)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000985

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 31 ديسمبر 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 9,600م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 21,725م^2 ومساحة أسوار 184م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

المدير التنفيذي
إبراهيم بن محمد الجدوع
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم / 1210000037 - فرع / العقار

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 1210000037
License Saudi Authority for Accredited Valuers 1210000037
سجل تجاري C. R. 1010559333

الرياض Riyadh 11473
المملكة العربية السعودية
فاكس 8641 206 (11) 966+

صندوق بريد P.O.Box 12236
Kingdom of Saudi Arabia
هاتف 920019905
www.estnad.com

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكاتب ومعارض
الاسم التجاري للعقار	ذا ايليت
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310808002275 – 1441/07/09هـ
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	1436/01/13هـ
عمر العقار	سنة واحدة
رقم المخطط التنظيمي	689
رقم البلك	-
رقم القطعة	49/س
مساحة الأرض حسب الصك	9,600م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	21,725م^2 ومساحة أسوار 184 م^ط
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 2020/03/02م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	16,000,000 ريال سعودي سنوياً
تاريخ معاينة العقار	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 عبالعزيز (التحلية).

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب

المصدر: جوجل أيرث

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.

مخطط الأرض

المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس 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 9,600م^2 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 21,725م^2 ومساحة أسوار 184م^ط، حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات المعارض	الاستخدام	إجمالي المساحة (م2)
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^ط)	-	أسوار	184.00
الإجمالي			**21,909.00**

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

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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

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 (م2)	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 لشركة استناد

علماً أن سعر المتر المربع للأراضي على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي يتراوح من 7,000 ريال/م^2 إلى 8,000 ريال/م^2 بمتوسط 7,500 ريال/م^2.

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 7,500 ريال/م^2.

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 (م2)	الإيجار السنوي	سعر الإيجار (م2)
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 لشركة 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/م^2، وبعد التقريب 1,500 ريال/م^2.

ملاحظة/

- تم رصد عدد من المعارض الميزانين للإيجار على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وقد تم استبعادها لعدم مشابهتها 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/م^2.

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 (م2)	الإيجار السنوي	سعر الإيجار (م2)
1	طريق التحلية - مبنى أكناز	مطل	201.00	180,900.00	900.00
2	طريق التحلية - مبنى أكناز	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 - ألماس بلازا	-	200.00	160,000.00	800.00
	المتوسط	-	205.20	170,180.00	830.00
المصدر: المسح الميداني لشركة استناد			**متوسط سعر المتر التأجيري بعد التقريب**		**850.00**

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

- تراوحت مساحات المكاتب من 187م^2 إلى 238م^2 بمتوسط مساحة 205.20م^2 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/م^2 إلى 900 ريال/م^2 بمتوسط 830 ريال/م^2، وبعد التقريب 850 ريال/م^2.

ملاحظة/

- تم رصد عدد من المكاتب للإيجار على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي وقد تم استبعاد جميعها نظراً لعدم مشابهتها 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 (م2)	مساحة البناء (م2)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	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	خمسة عشر 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 لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% 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	7,500 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 كتابتاً	**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 كتابتاً	**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% بناء 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 رسملة 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	%100.00	16,000,000.00
صافي الدخل السنوي		SAR 16,000,000.00
معدل الرسملة	8.00%	
سنوات الاسترداد	12.50	

قيمة العقار رقماً	**SAR 200,000,000.00**
قيمة العقار كتابتاً	**مائتان مليون ريال سعودي**

قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 200,000,000.00**
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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 الاشغال 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 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% بناء 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	1.00
معدل الإهلاك	%2.50
تكلفة الإهلاك	1,880,279.50
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 73,330,900.50
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 14,666,180.10
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 159,997,080.60
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 160,000,000.00**

* 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	160,000,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٣١٠٨٠٨٠٠٢٢٧٥
التاريخ : ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ٣٩,٥م — بطول: (٩٩) ستة و تسعون متر

جنوباً: حديقة مع شارع ١٣م — بطول: (٩٩) ستة و تسعون متر

شرقاً: شارع عرض ١٣,٧م — بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع عرض ٤٠م — بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها : (٩٦٠٠) تسعةالاف و ستمائة متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بالصك 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 ضمانا لوفائه بـ/ ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ ريال سبعمائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال على ان يتم سدادا المديونية على دفعة واحد بنهاية المدة بتاريخ ٢٧ / ٩ / ٢٠٢٤ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٧/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

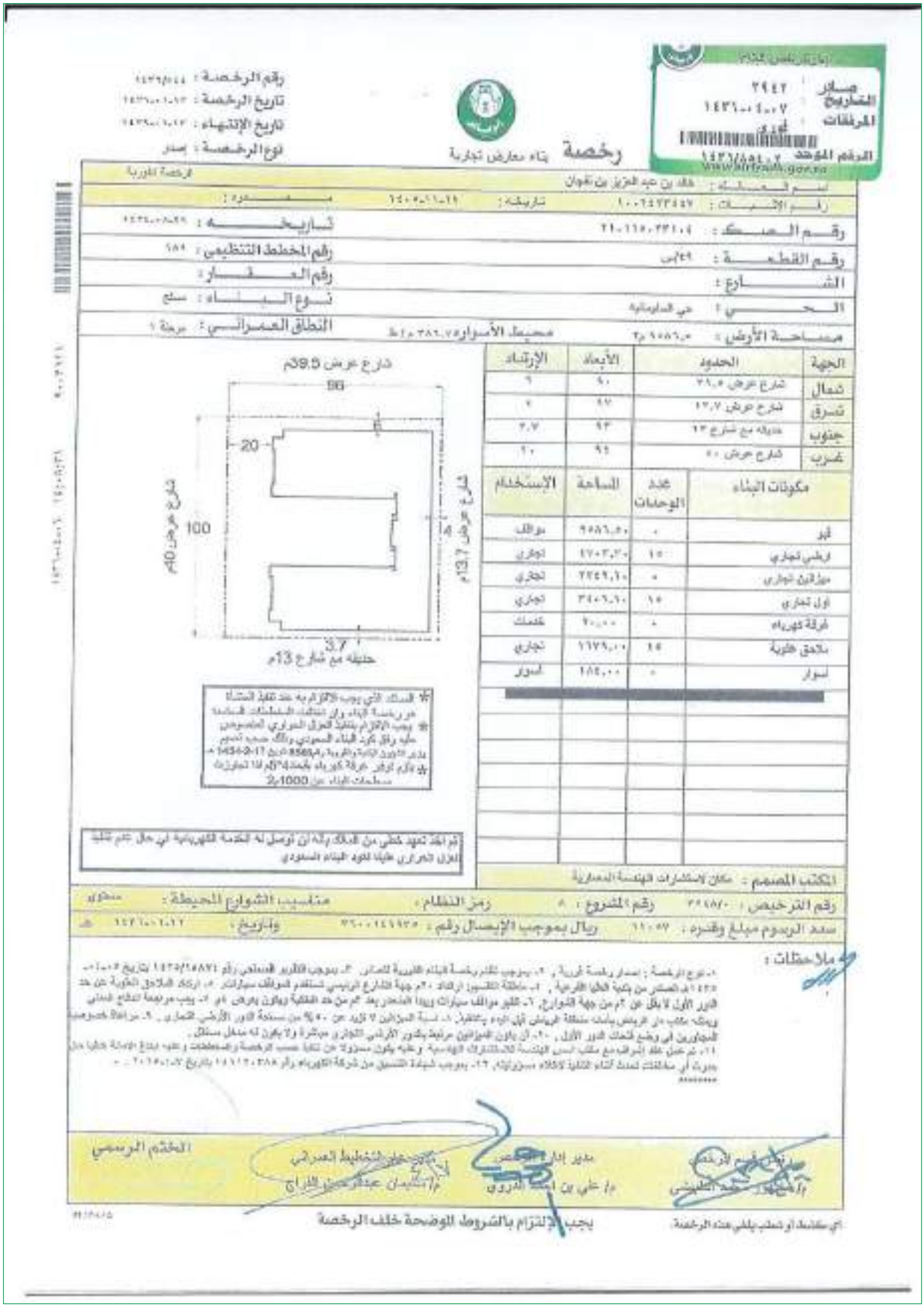
كاتب العدل
موسى بن سليمان بن مسفر الكلثم

وزارة العدل
كتابة العدل بغرب الرياض

هذه المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مطبعة مطابع الحكومة - ٤٠٢٢٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله) نموذج رقم (٢ - ب)

صورة رخصة البناء



رخصة بناء معارض تجارية

رقم الرخصة :
تاريخ الرخصة :
تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة : إصدار

صادر
التاريخ ٢٩٤٢
المرفقات ١٤٣٦/٠٤/٠٧
الرقم الموحد ١٤٣٦/٠٤/٠٢
www.alrajhi.gov.sa

رخصة تجارية

اسم العميل : خالد بن عبد العزيز بن نقوان
رقم الهوية : ١٠٠٢٤٢٣٤٥٧ تاريخه : ١٤٠٥/١١/٢٩ مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١١٥٠٢٣١٠٤ تاريخه : ١٤٣٤/٠٨/٢٩
رقم القطعة : ٢٩/ب رقم المخطط التنظيمي : ١٨٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الدارمانية نوع البناء : سلح
مساحة الأرض : ٩٠٨٦,٠ م٢ محيط الأسوار ٣٨٦,٧٥ م ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٩,٥	٩٠	٩
شرق	شارع عرض ١٣,٧	٩٧	٧
جنوب	حديقة مع شارع ١٣	٩٣	٣,٧
غرب	شارع عرض ٤٠	٩٤	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٩٥٨٦,٥٠	مواقف
أرضي تجاري	١٥	٤٧٠٣,٢٠	تجاري
ميزانين تجاري	٠	٢٢٤٩,١٠	تجاري
أول تجاري	١٥	٣٤٠٦,١٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	خدمات
ملاحق علوية	١٥	١١٧٩,٠٠	تجاري
أسوار	٠	١٨٤,٠٠	أسوار

* الصك الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المشاريع هو رخصة البناء وإن تعارضت الشطبات فالعبرة
* يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الإسكان والمرسوم رقم 8589 تاريخ 1434-2-17 هـ بإلزام توفير خرطوم كهرباء بطول 4 كم لما تجاوز مساحات البناء عن 2,1000

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : مكتب لاستشارات الهندسة المعمارية

رقم الترخيص : ٢٢٤٨/٠ رقم المشروع : ٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوفى

سداد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٠٠٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٦٠٠١٤٤٩٣٥ وبتاريخ : ١٤٣٦/٠٦/١٢

ملاحظات :

١- نوع الرخصة : إصدار رخصة تجارية . ٢- بموجب تقرير رخصة البناء التقريبية للمعاني . ٣- بموجب التقرير الفني رقم ١٤٣٥/٢٤٨٧١ بتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٠٤ هـ المصدر من بلدية الخليج الغربية . ٤- مظلة المقصود الزائد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي شاغلة لمواقف سيارات . ٥- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٣م من جهة الشوارع. ٦- تظهر مواقف سيارات ويوجد المنحدر بعد ٣م من حد القطعة ويكون بعرض ٥م . ٧- يجب مراعاة تنظيم المباني ويمكن بمكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٨- نسبة الميزانين لا تزيد عن ٤٠% من مساحة الدور الأرضي التجاري . ٩- مراعاة خصوصية المجاورين في وضع فتحات الدور الأول . ١٠- أن يكون الميزانين مرتفع بالدور الأرضي التجاري مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل .
١١- تم عمل خط الصرف مع مكتب أسس الهندسة للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن تنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه يدفع الإدارة خطيا عن حدوث أي مخالفات تحدث أثناء التنفيذ لأخلاء مسؤوليته. ١٢- بموجب شهادة التشغيل من شركة الكهرباء رقم ١٤١٢٠٣٨٨ بتاريخ ٢٠١٥/٠٦/٠٧ م .

الختم الرسمي

مدير إدارة التخطيط العمراني
م/ علي بن أحمد الدروي

رئيس قسم الرخص
م/ خالد بن عبد العزيز الطويلي

م/ سليمان عبدالرحمن الداج

أي مخالفة أو تعقيب يلغي هذه الرخصة

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مجمع فلل فندقية بمدينة الرياض

(فلل فيفيندا)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000987

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 31 ديسمبر 2020م 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 10,000م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 7,366م^2 وبمساحة أسوار 400.65م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مجمع فلل فندقية
الاسم التجاري للعقار	فلل فيفيندا الفندقية
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310115061074 – 1441/07/02هـ
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	1434/03/23هـ
رقم ترخيص هيئة السياحة والآثار	4400054
تاريخ الإصدار	1437/04/03هـ
تصنيف الفندق حسب شهادة التصنيف	خمس نجوم
عمر العقار	خمس سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	1/5
مساحة الأرض حسب الصك	10,000م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	7,366م^2 وبمساحة أسوار 400.65م^ط
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 2017/10/28م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 10,000م^2 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 7,366م^2 وبمساحة أسوار 400.65م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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 2,070.20م²	نموذج ب، وعددها 4 فلل بمساحة 1,276م²	نموذج ج، وعددها 2 فلل بمساحة 554.80م²	نموذج د، وعددها 1 فيلا بمساحة 648.74م²	نموذج هـ، وعددها 1 فيلا بمساحة 347.14م²
	نموذج و، وعددها 1 فيلا بمساحة 438م²	نموذج س، وعددها 6 فلل بمساحة 1,064م²	مبنى الأنشطة بمساحة 588م²	مبنى الخدمات قبو ودور أرضي 211.50م²	مبنى الحراسات 67.70م²
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		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

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	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الهدا	أرض	جار 20م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	سكني	5,150.00م2	15,450,000.00	S.R 3,000.00	%30.00 +	**3,900.00**
		%0.00	%10.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%20.00 +	%0.00				
		(0.00)	(300.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(600.00)	(0.00)				
المقارنة (2)	طريق الأمير فيصل	أرض	60م2 شمال 20م2 جنوب 20م2 شرق 15م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	36,000.00م2	100,800,000.00	S.R 2,800.00	%22.50 +	**3,430.00**
		%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%7.50 +				
		(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(420.00)	(210.00)				
المقارنة (3)	طريق الأمير فيصل	أرض	جار 60م2 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	4,200.00م2	16,800,000.00	S.R 4,000.00	%0.00	**4,000.00**
		%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)				
المقارنة (4)	حي الناصرية	أرض	جار 15م2 جنوب 15م2 شرق 30م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	4,000.00م2	10,000,000.00	S.R 2,500.00	%25.00 +	**3,125.00**
		%0.00	%10.00 +	%0.00	%0.00	%0.00	%15.00 +	%0.00				
		(0.00)	(250.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(375.00)	(0.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,613.75	ثلاثةآلاف وستمائة و ثلاثةعشرة ريال سعودي وخمسة وسبعون هللة
بعد التقريب	SAR 3,600.00	ثلاثةآلاف وستمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,600 ريال/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	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	خمسة عشر 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 لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة الرياض هو 8.70% وتم تقريبه إلى 8.50% 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	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	%100.00	10,937,500.00
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 كتابتاً	**مائة وثمانية وعشرون مليون وستمائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وسبعون ريال سعودي وتسعة وخمسون هللة**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 128,500,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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 فيفيندا 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% بناء 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
الكتروميكانيك	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	5.00
معدل الإهلاك	12.50%
تكلفة الإهلاك	3,669,461.88
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 25,686,233.13
هامش ربح المطور	%25.00
قيمة ربح المطور	SAR 6,421,558.28
قيمة الأثاث	SAR 5,137,246.63
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 73,245,038.03
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 73,250,000.00**

* تم احتساب عناصر المبنى من خزانات وجسور وميده بـ 20% من مسطحات البناء تقديرياً.
* أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.
* أن قيمة الأثاث أعلاه تم احتسابها تقديرياً بنسبة 20% من تكاليف الانشاء الحالية.

تقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	128,500,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	73,250,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بالرياض

الرقم : ٣١٠١١٥٠٦١٠٧٤
التاريخ : ٢ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٥ / ١ الواقع في حي الهدا بمدينة الرياض ، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٩٧,٨٨) سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٤٠ متر بطول: (٩٨,٤٢) ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٩٧) سبعة و تسعون متر

غرباً: قطعة رقم ٦ / ١ بطول: (١٠٧,٣٥) مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً

ومساحتها : (١٠٠٠٠) عشرة الاف متر مربعاً فقط المجزاه حسب المحضر رقم ١٨٢٩ في ٩/ ١١/ ١٤٢٢هـ والمقيد برقم ٧٢٥/ ٣١ في ٤/ ١/ ١٤٣١ هـ .

المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩١٠١١٠٠٣٩٩١٨ في ٢٤ / ١٠/ ١٤٣٩ 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 ضمانا لوفائه بـ/ سداد المديونيه سبعمائه واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال على ان يتم سداد المديونيه على دفعه واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/ ٩/ ٢٠٢١م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢ / ٧/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بنكب رقم (١٥)

كاتب العدل
فايز بن عبدالرحمن بن محمد الشهري

صفحة ١ من ١

مطبعة مطابع الحلوة - ٤٣٣٤ [هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ومنع تقليده] نموذج رقم [١٠٠٢٠٠١٢]

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة

إدارة رخص البناء
رقم الموحد: ١٤٣٤/١٢٥٧٦
التاريخ: ١٤٣٤-٠٤-١٥

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٥٩٦١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤-٠٣-٢٣
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٧-٠٣-٢٣
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رخصة بناء مجمع سكني

اسم المالك: عبد الله حمود الفهد الرشيد
رقم الإثبات: ١٠٥٣٣٤٦٦٥٤ تاريخه: مصدره:
رقم الصك: ٣١٠١٢٤٠٠١٥٦٨ تاريخه: ١٤٣٤-٠٦-٠٨
رقم القطعة:
رقم المخطط التنظيمي:
الشارع: شارع الامير فهد بن فهد
رقم العقار:
الحي: حي الهدا
نوع البناء:
مساحة الأرض: ١٠٠٠٠ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني:

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	٩٢,٨٨	٤
شرق	شارع ٢٠م	٩٧	٤
جنوب	شارع ٢٠م	٩٨,٤٢	٦
غرب	[illegible]	١٠٧,٣٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	١٣٨,٠٠	مواقف
أرضي سكني	٢٤	٣٠٧٠,٠٠	سكني
أول سكني	٢٤	٣٠٨٦,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملحق علوي	٨	٥٥٢,٠٠	سكني
أسوار	١	٤٠٠,٦٥	خدمات

- تلزم غرفة الكهرباء في الاتجاه الشمالي من المجمع
- يتم فصل [illegible]
- يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون ضمن المبنى أو مرتفعات نظامية .
- يجب مراجعة القطاع المدني وممثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ .
  إصدار المالك خطاب من القطاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص
- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض التي أطرافها دعامة أو أعمدة
  إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة لتنمية الاستثمار
- الاستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن المخططات الفنية والمساحات المذكورة فيها وفي حال عدم اتفاق المساحات بين المخططات والمبنى النقط سقط الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات .
- على المكتب المصمم والمالك التأكد من عدم وجود اختلاف في مناسيب الشوارع الذي سيقام عليه المشروع من واقع الطبيعة ومراعاة ذلك إن وجد في التصميم ومهندس المكتب والمالك تبعات ذلك في حال عدم مراعاة الاختلاف في المناسيب

المكتب المصمم: بدر الفهد المنيري للهندسة المعمارية

رقم الترخيص: ٠/٣٣١٩ رقم المشروع: ٠ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٢٤٨٤ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣١٠٠٧٩٥٢٩٤ وتاريخ: ١٤٣٤-٠٣-٢٣ هـ

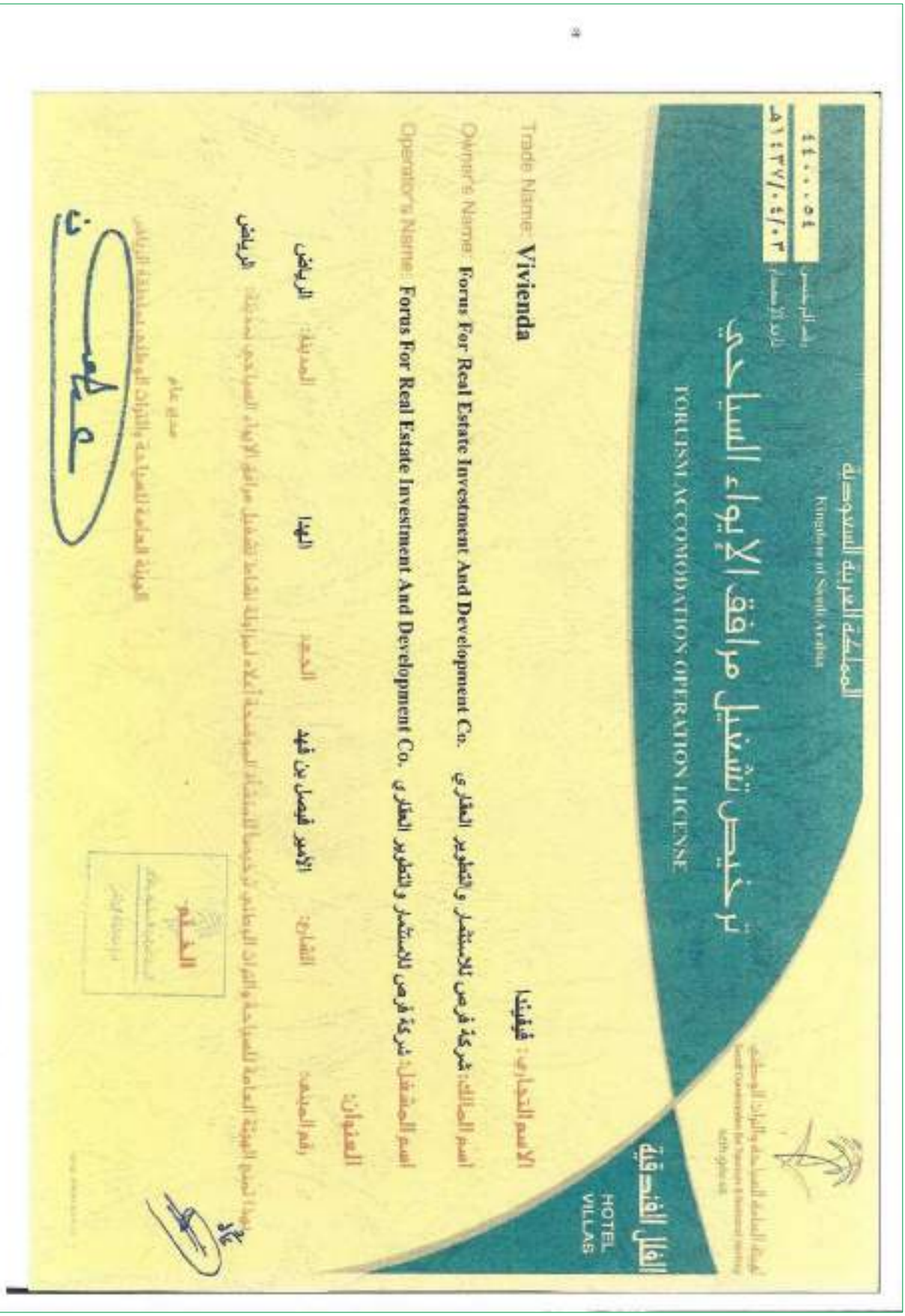
ملاحظات:
مبلغ سداد:٤٧ رقم الفاتورة:٣٤٠١٠٠٥٨٥٩ تاريخ الفاتورة:١٤٣٤-٠٤-١٤ ١ بموجب التقرير المساحي برقم:١٤٣٣/٥٥٩٦ تاريخ ١٤٣٣-١٢-٢٥هـ الصادر من بلدية النسيمي الفرعية. ٢ بموجب محضر اللجنة الفنية برقم١٨٢٩ تاريخ ١٤٣٣-١١-١٦هـ ٣ بالموقع مؤجر لصالح/شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد الايجار المبرم بينهما بتاريخ ١٤٣٣-١٠-٢٦هـ إن العقم الاعتماد بموجب خطاب إدارة التحقيق رقم٢٤٩٢ تاريخ ١٤٣٤-٣-١٠هـ والمخطط الأولي المعتمد من إدارة التخطيط والمرفق بالمعاملة رقم٤١٠٢ تاريخ ١٤٣٤-٣-١٠هـ بموجب التقرير الفني لجنة الشوارع الفرعية رقم٦ تاريخ١٤٣٤-٣-١٨هـ ٤ يلتزم المالك بأصل جميع الخدمات وأصل بناء جميع المباني قبل صرف شهادات اتمام البناء ولايحق له البيع والتأجير قبل اعتماد المخطط التنظيمي النهائي للمشروع. ٥ تمت الموافقة على استخدام سلالم للتنزيل بالقبو على أن لاتزيد عن المساحة المحددة وهي ٧٧م٢ بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكاتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض. ٦ المرخصة عبارة عن مجمع تكون من ٤ وحدة
نموذج(أ)عدد الفلل٤ويتكون من ارضي١٠٠,٥م٢+فوق ١٤١,٤م٢ ٤نموذج (ب)عدد الفلل٤ويتكون من أرضي١١٢م٢+أول ٣٢,٩م٢+ملحق علوي٤١,١م٢ ٤نموذج (ج)عدد الفلل ٢ فلة سكنية يتكون من دور أرضي١٤٤,٥م٢+دور أول١٥٢,٩م٢ ٢نموذج(د)عدد الفلل٢ يتكون من دور أرضي١١٠,٦م٢+دور أول١١١,٦٥م٢+ملحق ٣٣,٦٩م٢ ٢نموذج هـ عدد الفلل ١ يتكون من دور أرضي١٣٤,٥م٢+أول١٥٢,٢م٢+ملحق٤٥,٤م٢ ٢نموذج(و)عدد الفلل ١ يتكون من أرضي١٨٤م٢+أول١٩٧,٩م٢+ملحق علوي٤١,١٦م٢ ٢نموذج ىي عدد الفلل٦ يتكون من أرضي٧٧,٥٤م٢+أول٩٨,٨٥م٢ ٢مبنى الأنشطة أرضي ٢١٤م٢+أول٢١٤م٢ ٢مبنى الخدمات قبو١٣٨م٢+أرضي٧٣,٥م٢ ٢مبنى الحراسات ٦٧,٧م٢ .

رئيس قسم الرخص: م/ مشهور حمد الطويش
مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن القراج
الختم الرسمي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة .

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة رخصة تشغيل مرفق فندقي



المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

رقم الرخصة: ٤٤٠٠٠٥٤
تاريخ الإصدار: ١٤٣٧/٠٤/٠٣هـ

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي

TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE

الفلل الفندقية
HOTEL VILLAS

الاسم التجاري: فيفينا
Trade Name: **Vivienda**

اسم المالك: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
Owner's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

اسم المشغل: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
Operator's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

العنوان:
رقم المبنى: الشارع: الأمير فيصل بن فهد الحي: الهدا المدينة: الرياض

هذا تصنيع الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ترخيصا للمنشأة الموضحة أعلاه لمزاولة نشاط تشغيل مرافق الإيواء السياحي بمدينة: الرياض

الختم

مدير عام
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بالمنطقة الرياض

صورة شهادة تصنيف الفندق

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

شهادة تصنيف
Classification Certificat

الرقم: ١/٤٤٠٠٠٥٤
تاريخ الإصدار: ١٤٣٧/٠٣/٠٣هـ
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨/٠٣/٠٢هـ

فلل الفندقية
HOTEL VILLAS

الاسم التجاري: فيفيندا
Trade Name: **Vivienda**

اسم المالك: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
Owner's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

اسم المشغل: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
Operator's Name: **Forus For Real Estate Investment And Development Co.**

العنوان:
رقم المبنى: الشارع: الأمير فيصل بن فهد الحي: الهدا المدينة: الرياض

يعتمد ما تمنحه الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني المنشأة الموضحة بياناتها أعلاه تصنيف: خمسة نجوم

الختم

مدير عام
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بمنطقة الرياض

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي بمدينة جدة بحي الزهراء

(مبنى دينار التجاري)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000989

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 بالكشـــف 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 31 ديسمبر 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 4,761.50م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 16,066.40م^2 وبمساحة أسوار 193م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 124,000,000 ريال سعودي
مائة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
الاسم التجاري للعقار	مبنى دينار التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	793598001076 – 1442/01/29هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	جدة
المدينة	جدة
الحي	الزهراء
رقم رخصة البناء	1424/609
تاريخ الرخصة	1434/03/24هـ
عمر العقار	12 سنة تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	526/3/ع
رقم البلك	-
رقم القطعة	177 - 180
مساحة الأرض حسب الصك	4,761.50م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	16,066.40م^2 وبمساحة أسوار 193م^ط
عدد الوحدات	17 معرض و29 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 2017/10/17م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 الاعمال 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 أيرث

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.

مخطط الأرض

المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس 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 4,761.50م^2 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 رقم178 – 179 – 181 - 182	109م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للمباني 16,066.40م^2 وبمساحة أسوار 193م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
القبو	-	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	☐ سلالم كهربائية	☑ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	حجر	استقبال	رخام	☑ زجاج مزدوج	☑ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	زجاج وحجر	المداخل	رخام	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 10,000 ريال/م^2 إلى 12,000 ريال/م^2 بمتوسط 10,500 ريال/م^2.

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 جار 30م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م950.00	9,500,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	**10,000.00**
	%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)				
المقارنة (2)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار جار 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**
	%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)				
المقارنة (3)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار جار 30م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م2,900.00	34,800,000.00	S.R 12,000.00	%0.00	**12,000.00**
	%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)				
المقارنة (4)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار جار 30م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م3,400.00	34,000,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	**10,000.00**
	%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 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/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمدانية	-	عقد واحد	10سنوات	13,686.00	5,858.00
2	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	-	عقد واحد	متجدد 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	5سنوات	-	-
	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	الحمدانية	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					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 لصناديق 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	%100.00	9,957,640.00
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 كتابتاً	**مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 124,000,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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% بناء 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	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 (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	3,935.00	2.00	7,870.00	600.00	4,722,000.00	%100.00	4,722,000.00
الدور الأرضي	2,891.00	1.00	2,891.00	600.00	1,734,600.00	%100.00	1,734,600.00
ميزانين	2,150.00	1.00	2,150.00	600.00	1,290,000.00	%100.00	1,290,000.00
الدور الأول	2,983.00	1.00	2,983.00	600.00	1,789,800.00	%100.00	1,789,800.00
الدور الثاني	2,983.00	1.00	2,983.00	600.00	1,789,800.00	%100.00	1,789,800.00
أسوار	1,124.40	1.00	1,124.40	600.00	674,640.00	%100.00	674,640.00
أسوار	1,124.40	1.00	1,124.40	600.00	674,640.00	%100.00	674,640.00
عناصر المبنى	3,438.16	1.50	5,157.24	600.00	3,094,344.00	%100.00	3,094,344.00
الإجمالي	20,628.96	-	26,283.04	764.45	15,769,824.00	%100.00	15,769,824.00

أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية					
الوصف	المساحة (م2)	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 (م2)	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	12.00
معدل الإهلاك	30.00%
تكلفة الإهلاك	13,294,673.70
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 31,020,905.30
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 6,204,181.06
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 91,982,336.36
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 92,000,000.00**

* 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	92,000,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **124,000,000.00 ريال سعودي**
مائة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

وزارة العدل

نايف بن عبدالرحمن بن عبدالله العضيب
الرياض
ترخيص رقم 40/1726

رقم الصك: 793598001076

التاريـــــخ: 1442/01/29 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 177 و قطعة الأرض رقم 180 من المخطط رقم 3/526/ع بحي الزهراء بمدينة جدة وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوبا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر
غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أربعةالاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598001038 في 27 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 1010208295 ضمانا للوفاء بـ 732980000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال سعودي لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 732980000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون الف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1446/03/21 سبب الرهن : تسهيلات ائتمانية ويتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ 2024-9-24 وهو تاريخ انتهاء الرهن وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 01 / 29 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

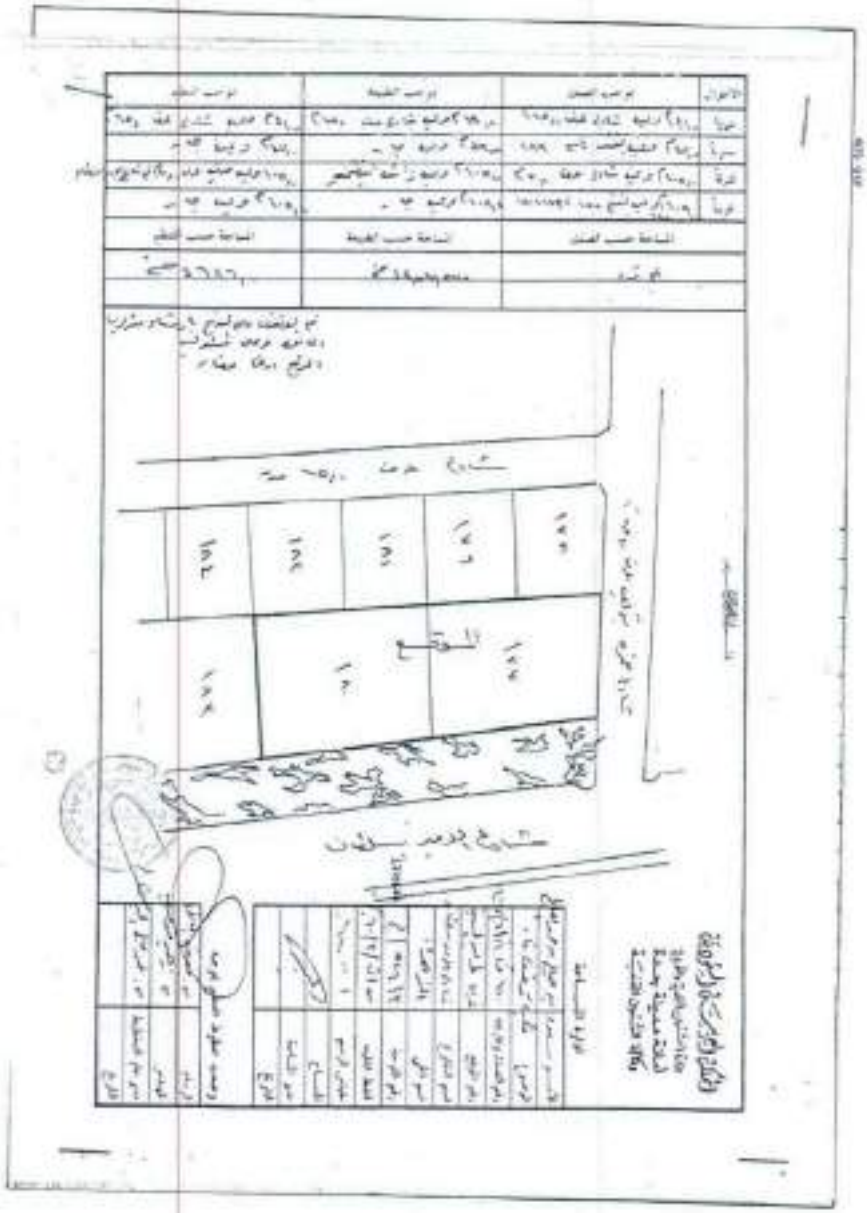
الختم الرسمي

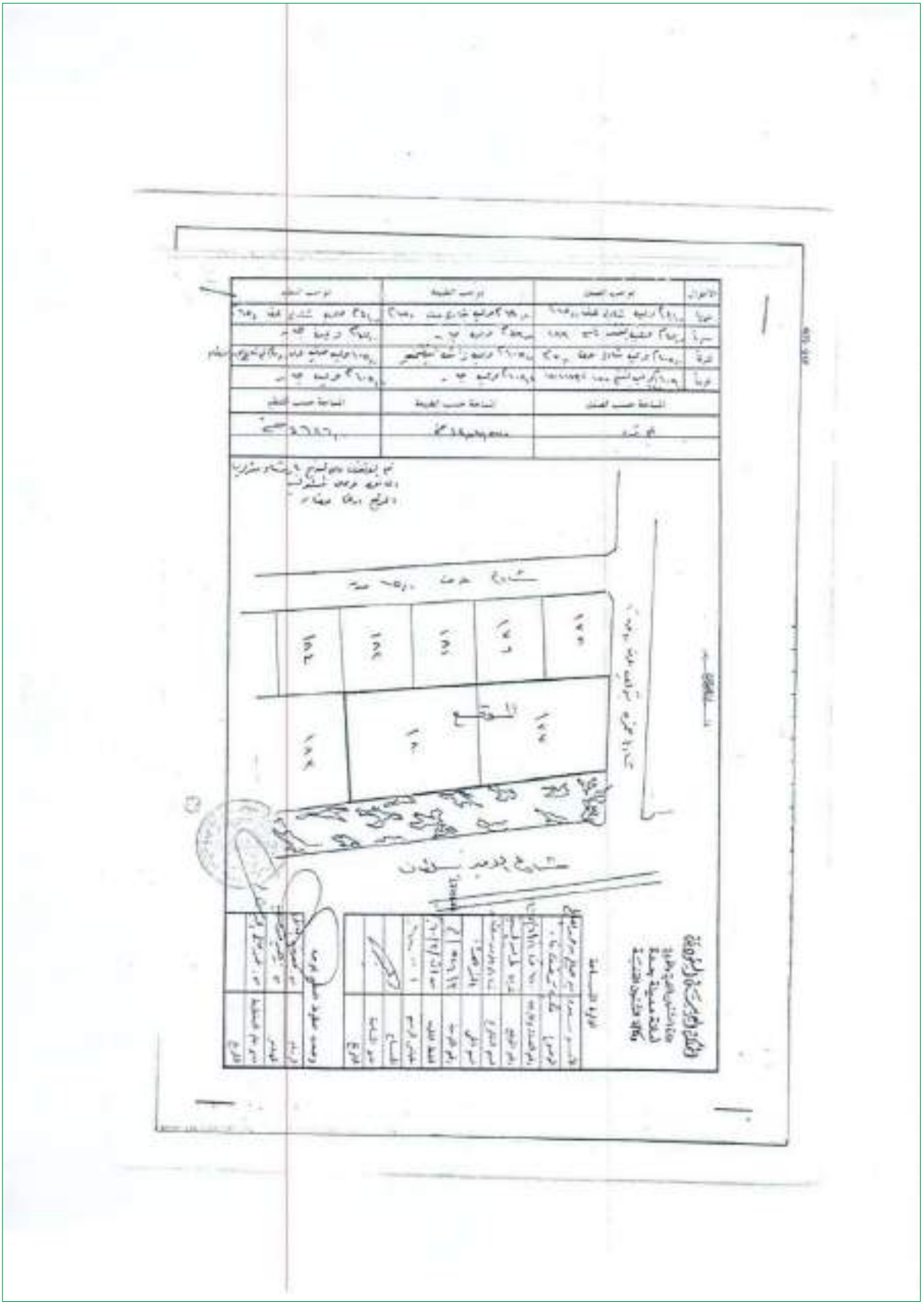
الموثق

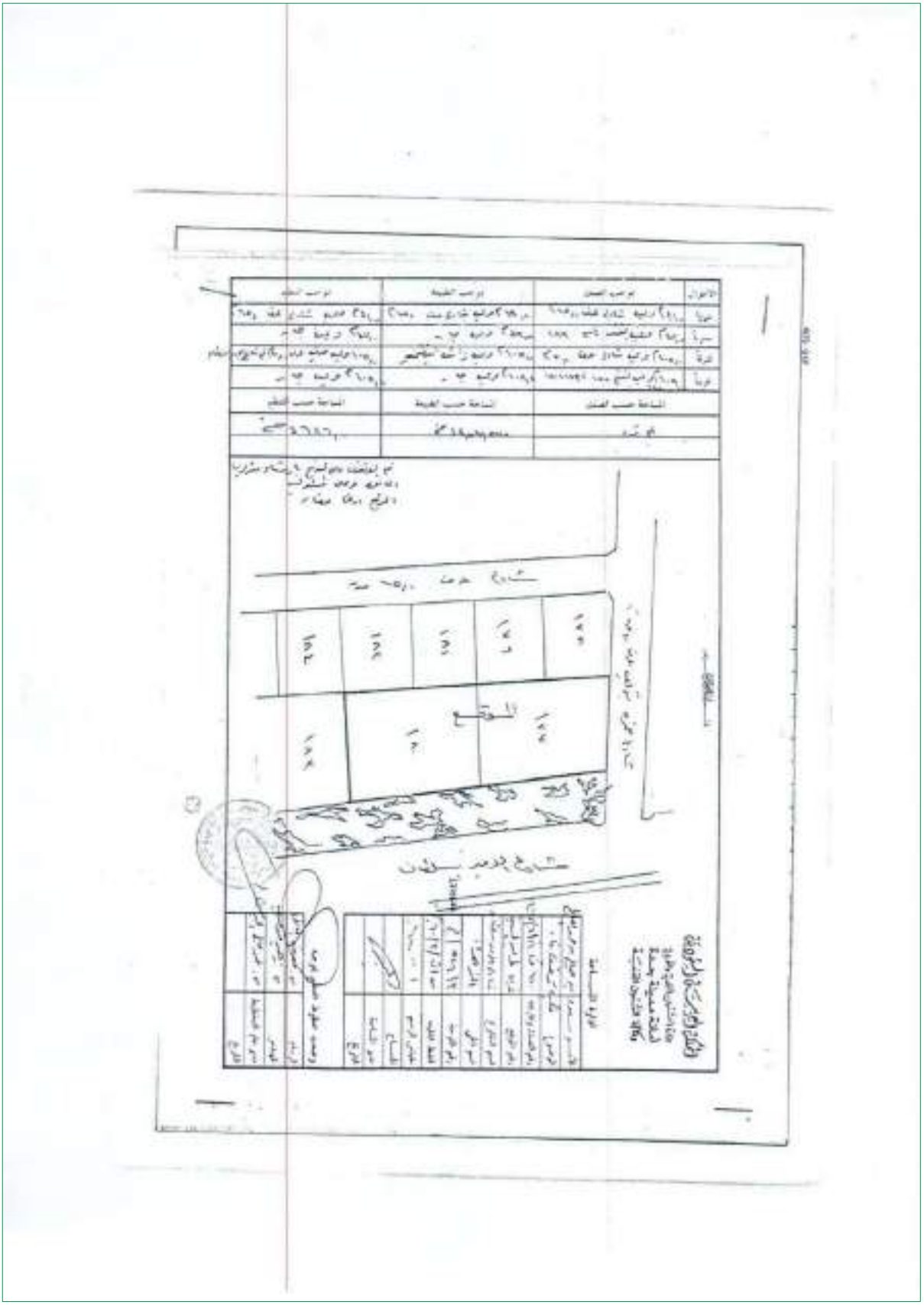
نايف بن عبدالرحمن بن عبدالله
العضيب

الرقم التسلسلي: 355

صورة رخصة البناء







استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض

(مجمع التقنية بلك 6)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000980

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بلك 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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشـة سـيارات، بمسـاحة إجمالية للأرض 14,713.87م^2 حسـب الصـك المرفق وبمسـاحة إجمالية للمبنى 12,045م^2 حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	410125029831 – 1441/07/03هـ
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	1432/06/01هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	6
رقم القطعة	من 556 إلى 577
مساحة الأرض حسب الصك	14,713.87م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	12,045م^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 2017/01/01م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 14,713.87م^2 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 12,045م^2 حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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	المداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس 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		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م^2 إلى 1,700 ريال/م^2 بمتوسط 1,550 ريال/م^2.

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
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال 20م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	4,600.00م2	6,440,000.00	S.R 1,400.00	- %5.00	**1,330.00**
	%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)	- %5.00 -(70.00)				
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار جار 20م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	1,550.00م2	2,635,000.00	S.R 1,700.00	- %10.00	**1,530.00**
	%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)	- %10.00 -(170.00)				
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	1,500.00م2	2,250,000.00	S.R 1,500.00	- %10.00	**1,350.00**
	%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)	- %10.00 -(150.00)				
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	صناعي	2,000.00م2	3,200,000.00	S.R 1,600.00	- %10.00	**1,440.00**
	%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)	- %10.00 -(160.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 1,412.50	ألف وأربعمائة و إثنى 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/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنوات 5	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	خمسة عشر سنة	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ 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	٣٠ 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
							متوسط العائد الصافي		**%7.90**

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والاحكام 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 مطبق 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	%100.00	2,000,000.00
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 كتابتاً	**خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة وستةعشرة ألف وأربعمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي وسبعون هللة**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 25,300,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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 الاشغال 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% بناء 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
الكتروميكانيك	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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	1,155,281.49
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 5,446,327.01
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 1,089,265.40
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 27,135,010.42
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 27,100,000.00**

* 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)	25,300,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	27,100,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بالرياض

الرقم : ٤١٠١٢٢٥٠٢٩٨٣١
التاريخ : ٣ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٩,٢٤) تسعة و ثمانون متر و اربعة و ثلاثون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٤٣,٢) ثلاثة و اربعون متر و عشر ون سنتمتر + منحنى شرقا بطول ١٤,٤١ م

شرقاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٢٠٣,١١) مئتين و ثلاثة متر و احد عشر سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢١٤,١٤) مئتين و اربعة عشر متراً و اربعة عشر سنتمتراً

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

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧١٠١٢٥٠٢٩٨٠٣ في ٢ / ٧/ ١٤٤١ هـ .

هي في ملك / شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ٦/ ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح / شركة البلاد العقارية مقابل مبلغ وقدره : بثمن وقدره ٩٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائة و اثنين و ثلاثون مليونا 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 اكمال ما يلزم شرعا.

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

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتب العدل بمكتب رقم ٢٧

كاتب العدل

عبدالرحمن بن عبدالله بن محمد العبدالكريم

هذا الصك في [illegible] وصفحة أو أكثر صفحة منه يوجد في [illegible] صفحة الصك .

مطبعة مطابع الحكومة - ١٠٣٤٤

[هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغييره]

نموذج رقم [illegible] - من [illegible]

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٤/٠١٢٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤/٠٦/٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥/٠٦/٠٨
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء — رخصة بناء ورشة

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة فورية
رقم الإثبات :	١٠٤٠٤٤٠٨١٤	تاريخه : ١٤١١/٠١/١٧	مصدره :
رقم الصك :	٤١٠١٤٩٠١٥٧٠٤		تاريخه : ١٤٢٩/٠٧/٢٣
رقم المخطط :	من ٥٥٩ إلى ٥٧٧		رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي القيصلية		نوع البناء : مغلق
مساحة الأرض :	٩١٧١٢,٩٤ م٢	محيط الأسوار : م ط	النطاق العمراني : موجة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	٨٩,٣٤	٤
شرق	شارع عرض ٢٥م	٢٠٣,١١	٥
جنوب	شارع عرض ٢٥م	٥٦,٢١	٥
غرب	شارع عرض ٢٥م	٢٢٤,٢٤	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٥	٨٢٠٤٥,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٩٣٠٢ — رقم المشروع : ٣٨ — رمز النظام : — مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٤٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠٤٤١٨٢٢٣ وتاريخ : ١٤٣٤/٠٥/١٩ هـ

ملاحظات :
١- يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- بموجب التقرير المساحي رقم ١٣٧٢٦ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٧ من الصادر من بلدية الهلالية الفرعية.
٣- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩١ بتاريخ ١٤٢١/٠٣/١١ هـ الخاص بالمسلوخات والورش.
٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحدة بعد التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م. ********

أمانة منطقة الرياض

رئيس قسم الرخص — مدير إدارة الرخص — مدير عام التخطيط العمراني
م/ المشهور محمد الطيشي — م/ علي بن أحمد الذكري — م/ مساعد بن إبراهيم المحيا

في حالة لم تطلب باقي هذه الرخصة : يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض

(مجمع التقنية بلك 7)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000981

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بلك 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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشـة سـيارات، بمسـاحة إجمالية للأرض 4,865.50م^2 حسـب الصـك المرفق وبمسـاحة إجمالية للمبنى 3,663.78م^2 حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	993025000631 – 1442/01/01هـ
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	1432/10144
تاريخ الرخصة	1432/06/01هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	7
رقم القطعة	من 546 إلى 555
مساحة الأرض حسب الصك	4,865.50م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	3,663.78م^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 2017/01/01م 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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 4,865.50م^2 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 3,663.78م^2 حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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	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	المداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس 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		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م^2 إلى 1,700 ريال/م^2 بمتوسط 1,550 ريال/م^2.

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
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال 20م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار جار 20م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				

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/م^2.

*لم يتم عمل أي تعديلات او 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	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنوات 5	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	خمسة عشر سنة	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ 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	٣٠ 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
							متوسط العائد الصافي		**%7.90**

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والاحكام 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 مطبق 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 كتابتاً	**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 كتابتاً	**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 الاشغال 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% بناء 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
الكتروميكانيك	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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	354,818.78
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 1,672,717.08
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 334,543.42
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 9,548,785.50
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 9,500,000.00**

* 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	9,500,000 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 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

وزارة العدل

محمد حمد محمد القاضل

الرياض

ترخيص رقم 38/811

رقم الصك: 993025000631

التاريـــــخ: 1442/01/01 هـ

صك رهـــن

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

فإن قطعة الأرض رقم 546 و قطعة الأرض رقم 547 و قطعة الأرض رقم 548 و قطعة الأرض رقم 549 و قطعة الأرض رقم 550 و قطعة الأرض رقم 551 و قطعة الأرض رقم 552 و قطعة الأرض رقم 553 و قطعة الأرض رقم 554 و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 بحي الفيصلية بمدينة الرياض وحدودها واطوالها :

شمالا: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتمتر

جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر

شرقا: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر

غربا: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا

ومساحتها 4865.5 أربعةالاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض1 برقم 293025000630 في 1 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 1010208295 ضمانا للوفاء بـ 732980000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال سعودي لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 732980000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1446/03/21 سبب الرهن : تسهيلات انتمائية وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ،واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 01 / 01 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق

محمد حمد محمد القاضل

الرقم التسلسلي: 5

صورة رخصة البناء

المملكة العربية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الوارد ١٤٣٣/٤١٩٥٠
التاريخ ١٤٣٣-٠٩-١٩
الرقم

رقم الرخصة : ١٤٣٢/٧٠١٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢-٠٦-٠٢
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥-٠٦-٠٢
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء فرشة

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة		الرخصة القديمة
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥٢٤	تاريخه : ١٤٢٩-٠٦-٠٧	مصدره :
رقم الصك :	٧١٠١٢٩٠١١٩٠٣		تاريخه : ١٤٩٩-٠٥-٢٣
رقم القطعة :	من ٤٦ إلى ٥٥ ك١		رقم المخطط التنظيمي : ٢٢٥١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي الفيصلية		نوع البناء : مخلي
مساحة الأرض :	٤٨٦٦.٩٩ م٢	محيط الأسوار : م.ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	١٠٢.٧٧	٢
شرق	شارع عرض ٢٥م	٥١	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٩٢.٨٧	٢
غرب	شارع عرض ٢٥م	٥٠.٥	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٩	٣٦٦٣.٧٤	ورشه
غرفة كهرباء	١	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٥١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوفي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٩٥٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢١٨٢٠٧ وتاريخ : ١٤٣٢-٠٥-١٩ هـ

ملاحظات :
مبلغ سداد : ١١ رقم الفاتورة ٢٣٠١٧٩٩٦٠٧ تاريخ الفاتورة ١٤٣٢-٠٧-٢٢
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٦٤٥ وتاريخ ١٤٣٢-٠٥-٠٩ هـ الصادر من بلدية الجنوب الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٩٩٤ بتاريخ ١٤٢٦-٠٣-٢٦ هـ الخاص بالمستودعات والورش.
٤-يجب الابقاء مسافة الورشة الواحد بعد الثمزدة عن ٢٠٠م.
٥-يجب الابقاء خرص الزاوية على الشارع عن ١٠م.
٧- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من مكتب سحاب للاستشارات الهندسية.
٦- بموجب خطاب بلدية الجنوب الفرعية رقم ١٦٥٠/١ بتاريخ ١٤٣٣-٠٦-١٠ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ٨٠٩١ بتاريخ ١٤٣٣-٠٦-٠٧ هـ.

رئيس قسم الرخص	مدير إدارة الرخص	مدير عام التخطيط العمراني	الحكم الشرعي
م/ شكور محمد الطيشي	م/ علي بن احمد الدروي	م/ مساعد ابراهيم المحيا	

أي كاشط أو شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض

(مجمع التقنية بلك 9)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000982

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بلك 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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشـة سـيارات، بمسـاحة إجمالية للأرض 6,098.38م^2 حسـب الصـك المرفق وبمسـاحة إجمالية للمبنى 4,711م^2 حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	910810001684 – 1441/07/09هـ
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	1432/06/01هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	9
رقم القطعة	من 534 إلى 545
مساحة الأرض حسب الصك	6,098.38م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	4,711م^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 2017/01/01م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 6,098.38م^2 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 4,711م^2 حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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	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	المداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس 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		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م^2 إلى 1,700 ريال/م^2 بمتوسط 1,550 ريال/م^2.

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
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال 20م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار جار 20م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				

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/م^2.

*لم يتم عمل أي تعديلات او 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	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنوات 5	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	خمسة عشر سنة	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ 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	٣٠ 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
							متوسط العائد الصافي		**%7.90**

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والاحكام 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 مطبق 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 كتابتاً	**إثنى عشر مليون واثنان وثمانون ألف ومائتان وثمانية وسبعون ريال سعودي وثمانية وأربعون هللة**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 12,100,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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% بناء 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	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 (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	4,711.00	1.00	4,711.00	400.00	1,884,400.00	%100.00	1,884,400.00
عناصر المبنى	94.22	1.50	141.33	400.00	56,532.00	%100.00	56,532.00
الإجمالي	4,805.22	-	4,852.33	403.92	1,940,932.00	%100.00	1,940,932.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)		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 (م2)		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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	454,855.80
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 2,144,320.20
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 428,864.04
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 12,025,673.24
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 12,000,000.00**

* 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	12,000,000 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 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٩١٠٨١٠٠٠١٦٨٤
التاريخ : ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

فإن قطعة الارض ٥٣٤ و قطعة الارض ٥٣٥ و قطعة الارض ٥٣٦ و قطعة الارض ٥٣٧ و قطعة الارض ٥٣٨ و قطعة الارض ٥٣٩ و قطعة الارض ٥٤٠ و قطعة الارض ٥٤١ و قطعة الارض ٥٤٢ و قطعة الارض ٥٤٣ و قطعة الارض ٥٤٤ و قطعة الارض ٥٤٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١٢٦,٦١) مائة و ستة و عشر ون متر و واحد و ستون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (١١٧,٧٢) مائة و سبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٥م بطول: (٥٠) خمسون متر

غرباً: شارع عرض ٢٥م بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً

ومساحتها : (٦,٠٩٨,٣٨) ستةآلاف و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٣١٠١٠٧٠٤٢٥٨٧ في ٢١ / ٤ / ١٤٣٩ هـ .

هي في ملك / شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة مقابل مبلغ وقدره : ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائة و اثنين و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال مؤجل على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/ ٩/ ٢٠٢٤ ،وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعا .

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

وزارة العدل
كتابة العدل بغرب الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (١٠)

كاتب العدل

سليمان بن محمد بن حمد نصيف

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٢٠١٢٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٩٠١٠٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩٠٦٠٠١
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء فيلا

اسم المستفيد :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى السعودية		الرخصة الورقية
رقم الإثبات :	١٠١٠١٤٠٥١٤	تاريخه : ١٤٣٢٠١٠١٧	مصدره :
رقم الصك :	(٩٩٠٢٠٥٠١٣٢٢١٠)		تاريخه : ١٤٣٩٠٣٠١٣
رقم القطعة :	من ٣٤ إلى ٥٤		رقم المخطط التنظيمي : ٣٦٠١
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي القيصلية		نوع البناء : معلق
مساحة الأرض :	٢٠٠٨٩,٣٧	محيط الأسوار : م/ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٩٩,٦٧	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٩٧,٥٩	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٨	٤٢٦٤,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٩ رقم المشروع : ٥٥ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٥٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢١٨٢٤٩ وتاريخ : ١٤٣٢٠٠٥٠٩ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير الفني رقم ٢٣٤٤١ وتاريخ ١٤٣١٠٠٥٠١٥هـ الصادر من بلدية الجامعة الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٩٠٣٠١١هـ القص بالمستوى الأول والأرضي.
٤-يجب ألا يقل مسافة الورشة الواحد عن الأخرى عن ٠٠ ٢م.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م .

مدير إدارة رخص البناء
م/ عبدالمجيد محمد الطيبي

مدير إدارة رخص
م/ علي بن محمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا

الحكم الشرعي

إن قامت الرخصة بغير هذه الرخصة . ويجب الإلتزام بالمشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض

(مجمع التقنية بلك 10)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000983

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بلك 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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشـة سـيارات، بمسـاحة إجمالية للأرض 6,729.88م^2 حسـب الصـك المرفق وبمسـاحة إجمالية للمبنى 5,233م^2 حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 13,300,000 ريال سعودي
ثلاثة عشر مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	393598000783 – 1441/12/20هـ
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	1432/10131
تاريخ الرخصة	1432/06/01هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	من 522 إلى 533
مساحة الأرض حسب الصك	6,729.88م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,233م^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 2017/10/26م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 6,729.88م^2 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 5,233م^2 حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	كلادينج	استقبال	أرضية اسمنتية	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	كلادينج	المداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس 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		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م^2 إلى 1,700 ريال/م^2 بمتوسط 1,550 ريال/م^2.

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
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال 20م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار جار 20م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				

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/م^2.

*لم يتم عمل أي تعديلات او 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	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنوات 5	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	خمسة عشر سنة	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ 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	٣٠ 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
							متوسط العائد الصافي		**%7.90**

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والاحكام 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 مطبق 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	%100.00	960,000.00
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 كتابتاً	**إثنى عشر مليون ومائة وواحد وخمسون ألف وثمانمائة وثمانية وتسعون ريال سعودي و ثلاثة وسبعون هللة**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 12,200,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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% بناء 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	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 (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	5,233.00	1.00	5,233.00	400.00	2,093,200.00	%100.00	2,093,200.00
عناصر المبنى	104.66	1.50	156.99	400.00	62,796.00	%100.00	62,796.00
الإجمالي	5,337.66	-	5,389.99	403.92	2,155,996.00	%100.00	2,155,996.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م2)		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 (م2)		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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	504,868.88
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 2,380,096.13
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 476,019.23
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 13,287,429.35
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 13,300,000.00**

* 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	13,300,000 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 أسلوب التكلفة وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **13,300,000.00 ريال سعودي**
ثلاثة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

وزارة العدل

نايف بن عبدالرحمن بن عبدالله العضيب
الرياض
ترخيص رقم 40/1726

رقم الصك: 393598000783
التاريـــــخ: 1441/12/20 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 522 و قطعة الأرض رقم 523 و قطعة الأرض رقم 524 و قطعة الأرض رقم 525 و قطعة الأرض رقم 526 و قطعة الأرض رقم 527 و قطعة الأرض رقم 528 و قطعة الأرض رقم 529 و قطعة الأرض رقم 530 و قطعة الأرض رقم 531 و قطعة الأرض رقم 532 و قطعة الأرض رقم 533 من المخطط رقم 3251 بحي الفيصلية بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها :
شمالا: شارع 20م بطول 139.04 مائة و تسعة و ثلاثون متر و اربعة سنتمتر
جنوبا: شارع 20م بطول 130.16 مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتمتر
شرقا: شارع 25م بطول 55 خمسون متر
غربا: شارع 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمترا
وبمساحتها 6729.53 ستة آلاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعا و ثلاثة و خمسون سنتمترا مربعا بك 10 المملوكة لـ شركة تمكين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 6035960000782 في 20 / 12 / 1441 هـ تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 1010206295 مقابل الوفاء به 732960000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ستون ألف ريال سعودي لا غير. تقسط على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 732960000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ستون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1446/03/21 سبب الرهن : عقد تسهيلات ائتمانية علما بأن سداد المديونية على دفعة واحدة بتهيئة العقد بتاريخ 2024-03-24 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما تقاعس يرجع فيه عليه بعد الأصل ملتزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1441 / 12 / 20
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق

نايف بن عبدالرحمن بن عبدالله
العضيب

الرقم التسلسلي: 398

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٢/١٠٣٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢/٠٦/٠٢
تاريخ الانتهاء : ١٤٣٤/٠٦/٠٢
نوع الرخصة : إصدار

اسم العميل : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى السعودية — الرخصة الأولية
رقم الإحداثيات : ١٠١٠١٤٠٥١٤ — تاريخه : ١٤٣١/٠١/١٧ — مصدره :
رقم الصك : ٣١٠٢٠٨٠١٤٧٣٠ — تاريخه : ١٤٢٩/٠٢/١٣
رقم المخطط : من ٢٩ إلى ٣٣ — رقم المخطط التنظيمي : ٣٩٥١
الشارع : — رقم العقار :
الحي : حي القيصلية — نوع البناء : معلق
مساحة الأرض : ٦٧٢٩,٨٨ م٢ — محيط الأسوار : م/ط — النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م	١٢٩,٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠م	١٣٠,١٥	٤
غرب	شارع ٢٥م	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٢٣٣,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٢٠٢ — رقم المشروع : ٢٨ — رمز النظام : — مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٤٤٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨١٨١ وتاريخ : ١٤٣١/٠٥/٢٠ هـ

ملاحظات :
١-يتم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٢٠ وتاريخ ١٤٣١/٠٣/٠٧هـ الصادر من بلدية الطمأنينة الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩١ بتاريخ ١٤٢٩/٠٣/١٩هـ الخاص باشتراطات والورش.
٤-يجب ألا يقل مسافة الورشة الواحد بعد التهوية عن ٢,٠٠م.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م .

رئيس قسم الرخص — م/ مشهور محمد الطريفي
مدير إدارة الرخص — م/ علي بن محمد الدوري
مدير عام التخطيط العمراني — م/ مساعد ابراهيم المحيا

الى كافة من يهمه الأمر : يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض

(مجمع التقنية بلك 11)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000984

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

الموضوع: - تقييم ورشة بمدينة الرياض
(مجمع التقنية بلك 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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن ورشـة سـيارات، بمسـاحة إجمالية للأرض 7,341.13م^2 حسـب الصـك المرفق وبمسـاحة إجمالية للمبنى 5,733م^2 حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	393025000608 – 1441/12/16هـ
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	1432/10149
تاريخ الرخصة	1432/06/01هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	11
رقم القطعة	من 508 إلى 521
مساحة الأرض حسب الصك	7,341.13م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,733م^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 2019/10/14م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 7,341.13م^2 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 5,733م^2 حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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	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	المداخل	أرضية اسمنتية	☐ جبس 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		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 1,400 ريال/م^2 إلى 1,700 ريال/م^2 بمتوسط 1,550 ريال/م^2.

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
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال 20م2 جنوب 15م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار جار 20م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م2 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	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)				

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/م^2.

*لم يتم عمل أي تعديلات او 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	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض	مساحة البناء
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	سنوات 5	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	خمسة عشر سنة	23,720.00	16,500.00
				المتوسط			93,061.98	60,026.73

اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	تاريخ الشراء	قيمة الشراء	الإيجار الإجمالي السنوي	الإيجار الصافي السنوي	نسبة العائد على الإجمالي	نسبة العائد على الصافي
جدوى ريت	مستودع	الرياض	السلي	٣٠ أكتوبر ٢٠١٧	221,680,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	%9.02	%9.02
الراجحي ريت	مستودع	الرياض	المصانع	٣٠ 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	٣٠ 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
							متوسط العائد الصافي		**%7.90**

المصدر: الوكلاء العقاريين ووزارة العدل والشروط والاحكام 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 مطبق 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 كتابتاً	**ثمانيةعشرة 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 كتابتاً	**ثمانيةعشرة 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 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% بناء 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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	552,829.81
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 2,606,197.69
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 521,239.54
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 14,506,188.73
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 14,500,000.00**

* 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	14,500,000 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 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

وزارة العدل

محمد حمد محمد الفاضل
الرياض
ترخيص رقم 38/811

رقم الصك: 393025000608

التاريـــــخ: 1441/12/16 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 508 و قطعة الأرض رقم 509 و قطعة الأرض رقم 510 و قطعة الأرض رقم 511 و قطعة الأرض رقم 512 و قطعة الأرض رقم 513 و قطعة الأرض رقم 514 و قطعة الأرض رقم 515 و قطعة الأرض رقم 516 و قطعة الأرض رقم 517 و قطعة الأرض رقم 518 و قطعة الأرض رقم 519 و قطعة الأرض رقم 520 و قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 بحي الفيصلية بمدينة الرياض وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20م بطول 151.47 مائة و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20م بطول 141.58 مائة و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25م بطول 50.6 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا
ومساحتها 7341.13 سبعةالاف و ثلاثمائة و واحد و أربعون متر مربعا و ثلاثة عشر سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض1 برقم 993025000607 في 16 / 12 / 1441 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 1010208295 ضمانا للوفاء بـ 732980000 فقط سبعمائة و اثنان و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال سعودي لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1446/03/21 سبب الرهن : تسهيلات التمالية وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الراغبات، واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا، وعليه جرى التصديق تحريرا في 1441 / 12 / 16 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق

محمد حمد محمد الفاضل

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٣٩١٠١٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٩٠٦٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩٠٦٠١
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء

رخصة بناء ورشة

اسم العميل : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى السعودية	الرخصة الورقية
رقم الأساس : ١٠١٠١٩٠٥٢٤ تاريخه : ١٤٣٩٠٠١٠١٧	مصدره :
رقم الصك : ٣٩٠١٠٥٠١٣٣٠٩	تاريخه : ١٤٣٩٠٠٧٠٣٣
رقم القطعة : من ٥٠٨ إلى ٥٢١	رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :	رقم العقار :
الحي : حي الفيصلية	نوع البناء : مبني
مساحة الأرض : ٢٣١٤,٠٧ م٢	محيط الأسوار : م ط — النطاق العمراني : مدينة

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٥٦,٥٧	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٤٦,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٥	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٩٣٣,٠٠	ورشة
[redacted]			

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٢٠٩ رقم المشروع : ٢٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : سلوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤٥٩٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٩٠١١١٨٢١٥ وتاريخ : ١٤٣٦٠٥٠٢٠ هـ

ملاحظات :
١-يلزم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢-بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣٧٠٢ وتاريخ ٤-٥-١٤٣٦هـ الصادر من وكالة الإنماء الفرعية.
٣-بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩١ بتاريخ ١٤٣٦/٢/١٦هـ الخاص بالمسطحات والورش.
٤-يجب ألا يقل مسطحة الورشة الواحد بها التجزئة عن ٢٠٠م٢.
٥-يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م . ********

الختم الرسمي — مدير عام التخطيط العمراني م/ مساعد إبراهيم المحيا — مدير إدارة الرخص م/ علي بن أحمد الأثري — رئيس قسم الرخص د/ منصور محمد الطيبي

أي شطب أو تعديل يلغي هذه الرخصة — يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم معارض تجارية بمدينة الرياض

(مجمع التقنية قطعة 24 - 25)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000988

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 الفيصـــلية، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 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 6,000م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمبنى 5,168م^2 وبمساحة أسوار 120م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

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

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية ميزانين
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310812003862 – 1441/07/09هـ
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	1432/10/09هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	-
رقم القطعة	24 - 25
مساحة الأرض حسب الصك	6,000م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,168م^2 وبمساحة أسوار 120م^ط
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 2017/01/01م 5 سنوات لمعرض 25 حسب العقد التجاري الموحد تبدأ من تاريخ 2020//08/01م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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 6,000م^2 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 5,168م^2 وبمساحة أسوار 120م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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 مزدوجة	☐ سلالم كهربائية	☑ مركزي	☐ خرساني	☐ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان وكلادينج	استقبال	بورسلان	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☑ كمرات حديد
الشرقية	زجاج سيكوريت وكلادينج	المداخل	بوسلان	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☑ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان وكلادينج	الأسطح	هنجر	☐ إضاءة مخفية	☐ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي التجارية من 3,400 ريال/م^2 إلى 3,500 ريال/م^2 بمتوسط 3,466.67 ريال/م^2.

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 جار جار 100م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	2,680.00م2	9,112,000.00	S.R 3,400.00	%10.00 +	**3,740.00**
		%10.00 + (340.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)				
المقارنة (2)	شرق العقار	أرض	جار جار جار 100م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	1,200.00م2	4,200,000.00	S.R 3,500.00	%10.00 +	**3,850.00**
		%10.00 + (350.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)	%0.00 (0.00)				
المقارنة (3)	جنوب العقار	أرض	جار 100م2 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري رئيسي	3,500.00م2	12,250,000.00	S.R 3,500.00	%10.00 +	**3,850.00**
		%10.00 + (350.00)	%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 3,813.33	ثلاثةآلاف وثمانمائة و ثلاثةعشرة ريال سعودي و ثلاثة وثلاثون هللة
بعد التقريب	SAR 3,800.00	ثلاثةآلاف وثمانمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,800 ريال/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	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	خمسة عشر 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 لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% 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	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	%100.00	2,570,000.00
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 كتابتاً	**اثنان وثلاثون مليون ومائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 32,100,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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% بناء 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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	1,238,615.00
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 5,839,185.00
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 1,167,837.00
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 29,807,022.00
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 29,800,000.00**

* 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	29,800,000 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 وبا ستخدام أ سلوب 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٣١٠٨١٢٠٠٣٨٦٢
التاريخ : ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

فإن قطعة الارض ٢٤ و قطعة الارض ٢٥ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة عرض ١٠م بطول: (٦٠) ستون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٦ بطول: (٦٠) ستون متر

شرقاً: الدائري الشرقي عرض ١٠٠ متر بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع ٢٥م بطول: (١٠٠) مائة متراً

ومساحتها : (٦٠٠٠) ستةالاف متر مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٤١٠١١٣٠٧٣٢٤٥ في ٢١ / ٤/ ١٤٣٩ هـ.

هي في ملك / شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة مقابل مبلغ وقدره : ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائة و اثنين و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال مؤجل على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/ ٩/ ٢٠٢٤ ،وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد استكمال ما يلزم شرعا .

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

كاتب العدل

ماجد بن فهد بن عقاب العتيبي

وزارة العدل
كتابة العدل بغرب الرياض
كاتب العدل رقم (١٢)

هذا الصك وحدة متكاملة ، وسيترتب على كشف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك.

مطبعة مطابع الحكومة - ٣٢٤٢ [هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله] نموذج رقم ٣٠٠ من ١

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٤/٢٤٦٧٣
١٤٣٤٠٠٦٠٠٥

رقم الرخصة : ١٤٣٤/١٧٩٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٤٠١٠٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥٠١٠٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإثبات : ١٠١٠١٤٠٥١٤ تاريخه : ١٤١١٠٠١٠١٢ مصدره :
رقم الصك : (٣١٠٠١١٦٠٠٤٧٥٩) تاريخه : ١٤٢٩٠٠٧٠٢٤
رقم القطعة : ٢٥و٢٤٠ رقم المخطط التنظيمي : ٣٣٥٦
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الفيحاء نوع البناء : مخازن/مسلح
مساحة الأرض : ٦٠٠٠م٢ محيط الأسوار : م/ط النطاق العمراني : مرحلة :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	٦٠	٤
شرق	شارع عرض ١٠٠م	٢٠٠	١٥
جنوب	القطعة رقم ٢٦	٦٠	٢
غرب	شارع عرض ٢٥م	٢٠٠	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات

شارع عرض ٢٠م
شارع عرض ٢٥م
شارع عرض ١٠٠م
15
100
60
محطة محلية

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات : المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد:٢٩٥٥ رقم فاتورة:٣٢٠١٤٢٨٢٢٢ تاريخ الفاتورة:١٤٢٢/٠٨/١٩هـ لتسديد رسوم الرخصة
الرخصة عبارة عن اصدار .
١-بموجب التقرير المساحي برقم(١٥٣٢/٢٣٦٣٩) تاريخ ١٤٣٩/٠٥/٠٧هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية . ٢-منطقة التقسيم رقم ١١١. ٣-المداخل والمخارج جهة الشارع الرئيسي . ٤-أعطي الموافقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية وتأتي بحثل الدفاع المدني لدى الامانة. ٥-اسم الشارع :الطريق الدائري الشرقي . ٦-الارتداد بين المباني لايقل عن ٤م . ٧-بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٣/٢٢٢١١ تاريخ ١٤٣٢/٠٩/١٩هـ ٨-يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي البالغ ٥م على شارع عرض٢٥م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى وعلى مستوى الدور الارضي وبارتداد نظامي جهة الجار الجنوبي وتعالج معماريا بشكل جيد . ٩- المشروع عبارة عن مبنيين تجاريين والارتداد بينهما لايقل عن ٤م . ١٠- تم زيادة مساحة الميزانين التقامية بمساحة (١٠٠٨م٢) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٦ وتاريخ ١٤٣٣/٠١/٢٩هـ . ١١- المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت عن المخططات المعتمدة . ********

رئيس قسم الرخص
د/ مشهور محمد القريشي

مدير إدارة الرخص
د/ علي بن أحمد الدروي

مدير عام التخطيط العمراني
د/ سليمان عبدالرحمن الفراج

أي كاشط أو شطب يلغي هذه الرخصة .
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى شقق فندقية الواقعة بمدينة الرياض

(الغرفة الأولى الفندقية)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000976

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

ملكية عقارات الخليج ريت
MULKIA
Gulf Real Estate REIT

ملكية
MULKIA
INVESTMENT

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة استناد للتقييم العقاري
طريق أنس بن مالك
مركز سكوير 25
الطابق الأول الوحدة رقم 2
ص.ب. 12236
الرياض 11473
المملكة العربية السعودية

التاريخ: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 النموذجية، 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 31 ديسمبر 2020م 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 3,061.75م^2 حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية للمباني 11,467م^2 وبمساحة أسوار 146م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 58,800,000 ريال سعودي
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

استناد Estnad للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم 1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى شقق فندقية
الاسم التجاري للعقار	الغرفة الأولى الفندقية
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	517806000743 – 1441/06/24هـ
رقم الصك وتاريخه	310807002927 – 1441/07/08هـ
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	1440/10/09هـ
تصنيف الفندق حسب شهادة التصنيف	ثلاثة نجوم
عمر العقار	سنة واحدة
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
مساحة الأرض حسب الصك	3,061.75م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	11,467م^2 وبمساحة أسوار 146م^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 2019/12/26م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 برجي الملك فهد التوأم وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية.

مخطط الأرض

المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس من منطقة عمائر سكنية وفنادق وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة الرياض ولكن يسمح بناء 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 3,061.75م^2 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 517806000743

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 310807002927

المبنى

مقام على الأرض مبنى شقق فندقية، بمساحة إجمالية للمباني 11,467م^2 وبمساحة أسوار 146م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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: 128غرفة

عدد المواقف بالقبو: 109موقف سيارة

الخدمات المتوفرة في المبنى: بهو الفندق وبه الاستقبال والجلسات وصالة ألعاب 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: العميل2020

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

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 3,500 ريال/م^2 إلى 5,000 ريال/م^2 بمتوسط 4,000 ريال/م^2.

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	مساوئ العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي النموذجية	أرض	جار 32م2 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	1,600.00م2	5,600,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	**3,500.00**
		%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)				
المقارنة (2)	حي النموذجية	أرض	30م2 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	1,650.00م2	5,775,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	**3,500.00**
		%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)				
المقارنة (3)	حي النموذجية	أرض	جار جار 30م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	500.00م2	2,000,000.00	S.R 4,000.00	%0.00	**4,000.00**
		%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)				
المقارنة (4)	حي النموذجية	أرض	جار جار جار 30م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	900.00م2	4,500,000.00	S.R 5,000.00	%0.00	**5,000.00**
		%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 4,000.00	أربعةآلاف ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 4,000.00	أربعةآلاف ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,000 ريال/م^2.

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 (م2)	المساحة التأجيرية (م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع الإيجاري لمساحة المبنى في المنطقة المحيطة بالعقار من 500 ريال/م^2 إلى 672.95 ريال/م^2 بمتوسط 574.32 ريال/م^2 وبعد التقريب 575 ريال/م^2.

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 11,613م^2 وقد تم خصم مساحة القبو والأسوار لتصبح المساحة القابلة للإيجار 8,802م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	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	خمسة عشر 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 لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% وتم تقريبه إلى 8.50% 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	4,000 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	%100.00	5,061,150.00
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 كتابتاً	**تسعة وخمسون مليون وخمسمائة واثنان وأربعون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال سعودي وثمانيةعشرة هللة**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 59,500,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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 يتحملها 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% بناء 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 رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقارحسب العقد لعام 2020		**SAR 5,000,000.00**

إجمالي الدخل للعقار		SAR 5,000,000.00
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 الرسملة	8.50%	
سنوات الاسترداد	11.76	

قيمة العقار رقماً	**SAR 58,823,529.41**
قيمة العقار كتابتاً	**ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة و ثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون ريال سعودي وواحد وأربعون هللة**

قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 58,800,000.00**
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة 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 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 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% بناء 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
الكتروميكانيك	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	1.00
معدل الإهلاك	0.03
تكلفة الإهلاك	838,440.38
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 32,699,174.63
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 6,539,834.93
قيمة الأثاث	SAR 4,904,876.19
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 56,390,885.74
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 56,400,000.00**

* تم احتساب عناصر المبنى من خزانات وجسور وميده بـ 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	56,400,000 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 وبا ستخدام أ سلوب 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 إعداده.
- ليس لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك 1

بسم الله الرحمن الرحيم

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

٥١٧٨٠٦٠٠٠٧٤٣

الرقم : ٥١٧٨٠٦٠٠٠٧٤٣
التاريخ : ٢٤ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٢ م بطول: (٢٥,٢) خمسة و عشر ون متر و عشر ون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٢٧,٨٥) سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: جار بطول: (٦٠) ستون متر

غرباً: جار بطول: (٥٨,٩) ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر

ومساحتها : (١,٥٥٧,٤٩) ألف و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و أربعون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٩٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٣١٠١١٢٠٥٨٨٥٣ في ٢٩ / ٤/ 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 ضمانا لوفائه بـ/ ٧٢٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائه و اثنان وثلاثين مليون و تسعمائه وثمانون الف ريال على ان يتم سداد الديونية على قسط واحد فقط في تاريخ ٢٤ / ٩ /٢٠٢٤م والمجاز من الهيئه الشرعيه برقم ٢٢ و ٣٢أ في ٢٥ /٥ /٢٠٠٥م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٦/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عادل بن عبدالله بن محمد السلطان

هذه النسخة وحدة متكاملة ، وتنوع إلى ثلاث صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة

نموذج رقم ٢٠٠٦ صفحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

نسخة مطبع الحكومة - ٥٠٣٢٦

صورة الصك 2

بسم الله الرحمن الرحيم

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

3108070029 27

الرقم : ٣١٠٨٠٧٠٠٢٩٢٧
التاريخ : ٨ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الامير فهد بن سلمان عرض ٣٢ م بطول: (٣٤,٣) اربعاً و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر

جنوباً: شارع الشهاب الغساني عرض ٢٠ م ١٨,٤٠١ م بطول: (٢٩) تسعة و عشر ون متر

شرقاً: جار بطول: (٥٨,٩) ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر

غرباً: جار بطول: (٤٠,٧٥) اربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر

ومساحتها : (٢,٥٠٤,٢٦) ألف و خمسمائة و أربعة متر مربعاً و ستة و عشر ون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٩٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٥١٠١١٢٠٥٨٨٤٩ في ٢٩ / ٤/ ١٤٤١ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٠٥٢٩٥ وتنتهي في ١٠ / ٣/ ١٤٤٢ هـ ضمانا لوفائه بـ/ ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ ريال سبعمائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال على ان يتم سداد المديونية على دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤ / ٩ / ٢٠٢٤ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنيات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٧/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

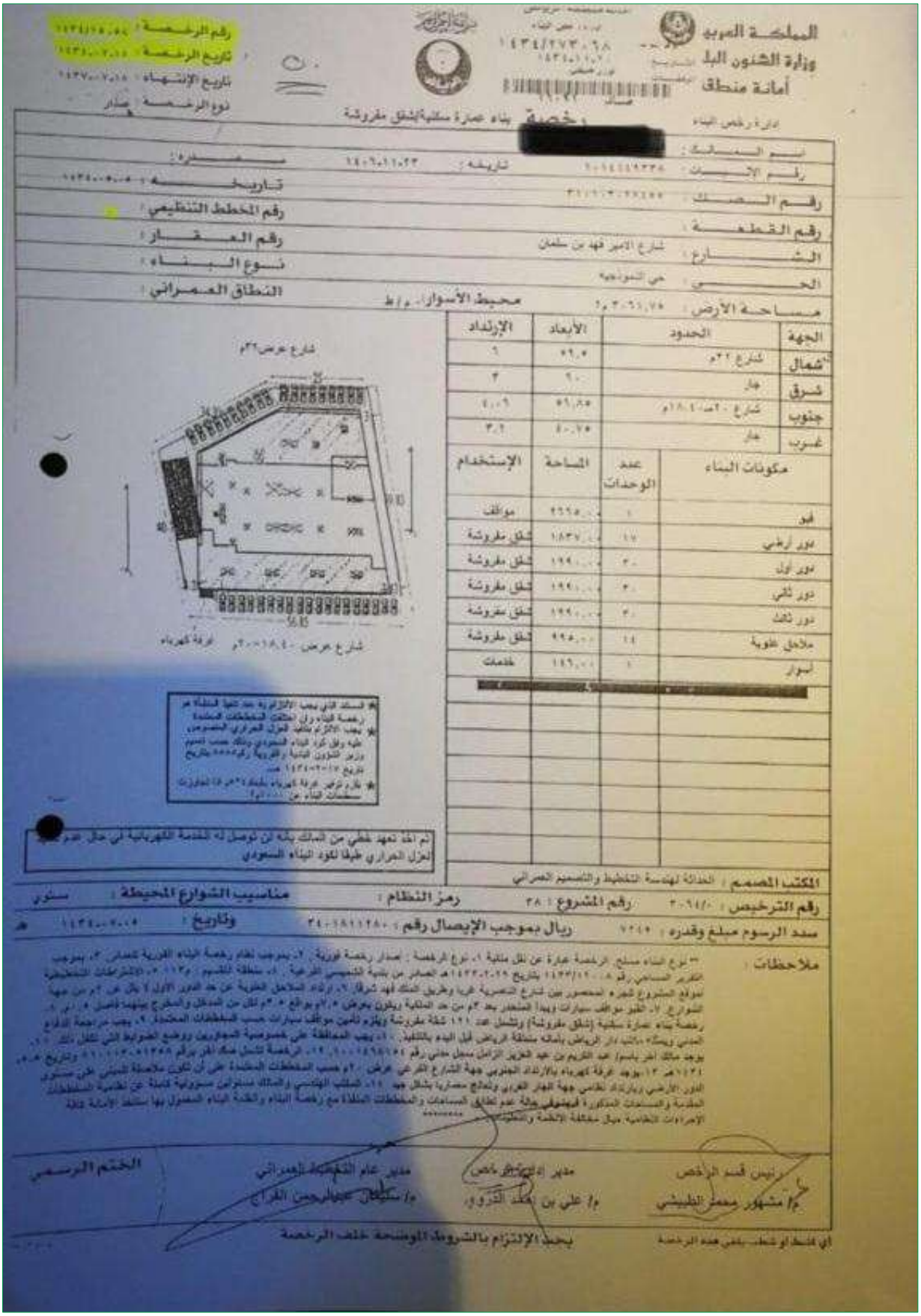
كاتب العدل
حمد بن محمد بن حمد الهدلق

وزارة العدل
كتابة العدل بغرب الرياض
كاتب العدل رقم (٢٧٧)

هذا الصك وحدة متكاملة ، وضياع أو نقص صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك .

مطبعة مطابع العطوة ٤٠٢٢٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغييره) نموذج رقم ٢ ـ ٢٠٠٨

صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة

رخصة بناء عمارة سكنية شقق مفروشة

[redacted]

اسم المالك	[redacted]
رقم الإثبات	
رقم الصك	
رقم القطعة	
الشارع	شارع الامير فهد بن سلمان
الحي	حي السوامية
مساحة الأرض	محيط الأسوار

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠م		
شرق	جار		
جنوب	شارع		
غرب	جار		

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو			مواقف
دور أرضي			شقق مفروشة
دور أول			شقق مفروشة
دور ثاني			شقق مفروشة
دور ثالث			شقق مفروشة
ملاحق علوية			شقق مفروشة
أسوار			خدمات

شارع عرض ٢٠م

شارع عرض ٢٠م غرفة كهرباء

المكتب المصمم

رقم الترخيص

رقم المشروع

رمز النظام

مناسيب الشوارع المحيطة

سند الرسوم مبلغ وقدره

ريال بموجب الإيصال رقم

وتاريخ

ملاحظات

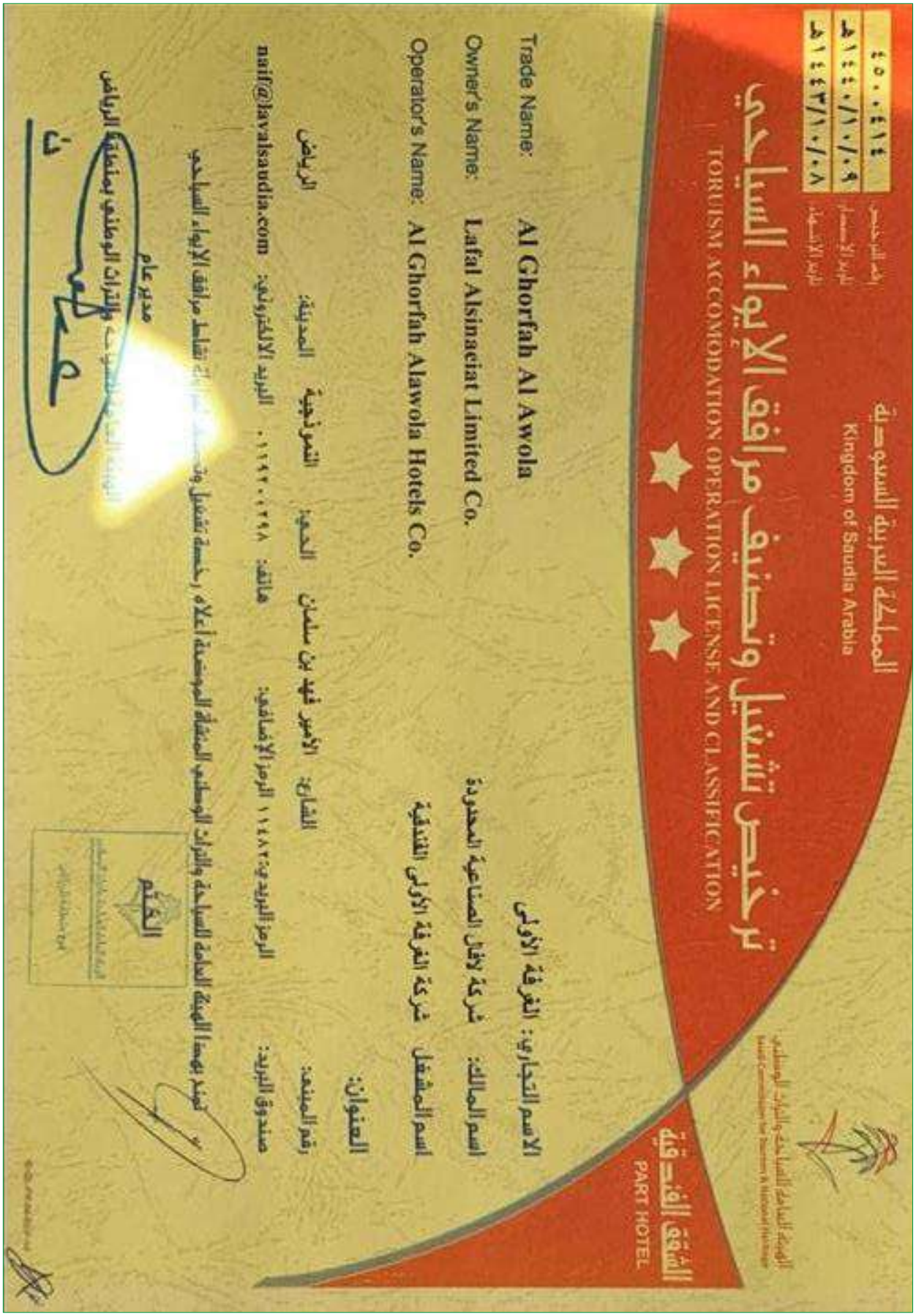
رئيس قسم الرخص

مدير عام التخطيط العمراني

الختم الرسمي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

صورة رخصة تشغيل مرفق فندقي



المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

رقم الترخيص: ٤٥٠٠٤١٤
تاريخ الإصدار: ١٤٤٠/١٠/٠٩هـ
تاريخ الانتهاء: ١٤٤٣/١٠/٠٨هـ

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي

TORUISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

الشقق الفندقية
PART HOTEL

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Saudi Commission for Tourism & National Heritage

الاسم التجاري: الغرفة الأولى — Trade Name: Al Ghorfah Al Awola

اسم المالك: شركة لافال الصناعية المحدودة — Owner's Name: Lafal Alsinaeiat Limited Co.

اسم المشغل: شركة الغرفة الأولى الفندقية — Operator's Name: Al Ghorfah Alawola Hotels Co.

العنوان:

رقم المبنى: الشارع: الأمير فهد بن سلمان الحي: النموذجية المدينة: الرياض

صندوق البريد: الرمز البريدي: ١١٤٨٢ الرمز الإضافي: هاتف: ٠١١٢٢٠٠٢٩٨ البريد الإلكتروني: naif@havalsaudia.com

تبين بهذا الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني المنفذة الموضحة أعلاه رخصة تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي

الختم

مدير عام
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بمنطقة الرياض

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين

(عمارة الياسمين)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000986

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة استناد للتقييم العقاري
طريق أنس بن مالك
مركز سكوير 25
الطابق الأول الوحدة رقم 2
ص.ب. 12236
الرياض 11473
المملكة العربية السعودية

التاريخ: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 الياســـمين، فقد قمنا بالكشـــف 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 31 ديسمبر 2020م 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 2,309.76م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 5,283م^2 وبمساحة أسوار 139.98م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 15,150,000 ريال سعودي
خمسة عشر مليون ومائة وخمسون ألف ريال سعودي

استناد Estnad للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم 1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	عمارة سكنية شقق
الاسم التجاري للعقار	عمارة الياسمين
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	510810001679 – 1441/07/09هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصـــيب 100% لصـــندوق 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	1431/07/24هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3229
رقم البلك	3
رقم القطعة	16
مساحة الأرض حسب الصك	2,309.76م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,283م^2 وبمساحة أسوار 139.98م^ط
عدد الوحدات	41 شقة سكنية حسب الرخصة
مستخدم العقار	شاغر
عدد عقود الإيجار	لا يوجد
مدة العقد	-
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حســـب العقد	-
إجمالي الدخل للعقار لعام 2020	- ريال سعودي
صافي الدخل للعقار لعام 2020	- ريال سعودي
تاريخ معاينة العقار	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 الاساس 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	10
	مركز شرطة	10
	مدارس	10
	بنوك	10
	دفاع مدني	10
	المطار	15
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 عمارة سكنية، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76م^2 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 5,283م^2 وبمساحة أسوار 139.98م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	رخام	☐ زجاج مزدوج	☑ مصاعد	☑ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	حجر	المداخل	رخام	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	حجر	الأسطح	بلاط	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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	2,750.00	3,300.00	9,075,000.00	تجاري سكني
	المتوسط	2,592.50	3,200.00	8,301,250.00	-

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 3,000 ريال/م^2 إلى 3,300 ريال/م^2 .

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)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,520.00م2	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)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (2)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,600.00م2	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)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (3)	شارع القادسية	أرض	جار جار جار 36م2 غرب	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,500.00م2	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)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (4)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م2 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لايوجد	تجاري سكني	2,750.00م2	9,075,000.00	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)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 3,200.00	ثلاثةآلاف ومائتان ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 3,200.00	ثلاثةآلاف ومائتان ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,200 ريال/م^2.

*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 (م2)	مساحة البناء (م2)
1	الرياض ريت	مبنى تجاري	الرياض	الازدهار	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	خمسة عشر 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 لصناديق الريت

أن متوسط معدل العائد الصافي لعقارات الريت بمدينة الرياض هو 8.69% 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	3,200 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	3,200.00	7,391,232.00

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	7.00
معدل الإهلاك	17.50%
تكلفة الإهلاك	1,371,193.72
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 6,464,198.98
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 1,292,839.80
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 15,148,270.77
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 15,150,000.00**

* 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	15,150,000 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 **15,150,000.00 ريال سعودي**

خمسة عشر مليون ومائة وخمسون 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٥١٠٨١٠٠٠١٦٧٩
التاريخ : ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

فإن قطعة الارض رقم ١٦ من البلك رقم ٣ من المخطط رقم ٣٢٢٩ الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة عرض ١٠م — بطول: (٦٩,٩٩) تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر

جنوباً: قطعة رقم ١٥ — بطول: (٢٩,٩٩) تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ٣٦م — بطول: (٣٣) ثلاثة و ثلاثون متر

غرباً: شارع عرض ١٨م — بطول: (٣٣) ثلاثة و ثلاثون متر

ومساحتها : (٢,٣٠٩,٧٦) الفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سبعة مربع فقط

المملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٧١٠١٠٧٠٤٧٥٨٨ في ٢١ / ٤ / ١٤٣٩ هـ.

هي في ملك / شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٩٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة مقابل مبلغ وقدره : ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائة و اثنين و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال مؤجل على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/ ٩/ ٢٠٢٤ م وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد استكمال ما يلزم شرعا.

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

كاتب العدل
سليمان بن محمد بن حماد نصيف

وزارة العدل
كتابة العدل بغرب الرياض
كتاب العدل بمكتب رقم (١٠)

مطابع الحكومة - ١٤٣٩ — (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمكاتب التي ويتم تعبئته) — نموذج مطبوعة ١ لكل ٢٠

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

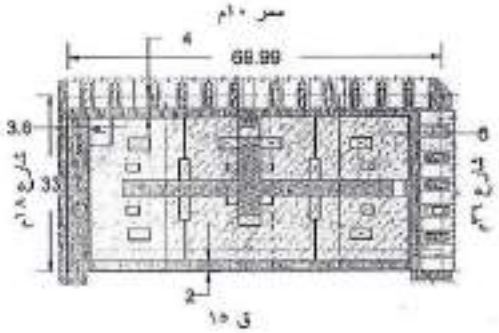
رقم الرخصة : ١٤٣١/١٢٧٣٩
تاريخ الرخصة : ١٤٣١-٠٧-٢١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤-٠٧-٢١
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

اسم المالك : طارق محمد ناصر العبودي
رقم الإثبات : ١٠٠١٥١٠٩١٨ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٨١٠١١٠٠٠٩٠٢٢ تاريخه : ١٤٣١-٠٣-٢٨
رقم القطعة : ١٩ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الياسمين نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢٣٠٩,٧٦ م٢ محيط الأسوار : ٠ م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر ١٠م	٢٩,٩٩	٤
شرق	شارع ٣٦م	٣٣	٦
جنوب	ق ١٥	٢٩,٩٩	٢
غرب	شارع ١٨م	٣٣	٣,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٣٨٢,٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢٠,٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥٠,٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١,٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات



أمانة منطقة الرياض
إدارة العناية بالتخطيط العمراني
الرقم الموحد : ١٤٣١/١٤٩٨٩٧
التاريخ : ١٤٣١-٠٨-٠٦
المرفقات :
٢١٨٨٧

المكتب المصمم : سواعد للهندسة المعمارية

رقم الترخيص : ٣٢٢٥/٠ رقم المشروع : ٢٤ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٩١٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢١٠١٤٩٢٥٠٦ وتاريخ : ١٤٣١-٠٧-٢١ هـ

ملاحظات : ١-بموجب التقرير المساحي رقم١٦٧٦٢/١٤٣١ بتاريخ١-٤-١٤٣١هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤ .
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ١م كحد أدنى .
٤- ارتداد الملاحق العلوية عن القطعه الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية .
٥- لايسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية اذا كان عرض الشارع اقل من ٢٠م .
٦-يمنع عمل فتحات الملاحق العلوية جهة المجاورين.
****

أمانة منطقة الرياض
الختم الرسمي
بلدية شمال الرياض

رئيس قسم الرخص	مدير إدارة الرخص	مدير عام التخطيط العمراني
م/ عبدالله بن محمد باجاقص	م/ علي بن أحمد الذروي	م/ مساعد ابراهيم المحيا

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٩٠٠٠١٣٠

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة بحي الشراع

(برجر كنج الشراع)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000978

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA
Gulf Real Estate REIT

MULKIA
INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 31 ديسمبر 2020م 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 1,995.50م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 864.14م^2 حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدرا سة المنجزة فإننا نقدر القيمة الـسوقية للعقار وعلى و ضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو مو ضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 15,650,000 ريال سعودي
خمسة عشر مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج الشراع
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	717821000790 – 1441/06/19هـ
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	1438/07/13هـ
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	1,995.50م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	804.03م^2 وبمساحة أسوار 60.11م^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 2016/12/20م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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 أيرث

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 عبدالله 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 الاساس 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	25
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 1,995.50م^2 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 و249	50م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 864.14م^2 حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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 مسلحة
الجنوبية	عظم	استقبال	عظم	☐ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	عظم	المداخل	عظم	☐ جبس بالسقف	☐ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	عظم	الأسطح	عظم	☐ إضاءة مخفية	☐ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل			-					
ملاحظة			-					

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 4,200 ريال/م^2 إلى 4,950 ريال/م^2 بمتوسط 4,500 ريال/م^2.

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	1,170.00م2	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	2,400.00م2	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	جار 52م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	960.00م2	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	750.00م2	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	أربعةآلاف وخمسمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 4,500.00	أربعةآلاف وخمسمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,500 ريال/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمدانية	-	عقد واحد	10سنوات	13,686.00	5,858.00
2	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	-	عقد واحد	متجدد 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	5سنوات	-	-
	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	الحمدانية	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					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 لصناديق 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 رسملة 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	%100.00	1,250,000.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,250,000.00	
معدل الرسملة	8.00%	
سنوات الاسترداد	12.50	
قيمة العقار رقماً	**SAR 15,625,000.00**	
قيمة العقار كتابتاً	**خمسةعشرة مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 15,650,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**خمسةعشرة 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 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% بناء 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٧١٧٨٢١٠٠٠٧٩٠
التاريخ : ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض ٢٥٠ / ب و قطعة الارض ٢٥١ / ب و قطعة الارض ٢٦٩ / ب و قطعة الارض ٢٧٠ / ب من المخطط رقم ٣ / ٥٠٥/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض ٢,٠٠ م شارع عرض ٥٢,٠٠م بطول: (٣٧) يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بشطفه للشرق بطول ٤,٢٤م

جنوباً: شرقا جزء من القطعة رقم ٢٨٥ مكرر وغربا جزء من القطعة رقم ٢٨٥ بطول: (٤٠) أربعون متر

شرقاً: شمالا شارع عرض ١٠م وجنوبا مواقف سيارات متوسط عرض ١٨م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر

غرباً: جنوبا القطعة رقم ٢٦٨ وشمالا القطعة رقم ٢٤٩ بطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها : (١,٩٩٥,٥) ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتمتراً مربعاً فقط وذلك بموجب خطاب أمانة جدة رقم ٣٩٠٠٠٨٢٤٨٣ في ٢ / ٤ / ١٤٣٧هـ المقيد لدينا برقم ٣٧١٣٠٢٢٥٢ في ٨ / ٤ / ١٤٣٧هـ المملوكة لـ/ شركة تعدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بجدة برقم ٣٢٠٢١٦٠١٩٨٤٧ في ٧ / 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 ضمانا لوفائه بما لديه مستحقات لدى بنك البلاد وقدرها ((٧٣٢٩٨٠٠٠٠)) ريال – سبعمائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال سعودي لا غير – بموجب عقد تسهيلات ائتمانية بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩ م وما ينتج عليه من تجديد لاحق و المجاز من الهيئة الشرعية لبنك البلاد برقم ٣٢ و ٣٢ أ بتاريخ ٢٥/٠٥/٢٠٠٥م علما ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها او يلغيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على ان يتم سداد المديونية على دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/٠٩/٢٠٢٤م وعليه فقد قام برهن

كاتب العدل
عبدالعزيز بن فهد بن عبدالله آل خميس

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل [illegible]

نموذج رقم (أ/ن) ٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمحاكم التي يتبع تخليته) مطبعة مطابع الحكومة - ١٤٢٩

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٧١٧٨٢١٠٠٠٧٩٠
التاريخ : ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية .. وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالعزيز بن فهد بن عبدالله آل خميس

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (٢١)

هذا الصك وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك

مطبوعة بمطابع الحكومة-١٤٣٤هـ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمكتب الذي يحمل تختمه) نموذج رقم (أ-ص) ٢

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

رخصة بناء

أمانة جدة

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	15/رجب/1438	صلاحيتها	15/رجب/1441
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	شركة تعمير الأولى للعقارات جوال رقم 0508514849		3010431908	32022 0000332	2/صفر/1438

البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع	مساحة الأرض
نهضة الدرعية	3800127710	ج/505/3	250+251+269+270 الجنوب	الشرائع	غير مسمى	1995.90

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	يبدأ من الغرب للشمال الشرقي 37م ينكسر 24م ثم 21م	4.27
الشرق	بطول 47م بعده تدخل شارع 10 م وجنوب مواقف سيارات18م	3.04
الجنوب	بطول 40 م يحدها شرق القطعة رقم 255شرق وشرياق255	21.86
الغرب	بطول 50 م يحدها القطعة رقم 268وشمال القطعة رقم 249	5.96

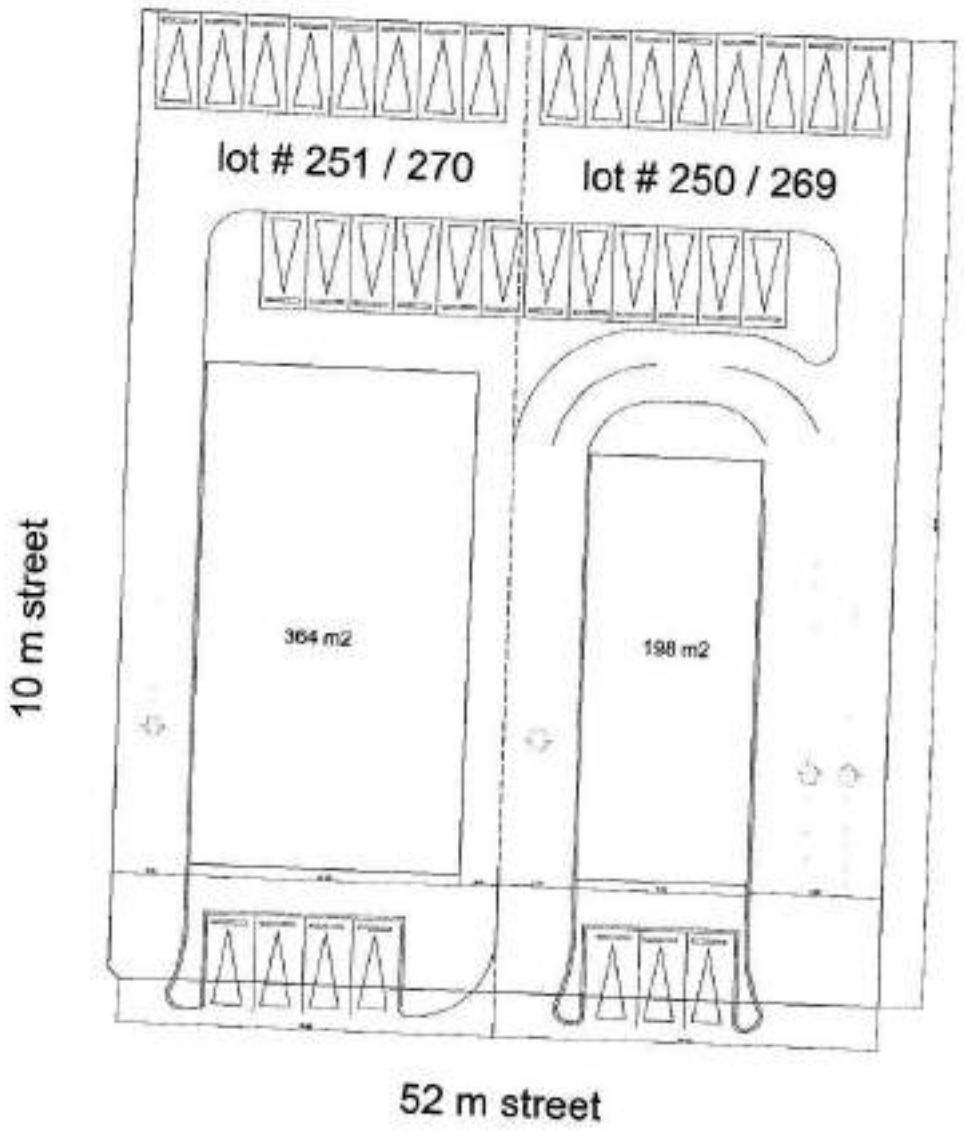
جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئولياتهم يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري المبني، الالتزام بإدخال تركيب الواجهات المكشوفة بالألمنيوم (الكلادينج) لجميع المباني التي تحت الانشاء أو الترميم
اصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على الحركة مالم يتم التوافق مع الدوائر المعنية يجب الالتزام التام بمعالجة كشف الجوار يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الحريق للمباني يجب الالتزام بتنفيذ فئات ذوي الاحتياجات الخاصة(التوصيل الشامل)عدم الاضرار بالمجاورين عند تنفيذ الاعمال و إستخدام سواتر الخيش المؤقتة على الحدود والسقالات للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وممتلكات خصوصية للعقارات المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار

احداثيات الكروكي	
الشمالية	
2486112.5416	
الشرقية	

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات

مكونات المبنى	سكني		تجاري		اخرى		إجمالي	
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
طابق ارضي	0	0	3	504.36	0	60.11	3	564.47
طابق مسروق	0	0	0	299.67	0	0	0	299.67

صورة مخطط المشروع



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة خميس مشط

(برجر كنج خميس مشيط)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000979

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA Gulf Real Estate REIT

MULKIA INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 31 ديسمبر 2020م 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 1,500م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 567.20م^2 وبمساحة أسوار 160.00م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 13,550,000 ريال سعودي
ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج خميس مشيط
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	717821000795 – 1441/06/19هـ
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 1437/25هـ
تاريخ الرخصة	1437/07/17هـ
عمر العقار	ثلاث سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
مساحة الأرض حسب الصك	1,500م^2
مساحة البناء حسب رخصة البناء	567.20م^2 وبمساحة أسوار 160.00م^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 2015/10/15م
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

يقع العقار على طريق الملك خالد في غرب خميس مشط.

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 أيرث

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 1,500م^2 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 567.20م^2 وبمساحة أسوار 160.00م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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 التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	انترلوك	☑ حوائط مزدوجة	☑ سلالم كهربائية	☑ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	بورسلان	☑ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	دهان	المداخل	بورسلان	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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 لم يتم رصد إلا أرض واحدة ومساحتها 3,000م^2 بسعر متر مربع 2,800 ريال/م^2 وبعد الاستفسار من الخبراء العقاريين بالمنطقة وتحليلها تبين أن سعر المتر المربع على طريق المدينة العسكرية يتراوح من 2,800 ريال/م^2 إلى 3,600 ريال/م^2 وبمتوسط 3,200 ريال/م^2.

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	%100.00	1,150,000.00
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 كتابتاً	**ثلاثةعشرة مليون وخمسمائة وتسعة وعشرون ألف وأربعمائة و إحدى عشر ريال سعودي وستة وسبعون هللة**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 13,550,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**ثلاثةعشرة 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% بناء 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
الكتروميكانيك	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	3.00
معدل الإهلاك	%7.50
تكلفة الإهلاك	104,602.20
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 1,290,093.80
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 258,018.76
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 6,348,112.56
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 6,350,000.00**

* 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)	13,550,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	6,350,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٧١٧٨٢١٠٠٠٧٩٠
التاريخ : ١١ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن الجزء المتبقي من المستودع المقام على الارض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط ، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرضه ٢٠م يطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرضه ٢٠م يطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرضه ١٦م يطول: (٥٠) خمسون متر

غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه ٦٤م يطول: (٥٠) خمسون متر

ومساحتها : (١٥٠٠) ألف و خمسمائة متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من كتابة 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 ضمانا لوفائه بـ/ مستحقات مالية لدى بنك البلاد وقدرها ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ ريال – فقط سبعمائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال سعودي لا غير – بموجب عقد تسهيلات ائتمانية بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩م وما ينتج عليه من تجديد لاحق والمجاز من الهيئة الشرعية لبنك البلاد برقم ٣٢ و ١٣٢ بتاريخ ٢٥/٠٥/٢٠٠٥م علما ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها او يلغيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخالفها على ان يتم سداد المديونية على دفعة واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/٠٩/٢٠٢٤م وعليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ ولا لحقه التنفيذ ،، وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه

كاتب العدل

عبدالعزيز بن فهد بن عبدالله آل خميس

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل بكتب رقم (٢١)

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

مطابعة مطابع الحكومة - ٣٢١٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغييره) نموذج رقم صفحة (عدل) ٣

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٧١٧٨٢١٠٠٠٢٩٥
التاريخ : ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالعزيز بن فهد بن عبدالله آل خميس

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض
كاتب العدل رقم (٢٧٧)

هذا الصك وحيد متطابق ، وسيتم أي تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك

مطبعة مطابع الحكومة ٣٢٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله) نموذج (صفحة أصل) ٢

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة : بلدية محافظة خميس مشيط

رقم الرخصة : ٢٠/٠٠٥٥٥/١٤٣٠
تاريخ صدورها : ١٤/٠٤/١٤٣٨هـ
تاريخ انتهائها : ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ

رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

رخصة بنـــاء

المالك : شركة تمدن الاولي للعقارات		جوال : ٠٥٠٨٥١٤٨٨٩
رقم السجل: ١٠١٠٤٣٥٩٠٦	تاريخها: ١٤٣٩/١٠/١٣هـ	مصدرها : وزارة التجارة والصناعة
رقم الصك: ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩	تاريخه: ١٤٣٦/١٢/٠٣هـ	مصدره : خميس مشيط
رقم القطعة: بدون	رقم المخطط المعتمد: املاك	
الحي : طريق المدينة العسكرية	نوع البناء : مسلح	

مساحة الارض : ١٥٠٠,٠٠م٢ محيط السور : ٢١٠,٠٠م.ط النطاق العمراني : خميس مشيط احداثيات الموقع : N: ١١,٣٣٩٠٤٢ E: ١٨,٢٧٠٩٩٣

الجهة	الحدود	الأبعاد(م)	الارتداد(م)
الشمال	شارع عرض ٢٠م	٣٠,٠٠	٤,٥٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠م	٣٠,٠٠	٤,٥٠
الشرق	شارع عرض ١٦م	٥٠,٠٠	٦,٠٠ : ٥,١٠
الغرب	طريق المدينة العسكرية بعرض ١٤م	٥٠,٠٠	٩,٠٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة (م٢)	إجمالي المساحة (م٢)
الدور الارضي	جزء (أ)	٢٨٣,٦٠	٥٦٧,٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣,٦٠	
عدد الوحدات	دور ارضي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم		
اجمالي مساحة البناء	٥٦٧,٢٠م٢	البدروات	لا يوجد
نسبة مساحة الدور	٣٧,٨٠٪	الارض لازالت فضاء	
استخدام المبنى	تجاري مطاعم (وجبات سريعة)		

تم سحب والغاء الترخيص السابق رقم ١٤١٣/٢٦١/٢٩ بتاريخ ١٤٣١/٠١/٠٦

كروكي الموقع العام

شارع عرض ٢٠م — شارع عرض ٢٠م — شارع عرض ١٦م — طريق المدينة العسكرية عرض ١٤م

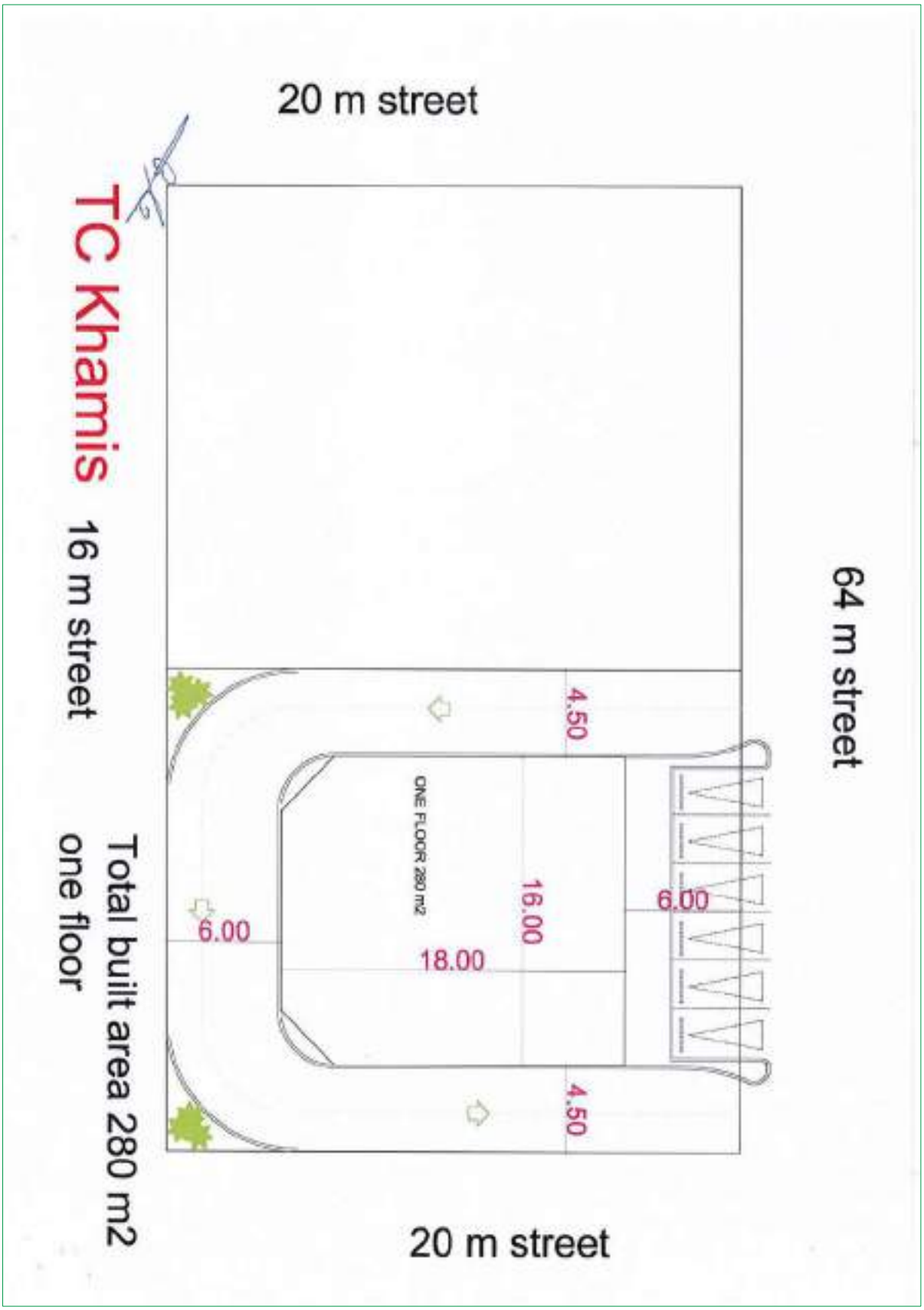
المكتب المصمم : عزابي للاستشارات الهندسية . بموجب الايصال رقم : ٣٢٠٠٠٧١٠١٠٠٤٣٧١ بتاريخ : ١٤٣٧/٠٣/١٤هـ
سعر الرسوم بمبلغ وقدره : ١٦٤,٠٠ ريال

ملاحظات:

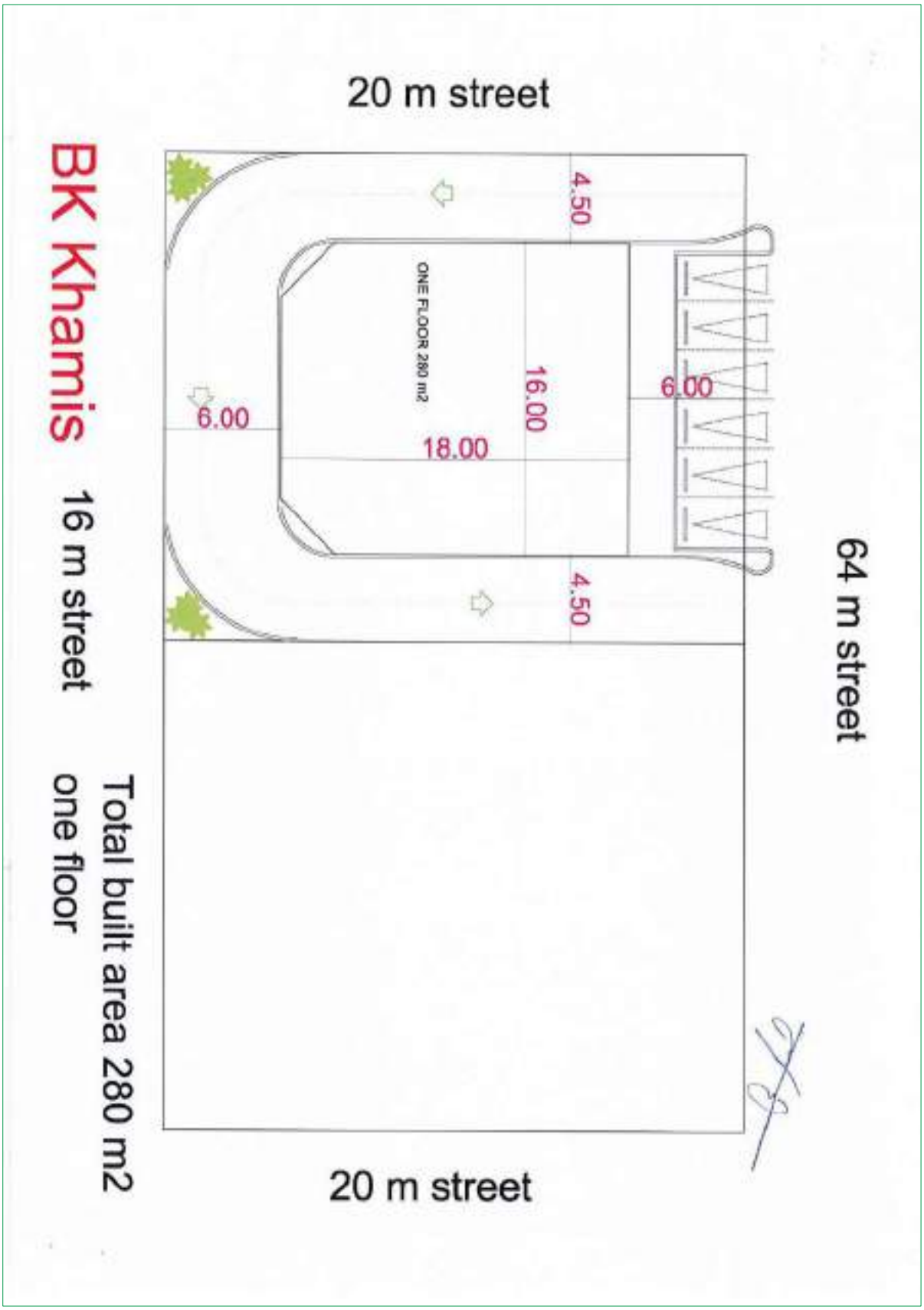
- يلزم توفير عدد ١٢ موقف سيارات
- تم الترخيص بناء على طلب اشعار سابق رقم عقاري ١٦٢٩٠٥ بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١٣هـ
- تم الترخيص بناء على عمل عقد مداريات بين الملاك ومؤسسة ذو علم لتنفيذ المداريات بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١٣هـ
- البلدية بخميس مشيط الحق في اعادة اعتماد المخططات و رخصة البناء في حال ثبوت عدم صحة البيانات والوثائق التي استند عليها عند الاصدار
- قام الطالب بزيارة الموقع وتأكد من ان الارض لاتقع في مجاري او ممرات الاودية و السيول
- هذا الترخيص يلغي اي ترخيص سابق له على نفس الموقع وأي تعديلات في الترخيص يعتبر الترخيص الاخير
- في حالة وجود تعدية يجب ان لا يزيد عن ٢٠٪ من الشارع الفرعي من الشارع الاقل من واحد متر والا يعتبر الترخيص لاغي ويطبق بحقه الانظمة المتبعة
- يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف هذه الرخصة وأي مخالفة في هذه الرخصة يعتبر الترخيص لاغي
- يلزم توفير جوازل حرارية ولتمد الحرارة والكهرباء داخل حدود الارض
- تم الترخيص بناء على شهادة عدم ممانعة من الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٦٤٠٢٩٦٩٧ و تاريخ ٢٠١٦/٠٣/٢٧م
- يجب الالتزام بكافة الحقوق و النصوص الفنية وفق قرار مجلس الوزراء رقم ٤٠٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/١٥هـ

فني الرخص	رئيس قسم الرخص الفنية	مدير عام الرخص والرقابة الشاملة	الختم الرسمي
م / سعيد د ليم	م/ سعد آل حمد	م / سعيد عوضه فهيد	إدارة الرخص

صورة مخطط المشروع جزء (أ)



صورة مخطط المشروع جزء (ب)



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة

(برجر كنج أبحر)

التاريخ 16 جمادى الأول 1442هـ
الموافق 31 ديسمبر 2020م
رقم التقرير RE2000977

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

MULKIA Gulf Real Estate REIT

MULKIA INVESTMENT

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

شركة استناد للتقييم العقاري

هاتف: 920019905
www.estnad.com

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1210000037
سجل تجاري رقم 1010559333

شركة 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: 1442/05/16هـ
الموافق: 2020/12/31م

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 31 ديسمبر 2020م 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 552م^2 حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 180.06م^2 وبمساحة أسوار 60م^ط حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 31 ديسمبر 2020م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 7,650,000.00 ريال سعودي
سبعة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

استناد
Estnad
للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم: 1010559333
ترخيص رقم
1210000037

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 شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 21 ديسمبر 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 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 الحيطة 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 شركة 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 شركة استناد للتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وميثاق وآداب 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 يضفي 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) قُبيل 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

لاينبغي 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 الى 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.

لاينبغي 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.

لاتتعارض 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 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 مايصعب تطبيق هذا التحليل على الأصول غير المالية لان حجم المعاملات والبيانات ذات الصلة عادة ماتكون أقل بكثير، وعندما تكون الأصول غير المالية عرضة لعدم اليقين في التقييم، فمن المعتاد أنه سيتم الاعتماد على المدخلات غير الملحوضة والتي لايمكن تحديدها بسهولة أو بدقة، وبالتالي لايمكن 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.

لايتضمن تحديد عدم اليقين في التقييم الكمي توقع أسوء 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 جزءًا مهماً في هذه العملية، فعند قياس عدم اليقين دون الربط المناسب للمدخلات وقد تكون هناك مبالغة في درجة عدم اليقين.

المصدر: خطاب من اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) **مارس 2020**

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج أبحر
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	417822000801 – 1441/06/19هـ
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	1438/01/22هـ
عمر العقار	ثلاث سنوات 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^ط
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	21 ديسمبر 2020م
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد

المصدر: جوجل أيرث

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.

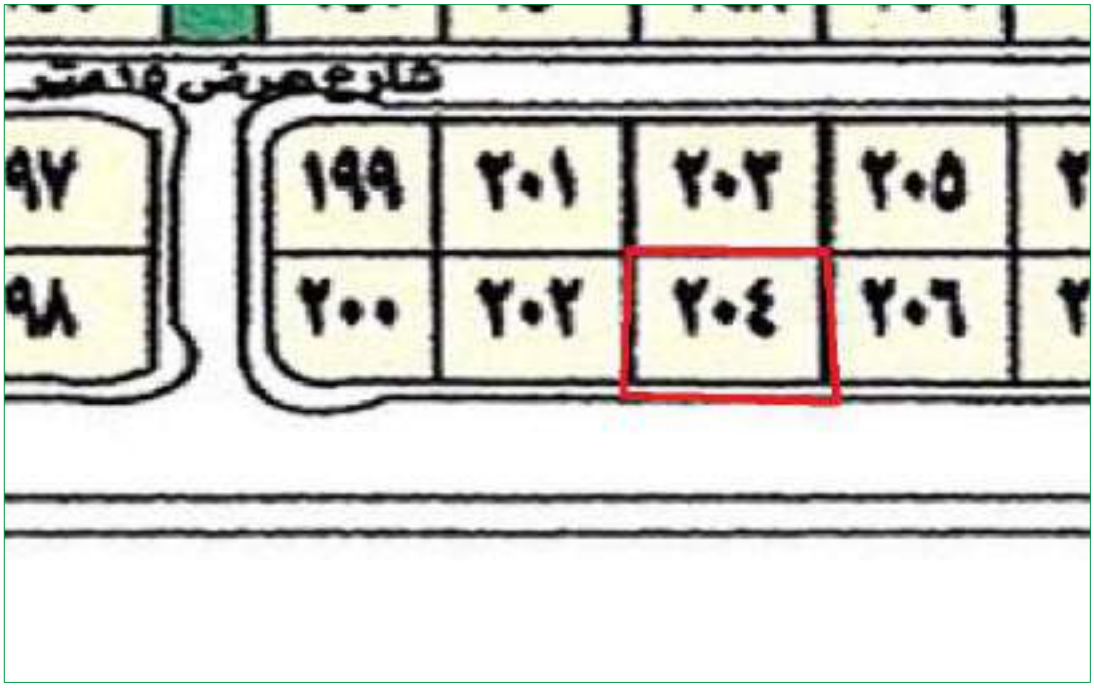
موقع العقار محل التقييم عن قرب

المصدر: جوجل أيرث

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 الاساس 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 552م^2 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 رقم 417822000801

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 180.06م^2 وبمساحة أسوار 60م^ط حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م2)
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 التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	انترلوك	☑ حوائط مزدوجة	☐ سلالم كهربائية	☑ مركزي	☑ خرساني	☑ خرسانة مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	بورسلان	☑ زجاج مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل	☐ حوائط حاملة	☐ كمرات حديد
الشرقية	دهان	المداخل	بورسلان	☑ جبس بالسقف	☑ مواقف	☐ شباك	☐ مباني معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☑ إضاءة مخفية	☑ بوابات	☐ أخرى	☐ مباني خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران						
ملاحظة		-						

صور للعقار

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 ثمَ 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 او الانشاء ويستند هذا الاسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء او 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 او 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 لمسطحات 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 (3) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض(م2)	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 لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 6,500 ريال/م^2 إلى 7,800 ريال/م^2 بمتوسط 7,300 ريال/م^2.

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 جار 52م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	1,315.00م2	8,547,500.00	S.R 6,500.00	%0.00	**6,500.00**
	%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)				
المقارنة (2)	شارع عابر القارات	أرض	جار جار 52م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	1,650.00م2	12,870,000.00	S.R 7,800.00	%0.00	**7,800.00**
	%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)				
المقارنة (3)	شارع عابر القارات	أرض	جار 52م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	1,600.00م2	12,160,000.00	S.R 7,600.00	%0.00	**7,600.00**
	%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)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 7,300.00	سبعةآلاف وثلاثمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 7,300.00	سبعةآلاف وثلاثمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 7,300 ريال/م^2.

مقارنات البيوع المشابهة

م	اسم المشتري	نوع العقار	المدينة	الحي	عمر العقار	تفاصيل العقد	مدة العقد	مساحة الأرض (م2)	مساحة البناء (م2)
1	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الحمدانية	-	عقد واحد	10سنوات	13,686.00	5,858.00
2	سدكو ريت	مبنى تجاري	جدة	الريان	-	عقد واحد	متجدد 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	5سنوات	-	-
	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	الحمدانية	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					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 لصناديق 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 العقارحسب 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	%100.00	610,000.00
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 كتابتاً	**سبعة مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي**	
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	**SAR 7,650,000.00**	
قيمة العقار بعد التقريب كتابتاً	**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 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 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناء 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
الكتروميكانيك	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	3.00
معدل الإهلاك	%7.50
تكلفة الإهلاك	43,478.69
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 536,237.12
هامش ربح المطور	%20.00
قيمة ربح المطور	SAR 107,247.42
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 4,673,084.54
قيمة العقار بعد التقريب	**SAR 4,650,000.00**

* 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	4,650,000 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 وبا ستخدام طريقة ر سملة 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 لشركة استناد أي مسئولية 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 شركة استناد للتقييم العقاري.

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الرياض

٤١٧٨٣٣٠٠٠٨٠١

الرقم : ٤١٧٨٣٣٠٠٠٨٠١
التاريخ : ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٠٤ من المخطط رقم ٢٣٠ / ب الواقع في حي البحر الشمالية بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢٠٢	بطول: (٢٤) أربعة و عشرون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٠٩	بطول: (٢٤) أربعة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٠٣	بطول: (٢٣) ثلاثة و عشرون متر
غرباً: شارع عرض ٥٢ م	بطول: (٢٣) ثلاثة و عشرون متر

ومساحتها : (٥٥٢) خمسمائة و إثنين و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١/ ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بجدة برقم ٤٢٠٢٢١٠١١٠٢١ في ٤ / ٧/ ١٤٤٠ هـ .قد تم رهنها وما أقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٢٩٥ وتنتهي في ١٠ / ٣/ ١٤٤٩ هـ ضمانا لوفائه بـ/ لدية مستحقات لدى بنك البلاد وقدرها ((٧٣٢٩٨٠٠٠٠)) ريال – سبعمائة واثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون الف ريال سعودي لا غير – بموجب عقد تسهيلات ائتمانية بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩ م وما ينتج عليه من تجديد لاحق و المجاز من الهيئة الشرعية لبنك البلاد برقم ٣٢ و ٣٢ أ بتاريخ ٢٥/٠٥/٢٠٠٥م علما ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها او ينفيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على ان يتم سداد المديونية على دفعه واحدة بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/٠٩/٢٠٢٤م وعليه فقد قام برهن العقار الموصوف اعلاه كضمان للوفاء بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية .. وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٦/ ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

هشام بن صالح بن عبدالكريم الزيد

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أي ثلث صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

صفحة ١ من ٢

مطبعة مطابع الشؤون - ١٠٣٢٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمباني الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٩٦/٠٠٣٠٠٠٠٠٠٠٠)

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

رخصة بناء

أمانة جدة

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3706105020		التاريخ	1430/محرم/22	صلاحيتها 1441/محرم/21
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة			رقم السجل	رقم الصك / تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	ابراهيم محمد ابراهيم العديلي بجوال رقم 0508114889			5013739109	3202190146668 / 5/ذو القعدة/1437
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع / مساحة الأرض
بلديات الغربية	3701618516	230 أ	224	أبحر الشمالية	غير مسمى / 552

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 34.00 متر يحدها القطعة رقم 202	4.71
الشرق	بطول 22.00 متر يحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 206	4.71
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرض 52.00متر	6

جميع المخططات الواردة بالمعاملة (الكترونية) تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه ويلتزم جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئولياتهم، يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المعتمدة بمخطط العزل الحراري المعتمد. اصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التجزئة مالم يتم التوافق مع الضوابط المحددة/الالتزام بإيقاف تركيب الواجهات المكشوفة بالألمنيوم (الكلادينج) لجميع المباني حسب القرار/يجب الالتزام التام بمطابقة كشف الموقع/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الحريق للمباني، يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة/عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال و إستخدام سواتر الطين المؤقتة على الشبابيك والشبابيك للمحافظة على النظافة بشكل العامة وتمهيد ممرات للمارة المجاورة والالتزام بقدر كشف الجوار

احداثيات الكروكي
الشماليات
2406832.2737
الشرقيات
512081.6324

المكتب الهندسي
خبراء البناء للاستشارات الهندسية
المكتب المشرف
خبراء البناء للاستشارات الهندسية
قيمة رسوم الرخصة
176.81

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات

محتويات المبنى	سكني عدد	سكني مساحة	تجاري عدد	تجاري مساحة	اخرى عدد	اخرى مساحة	إجمالي عدد	إجمالي مساحة
طابق ارضي	0	0	2	180.06	0	0	2	180.06

عدد المواقف 6 عدد غرف الكهرباء لا يوجد

طول السور	60
عدد الوحدات	2
عدد الأدوار	1

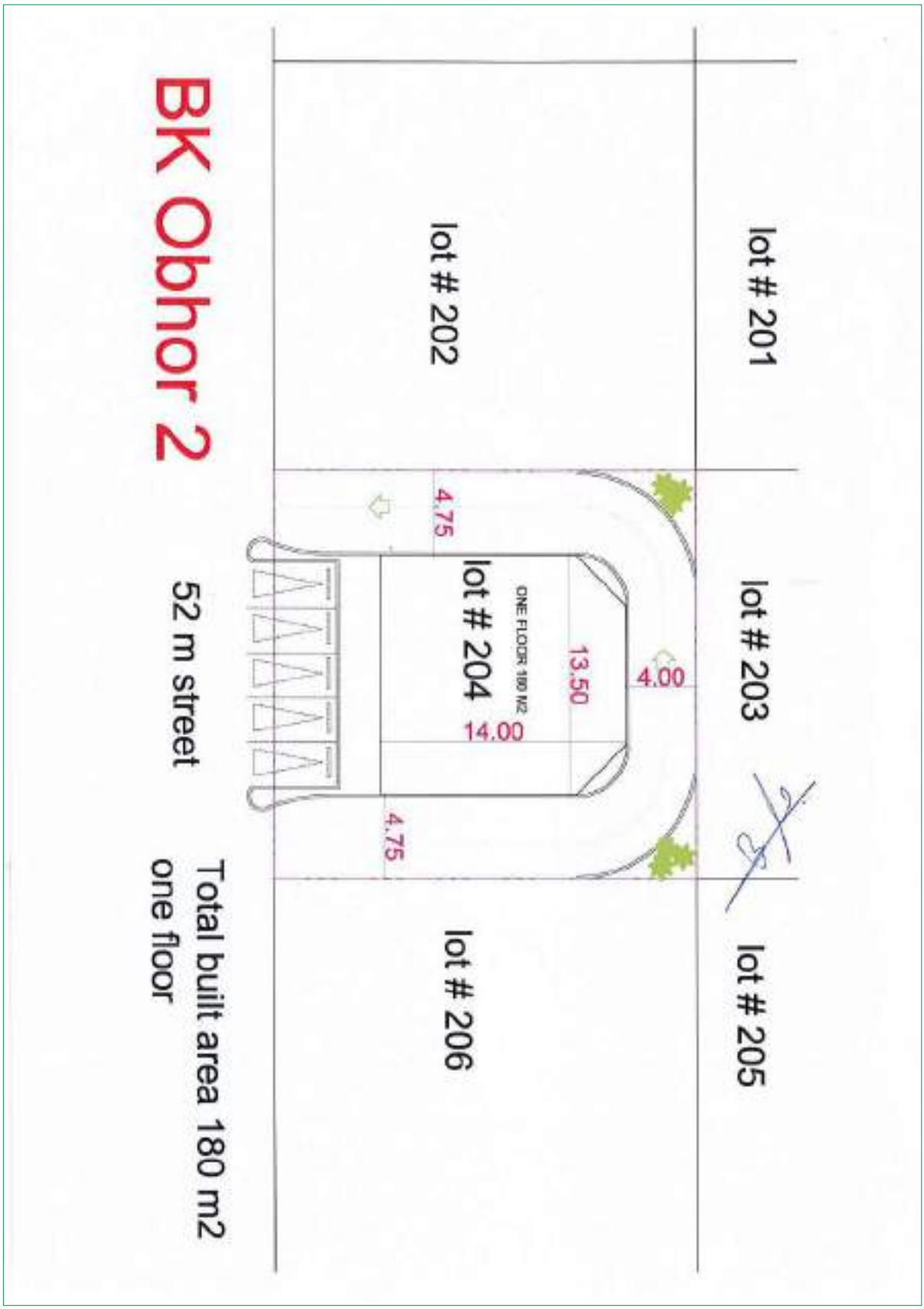
الكروكي الارشادي

المدقق الإداري
أحمد سعد علوان القاسمي
مهندس الدراسة
عبدالرحمن احمد محمد الأسمري
اعتماد مدير التجاري/إداري
عاصم اسامة احمد سمارة
مدير ادارة رخص البناء
فرقارس بن أحمد رضب

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وإلا تحت مسئوليته

21

صورة مخطط المشروع



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com
www.estnad.com