

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

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101708

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل 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 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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، ولانحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

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

مخاطر الاقتصاد الكلي

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

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

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مجمع تجاري
الاسم التجاري للعقار	ويست أفنيو مول
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	330103022327 - 1439/04/09 هـ
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	1436/09/20 هـ
عمر العقار	أربع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	ش د 1330
رقم البلك	2
رقم القطعة	5
مساحة الأرض حسب الصك	57,215.32 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	61,998 م ² وبمساحة أسوار 536 م ²
عدد الوحدات	93 وحدة حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة عقارات الخليج
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	20 سنة حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/11/01م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	العشر سنوات الأولى 24,720,000 ريال سعودي سنوياً العشر سنوات الثانية 27,192,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	24,720,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	24,720,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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 عبدالعزيز.
- 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 عبدالعزيز وطريق الظهران الجبيل).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 26.3875833

E: 50.0751944

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



المصدر: أمانة منطقة الشرقية

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

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

المصدر: كتيب المشروع



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





أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	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/م² إلى 4,000 ريال/م² بمتوسط 3,737.5 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	طريق عمر بن الخطاب	أرض	20م شمال	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م5,000.00	20,000,000.00	S.R 4,000.00	- 20.00 %	3,200.00
			جار								
			15م شرق								
			60م غرب								

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

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

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

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 24,720,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 24,720,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	24,720,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 24,720,000.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 309,000,000.00
قيمة العقار كتابياً	ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 310,000,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	ثلاثمائة 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 الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عقارات الخليج.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.62% إلى 9% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
تطوير الأرض	57,215.32	100.00	5,721,532.00	%100.00	5,721,532.00	
المناظر الخارجية	26,110.32	150.00	3,916,548.00	%100.00	3,916,548.00	
الإجمالي	83,325.64	115.67	9,638,080.00	%100.00	9,638,080.00	
أعمال الهيكل الانشائي						
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
قبو	26,474.00	2.00	52,948.00	500.00	26,474,000.00	%100.00
الدور الأرضي	31,105.00	1.00	31,105.00	500.00	15,552,500.00	%100.00
ميزانين	419.00	1.00	419.00	500.00	209,500.00	%100.00
الدور الأول	2,000.00	1.00	2,000.00	500.00	1,000,000.00	%100.00
الدور الثاني	2,000.00	1.00	2,000.00	500.00	1,000,000.00	%100.00
أسوار	536.00	1.00	536.00	500.00	268,000.00	%100.00
عناصر المبنى	12,506.80	1.00	12,506.80	500.00	6,253,400.00	%100.00
الإجمالي	75,040.80	-	101,514.80	676.40	50,757,400.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكروميكانيك	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 وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

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

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل الأعلى بالدمشق

الرقم: ٢٢٠١٢٠٢٢٢٢٧
 التاريخ: ١٤٣٩ / ٤ / ٩ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش ١٣٣٠ 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 سنتيمتر
 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 سنتيمتر
 ومساحتها: (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة و خمسون ألفاً و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتيمتر مربعاً
 فقد بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وعصدره أمانة المنطقة الشرقية والتقيد
 في هذه الإدارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراغ الصادر من لجنة فحص
 دراسة المخطوك برقم ٣٩٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ
 الملوكة ١/ شريطة تعدين الأول العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ٢ / ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر
 من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٣٠٢١٧٩٨ في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصانع /
 شريكه البلاد العقارية المحدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٢٣٤١ في ٢٤ / ٨ / ١٤٢٧ هـ منعاً لوفائه (١)
 ٣٩٩٤٩١٠٠٠ ثلاثمائة و تسعة و ستون مليوناً و أربعمائة و أربعة و ستون ألف ريال
 وفي حالة عدم السداد فللمعتنق بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما
 نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وحصل الله على نبيينا
 محمد وآله وصحبه وسلم.


 كاتب العدل
 عبد الله بن عبد الرحمن بن عبد الله الهليل


 وزارة العدل
 المكتب الرئيسي
 كاتب العدل

هذا الصك واحد متطابقة - وصيغ أو كتب صالحة فيه يؤدي إلى عدم صلاحيته
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام الخاص الذي ويمنع تعديله)
 نسخة ١ من ١
 نموذج رقم (١٢٠٠١٢٠٢٢٢٧)

نسخة مطابع الحكومة - ٩٤٢,٣٢

[illegible]

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

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101707

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكاتب ومعارض
الاسم التجاري للعقار	ذا ايليت
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	793010004585 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة الراجحي للتطوير المحدودة حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	السليمانية
رقم رخصة البناء	1436/544
تاريخ الرخصة	1436/01/13 هـ
عمر العقار	سنة واحدة
رقم المخطط التنظيمي	689
رقم البلك	-
رقم القطعة	49/س
مساحة الأرض حسب الصك	9,600 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	21,725 م ² ومساحة أسوار 184 م ²
عدد الوحدات	15 معرض ميزانين و30 مكتب حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة المشاريع الاولى
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2020/03/02 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد 2021	16,000,000 ريال سعودي سنوياً
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.7064550

E: 46.7077712

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



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المباني

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

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

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

أراضي للبيع

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

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

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

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

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

معارض للإيجار

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

م	الموقع	نوع المعرض	مساحة المعرض (م ²)	الإيجار السنوي	سعر الإيجار (م ²)
1	طريق الضباب	ميزانين	520.00	780,000.00	1,500.00
2	طريق التحلية	ميزانين	570.00	850,000.00	1,491.23
	المتوسط	-	545.00	815,000.00	1,495.61
	المصدر: المسح الميداني 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/م²، وبعد التقريب 1,500 ريال/م².

ملاحظة/

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

مكاتب للإيجار

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

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

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

ملاحظة/

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

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	15,877,350.00 %100.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	793,867.50 %5.00
صافي الدخل السنوي	SAR 15,083,482.50
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 188,543,531.25
قيمة العقار كتاباً	مائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة و ثلاثة وأربعون ألف وخمسمائة وواحد
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 188,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً	مائة وثمانية وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021		SAR 16,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار		SAR 16,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر		0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار		16,000,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي		SAR 16,000,000.00
معدل الرسمة		8.00%
سنوات الاسترداد		12.50
قيمة العقار رقماً		SAR 200,000,000.00
قيمة العقار كتاباً		مائتان مليون ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 200,000,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً		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 رسمة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسمة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.62% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسمة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

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

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

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- ليس لشركة استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على شركة استناد للتقييم العقاري.

رقم الصك: 793010004585
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها:
شمالاً: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة وتسعون متر
جنوباً: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة وتسعون متر
شرقاً: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر
غرباً: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر
ومساحتها 9600 تسعة آلاف وستمائة متر مربعاً المملوكة لشركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 79953565 فقط تسعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسة وستون ريالاً سعودياً لا غير. تستند على السلطة شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسة وستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن: كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فللمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد التكاليف ما يلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، وبوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

[illegible]

تقرير تقييم مجمع فلل فندقية بمدينة الرياض (فلل فيفيندا)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ
الموافق 30 يونيو 2021م
رقم التقرير RE2101705

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
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 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مجمع قفل فندقية
الاسم التجاري للعقار	قفل فيفيندا الفندقية
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	393010004592 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة الراجحي للتطوير المحدودة حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	الهدا
رقم رخصة البناء	1434/5961
تاريخ الرخصة	1434/03/23 هـ
رقم ترخيص هيئة السياحة والآثار	4400054
تاريخ الإصدار	1437/04/03 هـ
تصنيف الفندق حسب شهادة التصنيف	خمس نجوم
عمر العقار	خمس سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	1/5
مساحة الأرض حسب الصك	10,000 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	7,366 م ² وبمساحة أسوار 400.65 م ²
عدد الوحدات	24 فيلا فندقية
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري المشغل لفلل فيفيندا الفندقية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	20 سنة حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/10/28م
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 2021	10,937,500 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	10,937,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

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

نقاط الضعف

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

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6504575

E: 46.6478175

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

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

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

المصدر: العميل



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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسمة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

م	الموقع	مساحة الأرض(م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	حي 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/م² إلى 4,000 ريال/م² بمتوسط 3,125 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الهدا	أرض	جار 2م20 جنوب 15م2 شرق	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	سكني	2م5,150.00	15,450,000.00	S.R 3,000.00	+ 30.00 %	3,900.00
المقارنة (2)	طريق الأمير فيصل	أرض	60م شمال 20م جنوب 20م شرق 15م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م36,000.00	100,800,000.00	S.R 2,800.00	+ 22.50 %	3,430.00
المقارنة (3)	طريق الأمير فيصل	أرض	جار 60م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري رئيسي	2م4,200.00	16,800,000.00	S.R 4,000.00	0.00 %	4,000.00
المقارنة (4)	حي الناصرية	أرض	جار 15م جنوب 15م شرق 30م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م4,000.00	10,000,000.00	S.R 2,500.00	+ 25.00 %	3,125.00

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

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

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 2021	SAR 10,937,500.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 10,937,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	10,937,500.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 10,937,500.00
معدل الرسملة	8.50%
سنوات الاسترداد	11.76
قيمة العقار رقماً	SAR 128,676,470.59
قيمة العقار كتاباً	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 كتاباً	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 الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة فرص للتطوير العقاري المشغل لفلل فيفينا الفندقية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 10%، وأن معدل الرسملة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.79% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8.50% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	10,000.00	200.00	2,000,000.00	%100.00	2,000,000.00		
المناظر الخارجية	6,930.00	300.00	2,079,000.00	%100.00	2,079,000.00		
الإجمالي	16,930.00	240.93	4,079,000.00	%100.00	4,079,000.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	138.00	2.00	276.00	700.00	193,200.00	%100.00	193,200.00
الدور الأرضي	3,070.00	1.00	3,070.00	700.00	2,149,000.00	%100.00	2,149,000.00
الدور الأول	3,586.00	1.00	3,586.00	700.00	2,510,200.00	%100.00	2,510,200.00
الملحق العلوي	552.00	1.00	552.00	700.00	386,400.00	%100.00	386,400.00
المسيح (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		
الكروميكانيك	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 ب 20% من مسطحات البناء تقديراً.

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

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

تقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة 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 وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **128,500,000.00 ريال سعودي**
مئة 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
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- ليس لشركة استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على شركة استناد للتقييم العقاري.

رقم الصك: 393010004592
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 5 / 1 الواقع في حي تهذا بمدينة الرياض، وحدودها وأطولها :
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 97.88 سبعة و تسعون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 40 متر بطول 98,42 ثمانية و تسعون متر و اثنين و اربعون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 20 متر بطول 97 سبعة و تسعون متر
غرباً: قطعة رقم 6 / 1 بطول 107.35 مائة و سبعة متراً و خمسة و ثلاثون سنتمتر
ومساحتها 10000 عشرة الاف متر مربعاً المجزاء حسب المحضر رقم 1829 في 1 / 11 / 1422 هـ والمقيد برقم 31 / 725 في 4 / 1 / 1431 هـ . المملوكة لـ شركة تمدين الآواى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من
الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002679 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة
الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 48638419 فقط ثمانية و اربعون مليوناً و
ستمائة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و اربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير . تحدد على القسط شهرية عندها 1 قيمة كل قسط
48638419 فقط ثمانية و اربعون مليوناً و مئاة و ثمانية و ثلاثون ألفاً و اربعمائة و تسعة عشر ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول
القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (48638419) لصالح شركة
الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم
المداد للتمرئهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد
الكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

٤٤٠٠٠٥٤
أحمد بن محمد
١٤٣٧/٠٤/٠٣
تاريخ الإصدار

ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE

الاسم الفدائية
HOTEL
VILLAS

الاسم التجاري: فيفاندا
اسم المالك: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
اسم المشغل: شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري
العنوان:
رقم المبنى:
القسم:
الأمير فيصل بن فهد
الحي:
الهدا
المدى:
الرياض

هذه الرخصة الممنوحة للسياحة والفنادق والقرى السياحية، وتحت إشراف الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني، لا تخضع للمنافسة الموضحة أعلاه، لضمان جودة التشغيل، وذلك وفقاً لإجراءات التشغيل، بموجب: الرخيص
مصدق عام

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
www.sag.gov.sa

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Ministry of Tourism and Heritage
www.mth.gov.sa

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Ministry of Tourism and Heritage
www.mth.gov.sa

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Ministry of Tourism and Heritage
www.mth.gov.sa

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي بمدينة جدة بحي الزهراء (مبنى دينار التجاري)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101706

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مكتبي بمدينة جدة
(مبنى دينار التجاري)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 16,066.40م² وبمساحة أسوار 193م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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، ولانحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

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

مخاطر الاقتصاد الكلي

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

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

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
الاسم التجاري للعقار	مبنى دينار التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	93010004588 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة الراجحي للتطوير المحدودة حسب الصك المرفق
المدينة	جدة
الحي	الزهراء
رقم رخصة البناء	1424/609
تاريخ الرخصة	1434/03/24 هـ
عمر العقار	12 سنة تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	ع/526/3
رقم البلك	-
رقم القطعة	177 - 180
مساحة الأرض حسب الصك	4,761.50 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	16,066.40 م ² وبمساحة أسوار 193 م ^ط
عدد الوحدات	17 معرض و 29 مكتب حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة صبا العقارية المحدودة
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	7 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/10/17م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	9,957,640 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	9,957,640 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	9,957,640 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الزهراء في شمال جدة، وبالقرب من عدة أحياء مثل النعيم والشاطئ والمحمية وهي منطقة ذات كثافة سكانية وموقع متميز في منتصف أحياء شمال جدة، يقع المبنى على قرب من الأسواق التجارية ومنطقة الأعمال المركزية في المدينة وخاصة طريق الملك عبدالعزيز وطريق المدينة المنورة مع سهولة الوصول اليه عبر عدة طرق.

الموقع	المسافة (كم)
طريق الملك عبدالعزيز	3
طريق المدينة المنورة	2
المنطقة المركزية	12
مطار الملك عبدالعزيز	10

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على طريق الأمير سلطان وهو ذا حركة تجارية مميزة.
- وقوع العقار في منتصف أحياء شمال جدة.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك عبدالعزيز وطريق المدينة المنورة).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 21.6019167

E: 39.1424444

يقع المبنى على طول طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز الذي يربط شمال أحياء جدة حتى حي البساتين من الشمال وطريق الأندلس من الجنوب، ويحده من الشمال شارع داخلي ويحد المبنى من الغرب مباني سكنية والجنوب مبنى تجاري مكتبي، ويقع المبنى على بعد 1 كم جنوب شارع حراء وعلى بعد 3 كم شرق طريق الملك عبدالعزيز.



المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 15م	41م
جنوباً	قطعة رقم 183	47م
شرقاً	طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز	105م
غرباً	قطعة رقم 178 - 179 - 181 - 182	109م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي، بمساحة إجمالية للمباني 16,066.40م² وبمساحة أسوار 193م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
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	☐ سلام ☐ كهربائية	☒ مركزي ☐ خرساني	☒ خرسانة مسلحة
الجنوبية	حجر	استقبال	رخام	☒ زجاج ☒ مزدوج	☒ مصاعد	☐ منفصل ☐ حوائط ☐ حاملة	☐ كمرات ☐ حديد
الشرقية	زجاج وحجر	الداخل	رخام	☒ جبس ☒ بالسقف	☒ مواقف	☐ شباك ☐ مباني ☐ معدنية	☐ كمرات خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☒ إضاءة مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى ☐ مباني ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	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/م² إلى 12,000 ريال/م² بمتوسط 10,500 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م شرق	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 950.00	9,500,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	10,000.00
			جار				%0.00	(0.00)			
			جار				(0.00)	(0.00)			
المقارنة (2)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م غرب	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 700.00	27,000,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	10,000.00
			جار				%0.00	(0.00)			
			جار				(0.00)	(0.00)			
المقارنة (3)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م شرق	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 900.00	34,800,000.00	S.R 12,000.00	%0.00	12,000.00
			جار				%0.00	(0.00)			
			جار				(0.00)	(0.00)			
المقارنة (4)	طريق الأمير سلطان	أرض	جار 30م شرق	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م ² 400.00	34,000,000.00	S.R 10,000.00	%0.00	10,000.00
			جار				%0.00	(0.00)			
			جار				(0.00)	(0.00)			

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 10,500.00	عشرة آلاف وخمسمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 10,500.00	عشرة آلاف وخمسمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 10,500 ريال/م².

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	10,500 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 9,957,640.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 9,957,640.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	9,957,640.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 9,957,640.00
معدل الرسمة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 124,470,500.00
قيمة العقار كتاباً	مائة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 124,000,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً	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 الإشغال 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 رسمة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 9%، وأن معدل الرسمة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسمة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - 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		
الكروميكانيك	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 ب 20% من مسطحات البناء تقديرياً.
 * أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	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 وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **124,000,000.00 ريال سعودي**
مئة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.

رقم الصك: 393010004588

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهين

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

فإن مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها وانطوائها :

شمالاً: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوباً: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقاً: شارع السبعين متراً بطول 105 مائة و خمسة متر
غرباً: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر.

ومساحتها 4761.5 أربعة آلاف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً المملوكة لشركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 مسجلًا للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تستند على القساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات وينفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء باقي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع إليه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لا عتداده ووصلني الله على تبيين محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

[illegible]

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 6)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101709

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	410125029831 - 1441/07/03 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10137
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	6
رقم القطعة	من 556 إلى 577
مساحة الأرض حسب الصك	14,713.87 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	12,045 م ²
عدد الوحدات	5 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة مؤجرة بالكامل
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة عبداللطيف العيسى للسيارات
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	2,000,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	2,000,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	2,000,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6359167

E: 46.7988611

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

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

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

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

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

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

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

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

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

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

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 2,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 2,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	2,000,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 2,000,000.00
معدل الرسمة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 25,316,455.70
قيمة العقار كتاباً	خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة وستة عشرة ألف وأربعمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي وسبعون هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 25,300,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً	خمسة وعشرون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
تطوير الأرض	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 (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
الدور الأرضي	12,045.00	1.00	12,045.00	12,045.00	400.00	%100.00
عناصر المبنى	240.90	1.50	361.35	400.00	144,540.00	%100.00
الإجمالي	12,285.90	-	12,406.35	403.92	4,962,540.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكثروميكانيك	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 (م ²)	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 التواقص	-
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 وباستخدام طريقة رسملة الدخل وهي كالتالي: -

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

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- ليس لشركة استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على شركة استناد للتقييم العقاري.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كاتب العدل امل بالرياض

صك تملك عقار مرهون

العدد لله وحده والسلامة على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٥٥٦ و قطعة الأرض ٥٥٧ و قطعة الأرض ٥٥٨ و قطعة الأرض ٥٥٩ و قطعة الأرض ٥٦٠ و قطعة الأرض ٥٦١ و قطعة الأرض ٥٦٢ و قطعة الأرض ٥٦٣ و قطعة الأرض ٥٦٤ و قطعة الأرض ٥٦٥ و قطعة الأرض ٥٦٦ و قطعة الأرض ٥٦٧ و قطعة الأرض ٥٦٨ و قطعة الأرض ٥٦٩ و قطعة الأرض ٥٧٠ و قطعة الأرض ٥٧١ و قطعة الأرض ٥٧٢ و قطعة الأرض ٥٧٣ و قطعة الأرض ٥٧٤ و قطعة الأرض ٥٧٥ و قطعة الأرض ٥٧٦ و قطعة الأرض ٥٧٧ من المخطط رقم ٢٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٩,٣١) تسعة و ثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (١٣,٢) ثلاثة و أربعون متر و عشر و ن سنتيمتر + متعكسر شرقاً بطول (١٤,١) م
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٢٠٣,١١) مئتين و ثلاثة عشر متر و احد عشر سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٢١٤,١٤) مئتين و أربعة عشر متراً و أربعة عشر سنتيمتراً

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

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

حي في ملك / شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح / شركة البلاد العقارية مقابل مبلغ وقدره : بئس وقدره ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائة و اثنين و ثلاثون مليوناً و تسعمائة و ثمانون ألف ريال، في حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرض منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً .

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

كاتب العدل

عبد الرحمن بن عبد الله بن محمد العبدالكريم

(هذا الصك صادر عن كاتب العدل المذكور في هذا الصك)

(هذا النموذج مخصص للتأشير بالانساب التي يوضع عليها)

نموذج (المطبعة ٢٠١١)

مصلحة المطابع المتكاملة - ١١٣٩١١

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 7)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101710

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكي الموقع و لم 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 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

تحتفظ المنشأة بالحق دون أي 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	393010004591 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة الراجحي للتطوير المحدودة حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10144
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	7
رقم القطعة	من 546 إلى 555
مساحة الأرض حسب الصك	4,865.50 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	3,663.78 م ²
عدد الوحدات	2 ورش حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجرين اثنين لكامل العقار وهو شركة عبداللطيف العيسى - للسيارات وشركة العيسى - العالمية
عدد عقود الإيجار	عقدين اثنان
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01م 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 2021	1,000,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,000,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة لكلا العقدين حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

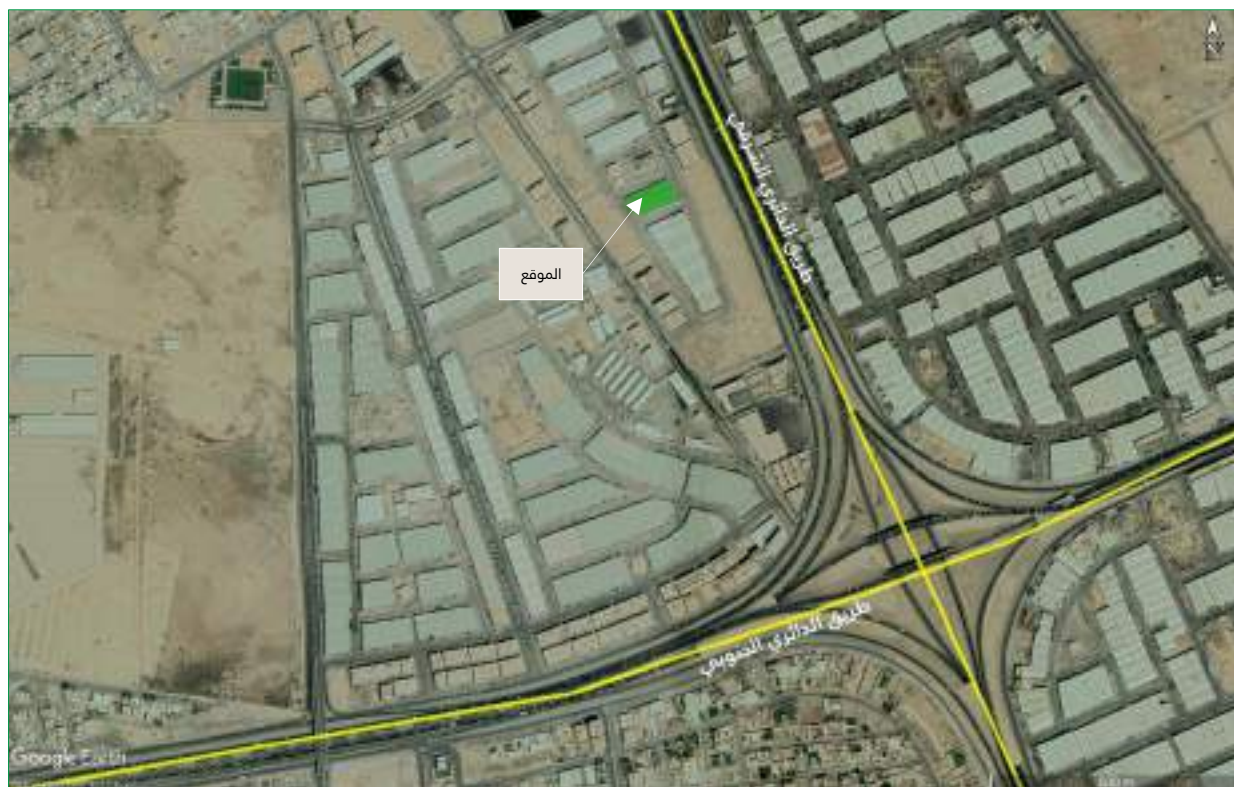
نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6369722

E: 46.7981667

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

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

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

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م4,600.00	6,440,000.00	S.R 1,400.00	%0.00	1,400.00
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,550.00	2,635,000.00	S.R 1,700.00	%0.00	1,700.00
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار 20م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,500.00	2,250,000.00	S.R 1,500.00	%0.00	1,500.00
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م2,000.00	3,200,000.00	S.R 1,600.00	%0.00	1,600.00

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي

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

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

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 2021	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	1,000,000.00 %100.00
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 كتاباً	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 كتاباً	إثنى عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	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 (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
الدور الأرضي	3,663.78	1.00	3,663.78	400.00	1,465,512.00	%100.00
عناصر المبنى	73.28	1.50	109.91	400.00	43,965.36	%100.00
الإجمالي	3,737.06	-	3,773.69	403.92	1,509,477.36	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكتروميكانيك	3,663.78		91,594.50	%100.00	91,594.50	
التشطيبات النهائية	3,663.78		183,189.00	%100.00	183,189.00	
الإجمالي	3,663.78		274,783.50	%100.00	274,783.50	
الأرض						
الوصف	المساحة (م ²)	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
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.

رقم الصك: 393010004591

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

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

فإن قطعة الأرض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، وحدودها وأطولها:

شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر وخمسة و سبعون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها 4865.5 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعاً و خمسون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض برقم 393598002682 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شمالاً للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير. تستند على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفاً و مئتان و خمسة و تسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن: كتمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيلاد مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتقاده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

[illegible]

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 9)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101711

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	910810001684 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10124
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	9
رقم القطعة	من 534 إلى 545
مساحة الأرض حسب الصك	6,098.38 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	4,711 م ²
عدد الوحدات	8 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة العيسى العالمية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	954,500 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	954,500 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	954,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6380000

E: 46.7974167

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

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

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

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م4,600.00	6,440,000.00	S.R 1,400.00	%0.00	1,400.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,550.00	2,635,000.00	S.R 1,700.00	%0.00	1,700.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار 20م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,500.00	2,250,000.00	S.R 1,500.00	%0.00	1,500.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م2,000.00	3,200,000.00	S.R 1,600.00	%0.00	1,600.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي

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

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

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 2021	SAR 954,500.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 954,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	954,500.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 954,500.00
معدل الرسملة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 12,082,278.48
قيمة العقار كتابياً	إثنى عشر مليون واثنا عشر ألف ومائتان وثمانية وسبعون ريال سعودي وثمانية وأربعون هائلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,100,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	إثنى عشر مليون ومائة ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

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

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 2,599,176.00
إجمالي مساحة المباني	4,711.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 551.72
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة النواقص	-
عمر العقار	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
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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 بقرى الرياض

رقم: ٩١٠٨١٠٠٠١٦٨٤
تاريخ: ١٤٤١ / ٧ / ٩ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

فإن قطعة الأرض ٥٢٤ و قطعة الأرض ٥٢٥ و قطعة الأرض ٥٢٦ و قطعة الأرض ٥٢٧ و قطعة الأرض ٥٢٨ و قطعة الأرض ٥٢٩ و قطعة الأرض ٥٣٠ و قطعة الأرض ٥٣١ و قطعة الأرض ٥٣٢ و قطعة الأرض ٥٣٣ و قطعة الأرض ٥٣٤ و قطعة الأرض ٥٣٥ من المخططة رقم ٢٦٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (١٢٦,٦١) مائة وستة وستون متر واحد و ستون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (١١٧,٧٢) مائة وسبعة عشر متر و اثنين و سيمون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠) خمسون متر
غرباً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٥٠,٨) خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

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

المملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٠٧٠٤٧٥٨٧ في ٢١ / ٤ / ١٤٣٩ هـ.

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

وعليه جرى تحريره في ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ لاعتقاده - وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتب العدل

سليمان بن محمد بن جملان نصيف

مكتب العدل بقرى الرياض

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالمجلس الأعلى ويمنح للأمانة)

نموذج مملوكة

مصلحة مطابع الحكومة - ١٢٢١٢

البلدية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

18

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 10)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101712

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	793010004590 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10131
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	من 522 إلى 533
مساحة الأرض حسب الصك	6,729.88 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,233 م ²
عدد الوحدات	10 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة محمد يوسف ناغي للسيارات
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	5 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/10/26 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	السنة الأولى 1,200,000 ريال سعودي السنة الثانية 1,200,000 ريال سعودي السنة الثالثة 960,000 ريال سعودي السنة الرابعة 960,000 ريال سعودي السنة الخامسة 960,000 ريال سعودي
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	960,000 ريال سعودي حسب إفادة العميل
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	960,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

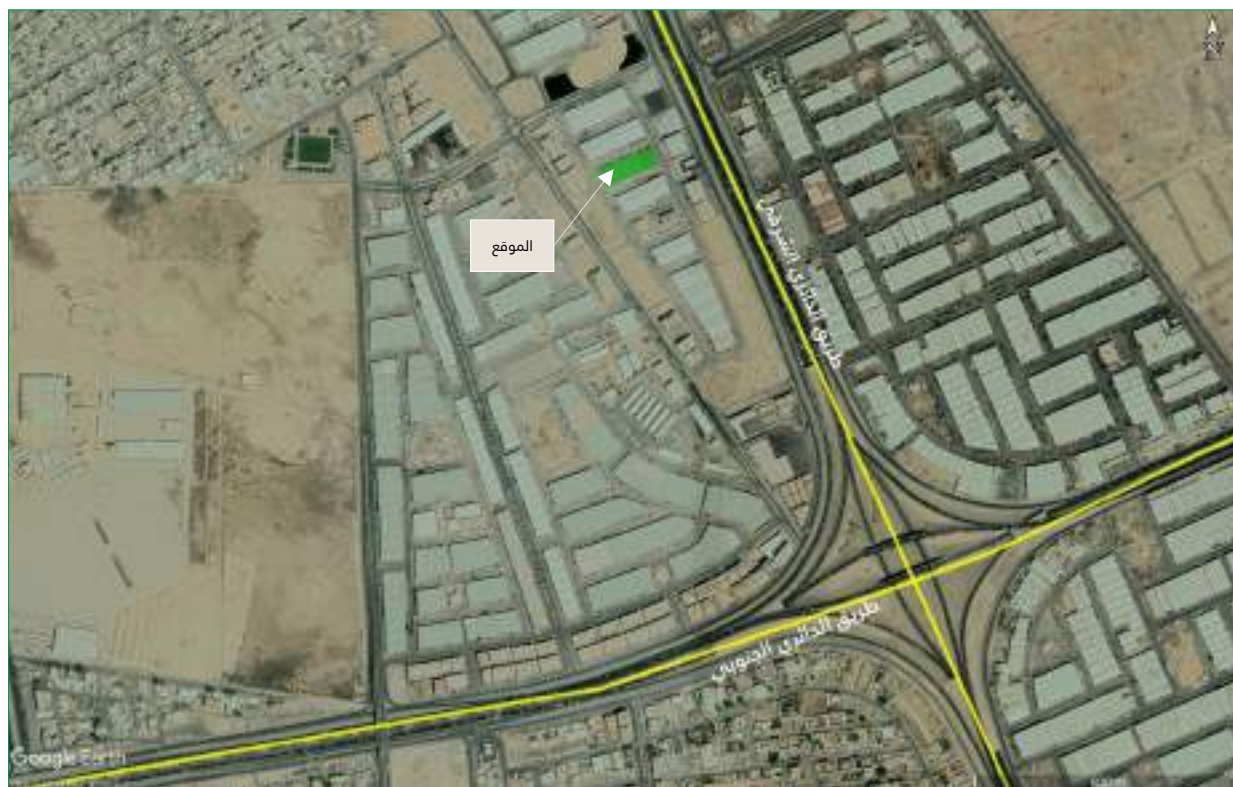
نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6386667

E: 46.7973889

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

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

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

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م4,600.00	6,440,000.00	S.R 1,400.00	%0.00	1,400.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,550.00	2,635,000.00	S.R 1,700.00	%0.00	1,700.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار 20م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,500.00	2,250,000.00	S.R 1,500.00	%0.00	1,500.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م2,000.00	3,200,000.00	S.R 1,600.00	%0.00	1,600.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي

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

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

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 2021	SAR 960,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 960,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	960,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 960,000.00
معدل الرسملة	7.90%
سنوات الاسترداد	12.66
قيمة العقار رقماً	SAR 12,151,898.73
قيمة العقار كتابياً	إثنى عشر مليون ومائة وواحد وخمسون ألف وثمانمائة وثمانية وتسعون ريال سعودي و ثلاثة وسبعون هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,200,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	إثنى عشر مليون ومائتان ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

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

تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية

التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 2,884,965.00
إجمالي مساحة المباني	5,233.00
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 551.30
نسبة الإنجاز	100.00%
قيمة التواقص	-
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
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.

رقم الصك: 793010004590
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 527 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 528 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 529 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 531 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 533 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و حدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع 20 بطول 139.04 مائة وتسعة وثلاثون متر و أربعة سنتيمتر
جنوباً: شارع 20 بطول 130.15 مائة وثلاثون متر و خمسة عشر سنتيمتر
شرقاً: شارع 25 بطول 50 خمسون متر
غرباً: شارع 25 بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً
ومساحتها 6729.88 متراً مربعاً و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتيمتراً مربعاً بك 10 المملوكة لـ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض رقم 693598002680 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للتوفاء بـ 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفاً و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تسدد على القسط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 4951963 فقط أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفاً و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سيب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (4951963) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المدة على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد فلتمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء باقي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ميلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 11 / 1442 ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

تقرير تقييم ورشة بمدينة الرياض (مجمع التقنية بلك 11)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101713

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	ورشة سيارات
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	793010004587 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة الراجحي للتطوير المحدودة حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/10149
تاريخ الرخصة	1432/06/01 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	11
رقم القطعة	من 508 إلى 521
مساحة الأرض حسب الصك	7,341.13 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,733 م ²
عدد الوحدات	10 ورش حسب الرخصة وفي الواقع ورشة واحدة
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهي الشركة المتحدة للسيارات المحدودة
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	3 سنوات حسب ملحق العقد الموقع بتاريخ 2019/10/14 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	السنة الأولى 1,435,500 ريال سعودي السنة الثانية 1,435,500 ريال سعودي السنة الثالثة 1,435,500 ريال سعودي
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,435,500 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,435,500 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

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

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

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6392500

E: 46.7968889

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

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

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

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

المصدر: صك الملكية

المبنى

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

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

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسمة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

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

المصدر: المسح الميداني لشركة استناد

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال 20م جنوب 15م شرق 2م جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م4,600.00	6,440,000.00	S.R 1,400.00	%0.00	1,400.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (2)	حي الفيصلية	أرض	جار جار 20م غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,550.00	2,635,000.00	S.R 1,700.00	%0.00	1,700.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (3)	حي الفيصلية	أرض	جار 20م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م1,500.00	2,250,000.00	S.R 1,500.00	%0.00	1,500.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
المقارنة (4)	حي الفيصلية	أرض	20م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	صناعي	2م2,000.00	3,200,000.00	S.R 1,600.00	%0.00	1,600.00
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			
					%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)			

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 1,550.00	ألف وخمسمائة وخمسون ريال سعودي

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

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

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 المتوقعة لكامل العقار آخر سنة بالعقد	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	1,435,500.00 %100.00
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 كتاباً	ثمانية عشرة مليون ومائة وسبعون ألف وثمانمائة وستة وثمانون ريال سعودي وثمانية هائلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 18,200,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتاباً	ثمانية عشرة مليون ومائتان ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	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 (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
الدور الأرضي	5,733.00	1.00	5,733.00	400.00	2,293,200.00	%100.00
عناصر المبنى	114.66	1.50	171.99	400.00	68,796.00	%100.00
الإجمالي	5,847.66	-	5,904.99	403.92	2,361,996.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكثروميكانيك	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 (م ²)	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 التواقص	-
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
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.

رقم الصك: 793010004587

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

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

فإن قطعة الأرض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض، و حدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع عرض 20م بطول 151.47 متر و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض 20م بطول 141.58 متر و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً

ومساحتها 7341.13 سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تميمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بقاء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و أربعة ألفاً و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن: كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد قلمرتهن بيع العطار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مالي نعمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

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

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101714

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

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

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل 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 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع المشابهة وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية ميزانين
الاسم التجاري للعقار	مجمع التقنية الصناعي التجاري
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	310812003862 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
كتابة العدل	الرياض
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم رخصة البناء	1432/17964
تاريخ الرخصة	1432/10/09 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	-
رقم القطعة	25 - 24
مساحة الأرض حسب الصك	6,000 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,168 م ² وبمساحة أسوار 120 م ²
عدد الوحدات	2 معارض تجارية
شاغريه العقار	غير شاغر
مستخدم العقار	مستأجرين اثنان للمعارض التجارية وهم شركة العيسى العالمية والشركة التموينية للمشاريع
عدد عقود الإيجار	عقدين
مدة العقد	5 سنوات لمعرض 24 حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2017/01/01 م 5 سنوات لمعرض 25 حسب العقد التجاري الموحد تبدأ من تاريخ 2020/08/01 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود	1,670,000 ريال سعودي سنوياً للمعرض رقم 24 900,000 ريال سعودي سنوياً للمعرض رقم 25
إجمالي الدخل للعقار حسب العقود لعام 2021	2,570,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقود لعام 2021	2,570,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على طريق الدائري الشرقي.

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

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

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

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6379444

E: 46.7990000

يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في 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 6,000م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 10م	60م
جنوباً	قطعة رقم 26	60م
شرقاً	طريق الدائري الشرقي عرض 100م	100م
غرباً	شارع عرض 25م	100م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض معارض تجارية ميزانين، وبمساحة إجمالية للمبنى 5,168م² وبمساحة أسوار 120م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
ميزانين	تجاري	1,568.00
الدور الأرضي	تجاري	3,600.00
غرفة الكهرباء	-	20.00
الأسوار	خدمات	120.00
إجمالي مساحة البناء	-	5,308.00

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات الأراضى

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	-

من خلال الجدول السابق تبين أن: -

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: -

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 3,800 ريال/م².

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 2021	SAR 2,570,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 2,570,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	2,570,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 2,570,000.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 32,125,000.00
قيمة العقار كتابياً	اثنان وثلاثون مليون ومائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 32,100,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	اثنان وثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	6,000.00	100.00	600,000.00	%100.00	600,000.00		
الإجمالي	6,000.00	100.00	600,000.00	%100.00	600,000.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	3,600.00	1.00	3,600.00	500.00	1,800,000.00	%100.00	1,800,000.00
ميزانين	1,568.00	1.00	1,568.00	500.00	784,000.00	%100.00	784,000.00
الأسوار	120.00	1.00	120.00	500.00	60,000.00	%100.00	60,000.00
عناصر المبنى	528.80	1.50	793.20	500.00	396,600.00	%100.00	396,600.00
الإجمالي	5,816.80	-	6,081.20	522.73	3,040,600.00	%100.00	3,040,600.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكروميكانيك	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 وباستخدام أسلوب الدخل وهي كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **32,100,000.00 ريال سعودي**
اثنان ثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- ليس لشركة استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على شركة استناد للتقييم العقاري.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بفرع الرياض

الرقم : ٣٦٠٨١٦٠٠٣٨٦٢
التاريخ : ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

فإن قطعة الأرض ٢٤ و قطعة الأرض ٢٥ من التعلقات رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: بحر مشاة عرض ١٠ متر بطول: (٦٠) ستون متر

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

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

غرباً: شارع ٢٥ بطول: (١٠٠) مائة متراً

ومساحتها : (٦٠٠٠) ستة آلاف متر مربعاً فقط.

الملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٤١٠١١٣٠٧٣٢٤٥ في ١٦ / ١ / ١٤٣٩ هـ.

هي في ملك / شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ والمرحونة لصالح / شركة البلاد العقارية المحدودة مقابل مبلغ وقدره : ٧٢٢٩٨٠٠٠٠ سبعة وعشرون ألفاً وثمانون 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 اكتمال ما يلزم شرعاً.

وهذه جرى تحريره في ٩ / ٧ / ١٤٤١ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم -


 ماجد بن فهد بن عقاب العتيبي
 كاتب العدل بفرع الرياض


 وزارة العدل - الرياض
 كتابة العدل بفرع الرياض
 كاتب العدل بفرع الرياض (١٢)

هذا الصك واحد متطابقة، وخمس أو ثلث منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 [هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده]
 صلاحية مطبع المحكمة - ٣٣١٢

تقرير تقييم مبنى شقق فندقية الواقعة بمدينة الرياض بحي النموذجية (الغرفة الأولى الفندقية)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101700

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

الموضوع: - تقييم مبنى شقق فندقية الواقعة بمدينة الرياض بحي النمذجية
(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 النمذجية، 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 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى شقق فندقية ثلاثة نجوم، بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75 م² حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية للمباني 11,467 م² وبمساحة أسوار 146 م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامه وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكي الموقع و لم 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 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى شقق فندقية
الاسم التجاري للعقار	الغرفة الأولى الفندقية
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	393010004586 - 1442/11/12 هـ
رقم الصك وتاريخه	693010004593 - 1442/11/12 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى شركة الراجحي للتطوير المحدودة حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	التمودجية
رقم رخصة البناء	-/-
تاريخ الرخصة	-/-/- هـ
رقم ترخيص هيئة السياحة والآثار	4500414
تاريخ الإصدار	1440/10/09 هـ
تصنيف الفندق حسب شهادة التصنيف	ثلاثة نجوم
عمر العقار	سنة واحدة
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
مساحة الأرض حسب الصك	3,061.75 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	11,467 م ² ومساحة أسوار 146 م ²
مستخدم العقار	مستأجر واحد لكامل العقار وهو شركة الغرفة الأولى الفندقية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	10 سنوات حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2019/12/26 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	5,000,000 ريال سعودي سنوياً لمدة عشرة سنوات
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	5,000,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	5,000,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي النموذجية في وسط الرياض، حي النموذجية هي منطقة فنادق وعمائر سكنية وذات موقع متميز وسط الرياض، يقع المبنى على قرب من منطقة الاعمال المركزية في المدينة مع سهولة الوصول اليها عبر طريق الملك فهد.

الموقع	المسافة (كم)
طريق مكة المكرمة	3
طريق الدائري الشرقي	10
وزارة الداخلية	1

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة).
- وقوع العقار في المنطقة المركزية.
- قرب العقار من الدوائر الحكومية والفنادق الكبرى.

نقاط الضعف

- وجود عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.6601586

E: 46.6997155

يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم شمال برج الملك فهد التوأم وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية.



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة عمائر سكنية وفنادق وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة الرياض ولكن يسمح ببناء الفندق بشروط وهي مطابقة لموقع العقار وهو وقوعه على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز 32م.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

الخدمات	الزمن المتوقع (دقيقة)
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية 10
	مركز شرطة 10
	مدارس 5
	بنوك 10
	دفاع مدني 10
	المطار 40
خدمات طبية	مستشفيات 5
	مستوصفات 10
خدمات تجارية	مراكز تجارية 10
	مطاعم 10
	فنادق 5
	محطات وقود 15

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

الأرض

العقار هو عبارة عن أرض مقام عليها مبنى شقق فندقية، بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75م² حسب الصكوك المرفقة وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 32م	25.20م
جنوباً	شارع عرض 20م	27.85م
شرقاً	جار	60م
غرباً	جار	58.90م

المصدر: صك الملكية رقم 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 11,467م² وبمساحة أسوار 146م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
القبو	مواقف	2,665.00
الدور الأرضي	شقق مفروشة	1,837.00
الدور الأول	شقق مفروشة	1,990.00
الدور الثاني	شقق مفروشة	1,990.00
الدور الثالث	شقق مفروشة	1,990.00
ملاحق علوية	شقق مفروشة	995.00
أسوار	خدمات	146.00
إجمالي مساحة البناء	-	11,613.00

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات: 128 غرفة

عدد المواقف بالقبو: 109 موقف سيارة

الخدمات المتوفرة في المبنى: بهو الفندق وبه الاستقبال والجلسات وصالة ألعاب وصالة ألعاب الأطفال ونادي صحي ومسبح وكوفي شوب وعدد 2 مصعد للنزلاء ومصعد للخدمات ومصلى ومركز رجال الأعمال وعدد 2 قاعة اجتماعات وقاعة مركزية لكافة الاستخدامات.

المصدر: العميل 2020

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجبات	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف		
الشمالية	زجاج	الخارجي	انترلوك ومساحات خضراء	☐ حوائط ☐ مزدوجة	☐ سلالم ☐ كهربائية	☒ مركزي	☒ خرساني ☐ مسلحة
الجنوبية	كسر رخام	استقبال	رخام	☒ زجاج ☒ مزدوج	☒ مصاعد	☒ منفصل	☐ حوائط ☐ حاملة ☐ كمرات ☐ حديد
الشرقية	كسر رخام	الداخل	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		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	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/م² إلى 5,000 ريال/م² بمتوسط 4,000 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مساوى العقار	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	حي النموذجية	أرض	جار 2م32 جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م1,600.00	5,600,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	3,500.00
								%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	جار 2م30 شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م1,650.00	5,775,000.00	S.R 3,500.00	%0.00	3,500.00
								%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 جار 2م30 شرق جار	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م500.00	2,000,000.00	S.R 4,000.00	%0.00	4,000.00
								%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 2م30 غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م900.00	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)

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 4,000.00	أربعة آلاف ريال سعودي
بعد التخريب	SAR 4,000.00	أربعة آلاف ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,000 ريال/م².

من خلال المسح الميداني تم رصد (3) مباني تجارية للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات المباني للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)	المساحة التجارية (م ²)	سعر المتر	القيمة التجارية 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 التجاري لمساحة المبنى في المنطقة المحيطة بالعقار من 500 ريال/م² إلى 672.95 ريال/م² بمتوسط 574.32 ريال/م² وبعد التقريب 575 ريال/م².

ملاحظة/

أن جميع المقارنات أعلاه على طرق تجارية رئيسية تجارية وأن العقار محل التقييم على شارع تجاري داخلي عرض 32م ولكن سعر المتر التجاري أعلاه مناسب للعقار محل التقييم بالأثاث فلن يتم عمل تسويات وتعديلات للمتوسط التجاري.

*مساحة مسطحات البناء للعقار محل التقييم 11,613م² وقد تم خصم مساحة القبو والأسوار لتصبح المساحة القابلة للإيجار 8,802م².

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	4,000 ريال سعودي
سعر المتر المربع التجاري للمبنى بالأثاث	575 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	8.50%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (الإيجارات بالسوق)

المساحة الإيجارية للعقار	8,802.00
سعر المتر الإيجاري	SAR 575.00
القيمة الإيجارية لكامل العقار	SAR 5,061,150.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 5,061,150.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	5,061,150.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 5,061,150.00
معدل الرسملة	8.50%
سنوات الاسترداد	11.76
قيمة العقار رقماً	SAR 59,542,941.18
قيمة العقار كتابياً	تسعة وخمسون مليون وخمسمائة واثنان وأربعون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال سعودي وثمانية عشرة هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 59,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	تسعة وخمسون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على أسعار التأجير بالسوق.
- تم افتراض أن نسبة الإشغال 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% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
 - عمر العقار.
 - عمر الأثاث والفرش.
 - نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021		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		5,000,000.00 %100.00
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 كتابياً		ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة و ثلاثا وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون ريال سعودي وواحد وأربعون هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 58,800,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً		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% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.
- مدة العقد.
- نوعية المستأجر للعقار.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	3,061.75	150.00	459,262.50	100.00%	459,262.50		
المناظر الخارجية	1,224.75	150.00	183,712.50	100.00%	183,712.50		
الإجمالي	4,286.50	150.00	642,975.00	100.00%	642,975.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
قبو	2,665.00	2.00	5,330.00	600.00	3,198,000.00	100.00%	3,198,000.00
الدور الأرضي	1,837.00	1.00	1,837.00	600.00	1,102,200.00	100.00%	1,102,200.00
الدور الأول	1,990.00	1.00	1,990.00	600.00	1,194,000.00	100.00%	1,194,000.00
الدور الثاني	1,990.00	1.00	1,990.00	600.00	1,194,000.00	100.00%	1,194,000.00
الدور الثالث	1,990.00	1.00	1,990.00	600.00	1,194,000.00	100.00%	1,194,000.00
الملحق العلوي	995.00	1.00	995.00	600.00	597,000.00	100.00%	597,000.00
أسوار	146.00	1.00	146.00	600.00	87,600.00	100.00%	87,600.00
اثنان بئر مصعد	12.00	24.00	288.00	600.00	172,800.00	100.00%	172,800.00
عناصر المبنى	2,322.60	1.50	3,483.90	600.00	2,090,340.00	100.00%	2,090,340.00
الإجمالي	13,947.60	-	18,049.90	776.47	10,829,940.00	100.00%	10,829,940.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكروميكانيك	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 ب 20% من مسطحات البناء تقديرياً.

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

* أن قيمة الأثاث أعلاه تم احتسابها تقديرياً بنسبة 15% من تكاليف الانشاء الحالي.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (الإيجارات بالسوق)	59,500,000 ريال سعودي
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	58,800,000 ريال سعودي
الحساب بطريقة التكلفة	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 وباستخدام أسلوب الدخل وهي كالتالي: -

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

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- ليس لشركة استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على شركة استناد للتقييم العقاري.

رقم الصك: 393010004586

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهن

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي التمويجية بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع الأمير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 أربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتيمتر

جنوباً: شارع الشهاب الغضائي عرض 20 م + 18.40 م بطول 29 تسعة و عشرون متر

شرقاً: جاز بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتيمتر

غرباً: جاز بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون سنتيمتر

ومساحتها 1504.26 ألف و خمسمائة و أربعة متر مربعاً و ستة و عشرون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى

العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للقضاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تستند على السطش شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن: كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فلتمرت بهم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم الصك: 693010004593

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض

ترخيص رقم 39/999

صك رهـن

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة وعشر و ن متر و عشر و ن سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة وعشر و ن متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

شرقاً: جـار بطول 60 ستكون متر

غرباً: جـار بطول 58.9 ثمانية وخمسون متر و تسعون سنتيمتر

ومساحتها 1557.49 ألفاً وخمسمائة و سبعة وخمسون متر مربعاً و تسعة وأربعون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة

تـمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم

393598002674 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهـنـها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة

بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شمالاً للوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً وأربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و

تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً

و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن

: كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون

السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد ففلمرتهم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي

عندها الرغبات واستيفاء مالي لـمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً

في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، ووصلى الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

[illegible]

٤٥٠٠٤١٤		رقم الترخيص
٥١٤٤٠/١٠/٠٩		تاريخ الإصدار
٥١٤٤٣/١٠/٠٨		تاريخ الانتهاء

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudia Arabia

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

☆☆☆☆

الشقق الفندقية
PART HOTEL

الاسم التجاري: الغرفة الاولى
اسم المالك: شركة لافال الصناعية المحدودة
اسم المشغل: شركة الغرفة الاولى الفندقية

Trade Name: Al Ghorfah Al Awola
Owner's Name: Lafal Alsinaciat Limited Co.
Operator's Name: Al Ghorfah Alawola Hotels Co.

العنوان:
رقم المبنى:
مصدق البريد:

الرياض
التموينية الحديثة
البريد الإلكتروني: naif@javalsaudia.com
هاتف: ٠١٦٩٢٠٠٢٩٨
الرمز البريدي: ١١٤٨٣

القناع: الأمير فهد بن سلمان
الحي: المدينة الحديثة
البريد الإلكتروني: naif@javalsaudia.com

تصديق الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
الختم
مصدق البريد:

مدير عام
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بمنطقة الرياض

تقرير تقييم عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين (عمارة الياسمين)

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101704

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

الموضوع: - تقييم عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين
(عمارة الياسمين)

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

إن الهدف من التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن عمارة سكنية شقق، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 5,283م² وبمساحة أسوار 139.98م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 16,070,000 ريال سعودي
ستة عشر مليون وسبعون ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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، ولانحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

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

مخاطر الاقتصاد الكلي

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

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

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	عمارة سكنية شقق
الاسم التجاري للعقار	عمارة الياسمين
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	510810001679 - 1441/07/09 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وقد تم رهنها لدى بنك البلاد حسب الصك المرفق
المدينة	الرياض
الحي	الياسمين
رقم رخصة البناء	1431/12739
تاريخ الرخصة	1431/07/24 هـ
عمر العقار	سبع سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	3229
رقم البلك	3
رقم القطعة	16
مساحة الأرض حسب الصك	2,309.76 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	5,283 م ² وبمساحة أسوار 139.98 م ²
عدد الوحدات	41 شقة سكنية حسب الرخصة
مستخدم العقار	شاغر
عدد عقود الإيجار	لا يوجد
مدة العقد	-
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	-
إجمالي الدخل للعقار لعام 2021	- ريال سعودي
صافي الدخل للعقار لعام 2021	- ريال سعودي
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الياسمين في شمال الرياض، حي الياسمين هي منطقة ذات موقع متميز شمال الرياض، يقع المبنى على قرب من منطقة الاعمال المركزية في المدينة مع سهولة الوصول اليها عبر طريق أنس بن مالك وطريق الملك فهد وطريق الملك سلمان وطريق الملك عبدالعزيز.

الموقع	المسافة (كم)
المركز المالي	10
طريق الملك سلمان	1.5
مطار الملك خالد	15
المنطقة المركزية	15

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- وقوع العقار بحي الياسمين وبالقرب من الخدمات مثل مطاعم وأسواق وبنوك.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان وطريق أنس بن مالك).

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 24.8287924

E: 46.6503374

يقع المبنى على طول شارع القادسية عرض 30م الذي يربط العقار جنوباً إلى طريق أنس بن مالك، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب بينما الحد الجنوبي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم شمال طريق أنس بن مالك وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك سلمان.

مخطط الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

استخدامات الأرض المحيطة

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة تجارية سكنية عمائر وفلل وأن استخدام الأرض هو تجاري سكني حسب مخططات أمانة الرياض ويسمح بالبناء للعمائر السكنية ثلاثة أدوار ونصف حسب اشتراطات البلدية.

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

العقار هو عبارة عن عمارة سكنية، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 10م	69.99م
جنوباً	قطعة رقم 15	69.99م
شرقاً	شارع عرض 36م	33م
غرباً	شارع عرض 18م	33م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض عمارة سكنية شقق، بمساحة إجمالية للمباني 5,283م² وبمساحة أسوار 139.98م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	12	شقق سكنية	1,382.00
الدور الأول	12	شقق سكنية	1,620.00
الدور الثاني	11	شقق سكنية	1,550.00
غرفة كهرباء	-	غرفة كهرباء	20.00
ملاحق علوية	6	شقق سكنية	731.00
أسوار	-	خدمات	139.98
إجمالي مساحة البناء	41	-	5,442.98

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	شارع القادسية	2,520.00	4,000.00	10,080,000.00	تجاري سكني
2	شارع القادسية	7,200.00	4,200.00	30,240,000.00	تجاري سكني
3	شارع القادسية	2,500.00	4,100.00	10,250,000.00	تجاري سكني
4	شارع القادسية	1,500.00	4,300.00	6,450,000.00	تجاري سكني
	المتوسط	3,430.00	4,150.00	14,255,000.00	-

من خلال الجدول السابق تبين الآتي: -

تراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 4,000 ريال/م² إلى 4,300 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة	تاريخ البيع أو	مساوئ	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع صافي	سعر المتر بعد
المقارنة (1)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م ² شرق	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 2,520.00	10,080,000.00	S.R 4,000.00	4,000.00
			جار					%0.00		%0.00	
								(0.00)		(0.00)	
المقارنة (2)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م ² شرق	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 7,200.00	30,240,000.00	S.R 4,200.00	4,200.00
			جار					%0.00		%0.00	
								(0.00)		(0.00)	
المقارنة (3)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م ² غرب	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 2,500.00	10,250,000.00	S.R 4,100.00	4,100.00
			جار					%0.00		%0.00	
								(0.00)		(0.00)	
المقارنة (4)	شارع القادسية	أرض	جار جار 36م ² شرق	مستوي	عرض مباشر	لا يوجد	تجاري سكني	2م ² 1,500.00	6,450,000.00	S.R 4,300.00	4,300.00
			جار					%0.00		%0.00	
								(0.00)		(0.00)	
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة		SAR 4,150.00		أربعة آلاف ومائة وخمسون ريال سعودي							
بعد التقريب		SAR 4,150.00		أربعة آلاف ومائة وخمسون ريال سعودي							

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,150 ريال/م².

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

مقارنات الشقق

من خلال المسح الميداني تم رصد (4) شقق للإيجار والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الشقق للإيجار وهي كما يلي: -

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	عدد الغرف	المواصفات	تاريخ العرض	عيوب	التخطيط / التنظيم	قيمة الإيجار السنوي	صافي	سعر المتر بعد
المقارنة (1)	شارع القادسية	شقة سكنية	3	مشابهة	يونيو-21	لا يوجد	تجاري سكني	31,000.00	%0.00	31,000.00
المقارنة (2)	شارع الخيالة	شقة سكنية	3	مشابهة	يونيو-21	لا يوجد	تجاري سكني	33,000.00	%0.00	33,000.00
المقارنة (3)	شارع الخيالة	شقة سكنية	2	مشابهة	يونيو-21	لا يوجد	تجاري سكني	28,000.00	%0.00	28,000.00
المقارنة (4)	شارع القادسية	شقة سكنية	2	مشابهة	يونيو-21	لا يوجد	تجاري سكني	29,000.00	%0.00	29,000.00
متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة					SAR 30,250.00	ثلاثون ألف ومائتان وخمسون ريال سعودي				
بعد التقريب					SAR 30,000.00	ثلاثون ألف ريال سعودي				

من خلال الجدول السابق تبين الآتي: -

تراوح قيمة إيجار الشقق للغرفتين والثلاث غرف في المنطقة المحيطة بالعقار من 28,000 ريال/م² إلى 33,000 ريال/م².

* أن متوسط قيمة الإيجار للغرفتين والثلاث غرف للعقار محل التقييم هو 30,000 ريال/م².

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	4,150 ريال سعودي
متوسط قيمة إيجار الشقة	30,000 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	7.50%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (الإيجار السوقي)

عدد الوحدات	41.00
متوسط قيمة إيجار الوحدة	SAR 30,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,230,000.00
نسبة الإشغال بالعقار	95.00%
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	4.00%
صافي الدخل السنوي	SAR 1,121,760.00
معدل الرسملة	7.50%
سنوات الاسترداد	13.33
قيمة العقار رقماً	SAR 14,956,800.00
قيمة العقار كتابياً	أربعة عشرة مليون وتسعمائة وستة وخمسون ألف وثمانمائة ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 14,950,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	أربعة عشرة مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم احتسابه بناءً على قيمة الإيجار السوقي في المنطقة المحيطة.
- تم افتراض نسبة الإشغال في المشروع 95% علماً أن العقار شاغر.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة تم احتسابها بنسبة 4% 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 8.50%، وأن معدل الرسملة للعقارات المشابهة في صناديق الريت بمدينة الرياض تتراوح ما بين 6.62% إلى 10.17% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 7.50% بناءً على العناصر التالية: -
- معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
- معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
- حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
- عمر العقار.

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
الدور الأرضي	1,382.00	1.00	1,382.00	500.00	691,000.00	%100.00
الدور الأول	1,620.00	1.00	1,620.00	500.00	810,000.00	%100.00
الدور الثاني	1,550.00	1.00	1,550.00	500.00	775,000.00	%100.00
الملحق العلوي	731.00	1.00	731.00	500.00	365,500.00	%100.00
أسوار	139.98	1.00	139.98	500.00	69,990.00	%100.00
عناصر المبنى	1,084.60	1.50	1,626.89	500.00	813,447.00	%100.00
الإجمالي	6,507.58	-	7,049.87	541.67	3,524,937.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكروميكانيك	5,422.98	100.00	542,298.00	%100.00	542,298.00	
لتشطيبات النهائية	5,422.98	500.00	2,711,490.00	%100.00	2,711,490.00	
الإجمالي	5,422.98	600.00	3,253,788.00	%100.00	3,253,788.00	
الأرض						
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض			
الأرض	2,309.76	4,150.00	9,585,504.00			
كإلصف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية						
التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 6,940,601.00					
إجمالي مساحة المباني	5,422.98					
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 1,279.85					
نسبة الإنجاز	100.00%					
قيمة النواقص	-					
عمر العقار	7.50					
معدل الإهلاك	18.75%					
تكلفة الإهلاك	1,301,362.69					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 5,639,238.31					
هامش ربح المطور	%15.00					
قيمة ربح المطور	SAR 845,885.75					
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 16,070,628.06					
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 16,070,000.00					

* 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	14,950,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	16,070,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة السوقية للعقار **16,070,000.00 ريال سعودي**
ستة عشر مليون وسبعون 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
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.



19

تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة بحي الشراع

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101702

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/18 هـ
الموافق: 2021/06/28 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة بحي 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 30 يونيو 2021م 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 1,995.50م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 864.14م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021م كما هو موضح أدناه: -

القيمة السوقية للعقار 15,650,000 ريال سعودي

خمسة عشر مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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، ولانحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المخاطر المتعلقة بالعقار

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

مخاطر الاقتصاد الكلي

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

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

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

مخاطر تنظيمية وتشريعية

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

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

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

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج الشراع
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	4935598002676 - 1442/07/24 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
المدينة	جدة
الحي	الشراع
رقم رخصة البناء	3800113362
تاريخ الرخصة	1438/07/13 هـ
عمر العقار	قيد الانشاء
رقم المخطط التنظيمي	505/3 ت
رقم البلك	-
رقم القطعة	250 ب - 251 ب - 269 ب - 270 ب
مساحة الأرض حسب الصك	1,995.50 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	804.03 م ² وبمساحة أسوار 60.11 م ²
عدد الوحدات	اثنان مبنى مطعم حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد وهي شركة العليان للخدمات الغذائية
عدد عقود الإيجار	عقدين
مدة العقد	20 سنة للعقدين والموقعة بتاريخ 2016/12/20 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود	الخمس سنوات الأولى 1,250,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 1,375,500 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 1,512,500 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 1,663,750 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,250,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,250,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي الشراع في شمال جدة.

المسافة (كم)	الموقع
7	شاطئ شرم أبحر
10	الكورنيش
15	مطار الملك عبدالعزيز

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على شارع الأمير عبدالمجيد.
- وقوع العقار بالقرب من الكورنيش شرم أبحر.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق المدينة المنورة).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 21.7762500

E: 39.0950278

يقع المبنى على طول طريق الأمير عبدالمجيد الذي يربط من الشرق طريق المدينة المنورة ومن الغرب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ويحده من الغرب مبنى والجنوب أرض فضاء ويحده من الشرق ممر غير مسفلت.



المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,995.50م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	مواقف عرض 2م شارع عرض 52م	37م
جنوباً	جزء من قطعة رقم 285	40م
شرقاً	ممر عرض 10م	47م
غرباً	قطعة رقم 268 و 249	50م

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 864.14م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	2	تجاري	564.47
الدور الأول	2	تجاري	299.67
إجمالي مساحة البناء	-	-	864.14

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	2 مبنى مطعم
الخدمات المتوفرة في المشروع:	-

المصدر: رخصة البناء

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



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

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

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	طريق الأمير عبد المجيد	1,170.00	4,200.00	4,914,000.00	تجاري
2	طريق الأمير عبد المجيد	2,400.00	4,250.00	10,200,000.00	تجاري
3	طريق الأمير عبد المجيد	960.00	4,600.00	4,416,000.00	تجاري
4	طريق الأمير عبد المجيد	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/م² إلى 4,950 ريال/م² بمتوسط 4,500 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	طريق الأمير عبد المجيد	أرض	52م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,170.00	4,914,000.00	S.R 4,200.00	%0.00	4,200.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)		
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (2)	طريق الأمير عبد المجيد	أرض	50م شمال جار 52م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م2,400.00	10,200,000.00	S.R 4,250.00	%0.00	4,250.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)		
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (3)	طريق الأمير عبد المجيد	أرض	52م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م960.00	4,416,000.00	S.R 4,600.00	%0.00	4,600.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)		
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				
المقارنة (4)	طريق الأمير عبد المجيد	أرض	52م شمال جار جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م750.00	3,712,500.00	S.R 4,950.00	%0.00	4,950.00
				%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	(0.00)	(0.00)		
				(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)				

متوسط سعر المتر للأرض في المنطقة	SAR 4,500.00	أربعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي
بعد التقريب	SAR 4,500.00	أربعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 4,500 ريال/م².

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 2021	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 كتابياً	خمسة عشرة مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 15,650,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	خمسة عشرة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسملة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 9%، وأن معدل الرسملة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسملة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - 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
الدور الأرضي	564.47	1.00	564.47	600.00	338,682.00	%100.00
الدور الأول	299.67	1.00	299.67	600.00	179,802.00	%0.00
عناصر المبنى	172.83	1.50	259.24	600.00	155,545.20	%50.00
الإجمالي	1,036.97	-	1,123.38	401.61	674,029.20	%61.79
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكثروميكانيك	864.14	250.00	216,035.00	%0.00	0.00	
التشطيبات النهائية	864.14	1,000.00	864,140.00	%0.00	0.00	
الإجمالي	864.14	0.00	1,080,175.00	%0.00	0.00	
الأرض						
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض			
الأرض	1,995.50	4,500.00	8,979,750.00			
تكاليف البناء أعلاه شاملة الرسوم المهنية						
التكلفة الإجمالية للمبنى	SAR 616,004.60					
إجمالي مساحة المباني	864.14					
متوسط سعر المتر المربع للمباني	SAR 712.85					
نسبة الإنجاز	%29.38					
قيمة النواقص	-					
عمر العقار	0.00					
معدل الإهلاك	%0.00					
تكلفة الإهلاك	0.00					
إجمالي التكلفة الحالية للإنشاءات	SAR 616,004.60					
هامش ربح المطور	%20.00					
قيمة ربح المطور	SAR 123,200.92					
القيمة الإجمالية للعقار	SAR 9,718,955.52					
قيمة العقار بعد التقريب	SAR 9,700,000.00					

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

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

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	15,650,000 ريال سعودي
طريقة التكلفة	9,700,000 ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار

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

القيمة السوقية للعقار **15,650,000.00 ريال سعودي**
خمسة عشر مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.

رقم الصك: 493598002676
التاريخ: 1442/07/24 هـ

وزارة العدل
تأليف بن عبدالرحمن بن عبدالله العتيب
الرياض
ترخيص رقم 40/1726

صك فك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 3 / 505 ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة، و قطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 3 / 505 ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة، و قطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 3 / 505 ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة، و قطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 3 / 505 ت الواقع في حي الشرايع بمدينة جدة، و حدودها وأطوالها:
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 م بطول 37 بيتاً من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم يتكسر بشطره للشرق بطول 4.24 م
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر
شرقاً: شمالاً شارع عرض 10 م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18 م بطول 47 سبعة و أربعون متر
غرباً: جنوباً القطعة رقم 268 وشمالاً القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1995.5 ألف و تسعة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً وذلك بموجب خطاب أمارة جدة رقم 3600082483 في 3 / 4 / 1437 هـ المقيد لدينا برقم 371302352 في 8 / 4 / 1437 هـ المرهونة بموجب الصك السابق من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 717821000790 في 19 / 06 / 1441 أصبحت ملكاً لشركة لتمدين الأولي العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 خالية من الرهن وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 07 / 24 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

المؤلف

الختم الرسمي

تأليف بن عبدالرحمن بن عبدالله
العتيب

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



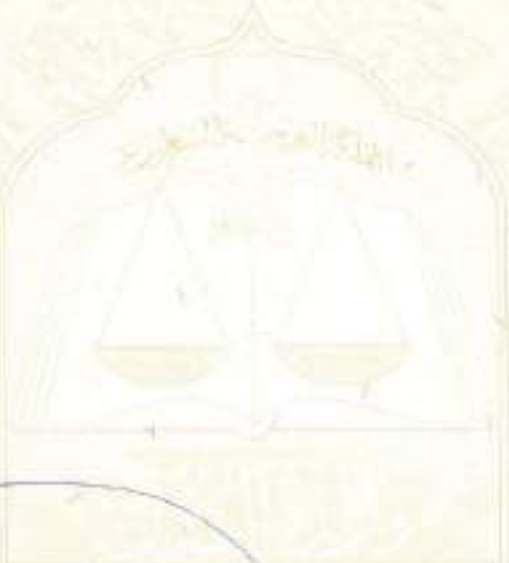
المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

مكتب العدل بشمال الرياض

الرقم: ٧١٧٨٢١٠٠٠٠٠٧٩٠١
 التاريخ: ١٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ

صك رهن وتملك عقار

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





كاتب العدل
عبد العزيز بن فهد بن عبدالله آل خميس



هذا الصك صادر من وزارة العدل - وشمال الرياض - وذلك بمقتضى هذا القرار في شهر رجب سنة ١٤٤١ هـ
 (هذا النموذج مطبوع للاستخدام بالاعتماد على الوثائق المتعلقة)
 نموذج رهن وتملك عقار (١)

مملكة مطابع الحكومة - ١٤٤٢



رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخصن البناء
إدارة رخصن البناء

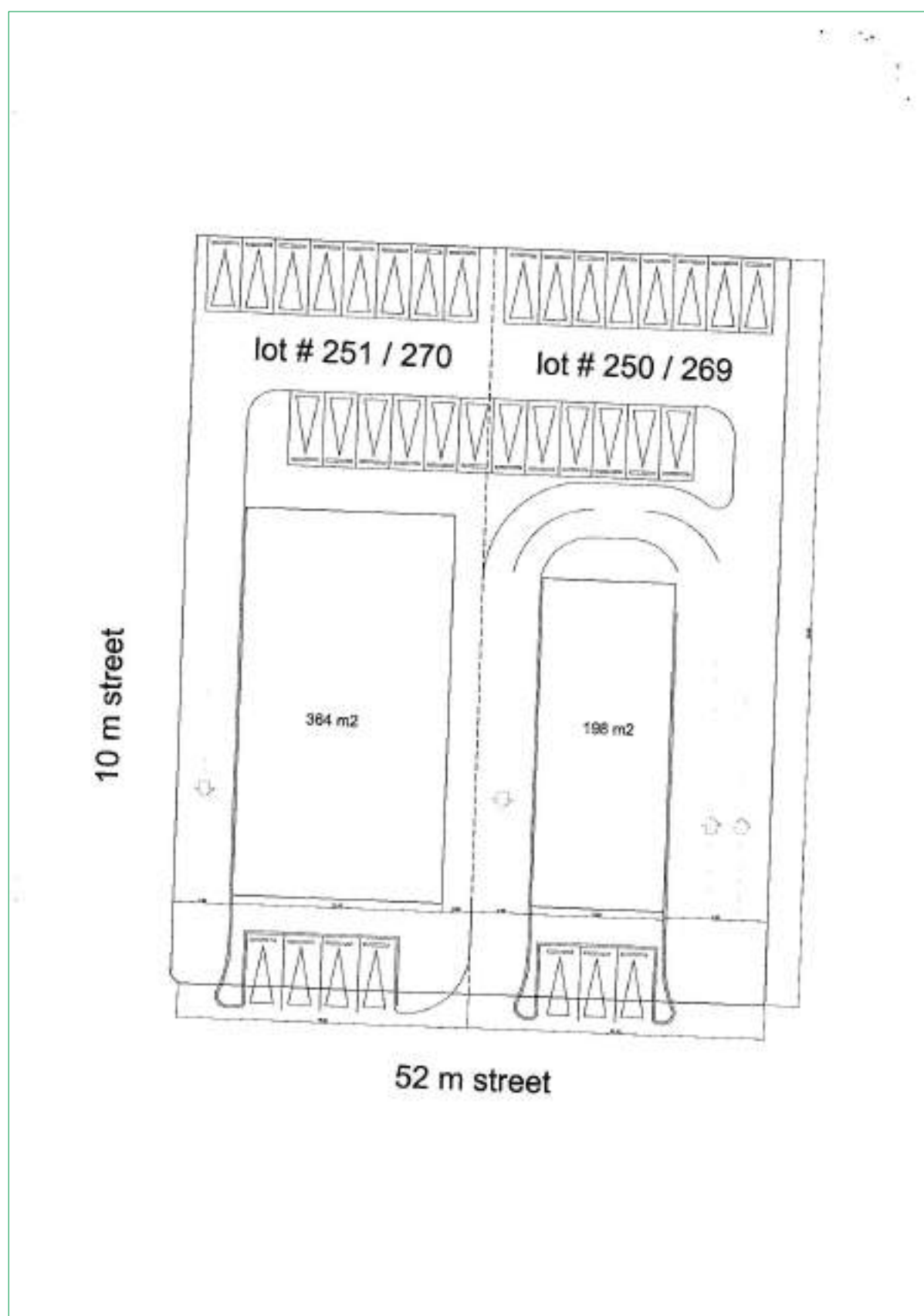
إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	13/ رجب 1438	صلاحيتها	13/ رجب 1441
الامتيازات	اسم صاحب الرخصة				
رخصة بناء تجارية	شركة تيمت الأرض العقارات جوان رقم 0508514819				
البلدية	رقم الكروكي	رقم المسقط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع
نقابة التجارة	3800127798	3/505/ت	250+250+250+2 70 أمتار ب	الشرخ	خير عيسى
مساحة الأرض	1995.50				

جميع التعديلات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تعتبر ملزمة حالي المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعديلات والتغير من مسؤوليتها يجب الالتزام بتوفير الميزان التجاري وفق الميزان التجاري المحددة بمخطط الميزان التجاري المسمى: الالتزام بإرفاق تركيب الواحوات المكشوفة بالاعتماد (الكلاويج) لجميع المراسم التي تحت إشراف أو الترخيص
أما رخصة البناء لا يضمن الموافقة على الميزة ملك يتم التوافق مع الموافقة المحددة يجب الالتزام بالامتيازات كضمان الجوار يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الحريق المسمى: يجب الالتزام بالاشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة (الوصول الشامل) عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال وإستخدام سواتر الشمس المرفوعة على الشدات والسقالات المتوافقة على الطاقة وسلامة المارة وتطبيق خصوصية المنزل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجدار

الجهة	الحدود	الارتفاع
الضلع	بما من الغرب للضلع الشرق 307م بتكسر 24.24م ش 2م	4.27
الشرق	بطول 47م وحدة شمال شارع 10 م وحول مواقف سيارات 18م	3.04
الجنوب	بطول 40 م وحدة شرق القطعة رقم 255 مكرر وشمال 255	21.06
الغرب	بطول 59 م وحدة الضلع رقم 249 وشمال القطعة رقم 249	5.96

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								الاحتياجات الكروكي			
سكني				تجاري				أخرى		مجموع المساحات	الاحتياجات الكروكي
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة				
0	0	3	504.36	0	60.11	3	964.47	0	0	2408113.5416	المساحات
0	0	0	299.67	0	0	0	299.67	0	0	التشريعات	



تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة خميس مشيط على طريق المدينة العسكرية

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ
الموافق 30 يونيو 2021م
رقم التقرير RE2101703

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

مملكة
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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة خميس مشيط على طريق المدينة العسكرية

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 30 يونيو 2021م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,500م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 567.20م² وبمساحة أسوار 160.00م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

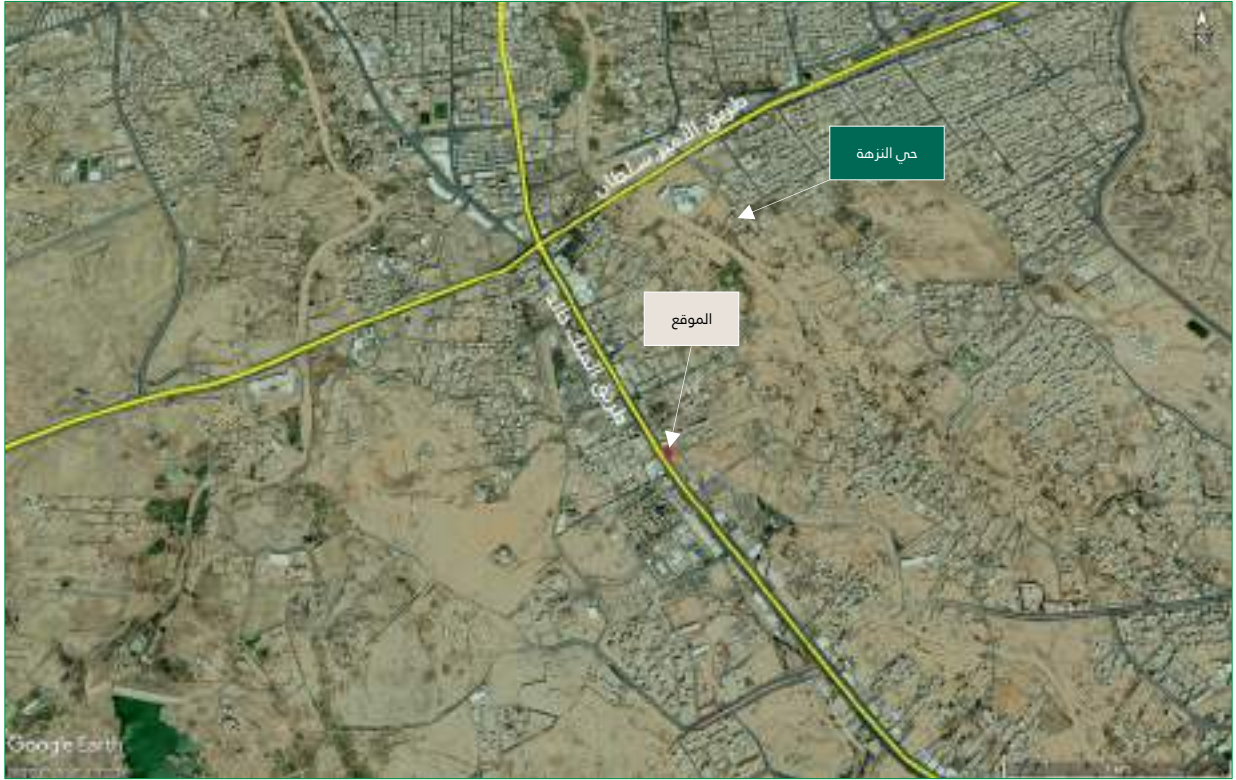
إن تقديم التقدير الكمي لعدم اليقين في هذه الظروف بالرغم من علاقتها ببعض الأصول مثل الأدوات المالية، يمكن أن يؤدي بالأصول الأخرى إلى خطر الدقة الزائفة وتضليل من يعتمد على التقييم، لذا يجب على المقيم أن يوضح مستوى الثقة في التقدير الكمي عند تطبيق هذا الأسلوب.

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج خميس مشيط
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	293598002673 - 1442/07/24 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت حسب الصك المرفق
المدينة	خميس مشيط
الحي	طريق المدينة العسكرية
رقم رخصة البناء	1437/25 ج 1230/40 هـ
تاريخ الرخصة	1437/07/17 هـ
عمر العقار	ثلاث سنوات تقريباً
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
مساحة الأرض حسب الصك	1,500 م ²
مساحة البناء حسب رخصة البناء	567.20 م ² وبمساحة أسوار 160.00 م ²
عدد الوحدات	اثنان مبنى مطعم حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد وهي شركة العليان للخدمات الغذائية
عدد عقود الإيجار	عقدين
مدة العقد	20 سنة للعقدين والموقعة بتاريخ 2015/10/15 م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود	الخمس سنوات الأولى 1,150,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 1,266,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 1,390,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 1,530,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,150,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	1,150,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021 م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021 م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار على طريق الملك خالد في غرب خميس مشيط.

الموقع	المسافة (كم)
المنطقة المركزية بخميس مشيط	4
مطار أبها	12

نقاط القوة والضعف للعقار

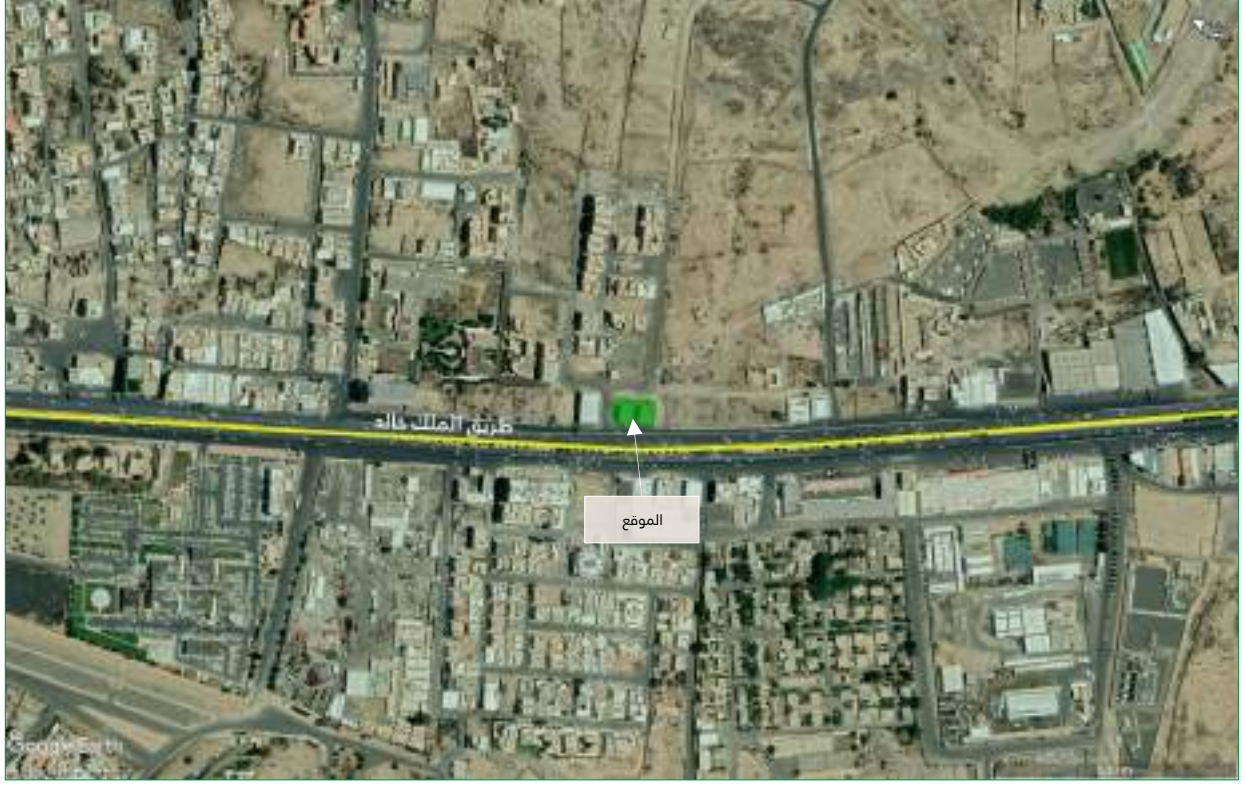
نقاط القوة

- أن العقار على طريق المدينة العسكرية (الملك خالد).
- وقوع العقار على مدخل خميس مشيط الجنوبي.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز).

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 18.2709444

E: 42.7389444

يقع المبنى على طول طريق الملك خالد الذي يربط من الشرق مدينة خميس مشيط ومن الجنوب مدينة أحد رفيدة، ويبعد 2 كم جنوب طريق الأمير سلطان.

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 1,500م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض			
الجهة	نوع الحد	الطول	
شمالاً	شارع عرض 20م	30م	
جنوباً	شارع عرض 20م	30م	
شرقاً	شارع عرض 16م	50م	
غرباً	طريق المدينة العسكرية عرض 64م	50م	

المصدر: صك الملكية

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 567.20م² وبمساحة أسوار 160.00م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
مبنى جزء أ	1	تجاري	283.60
مبنى جزء ب	1	تجاري	283.60
أسوار	-	خدمات	160.00
إجمالي مساحة البناء	-	-	727.20

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	2 مبنى مطعم
الخدمات المتوفرة في المشروع:	12 موقف خارجي

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع الأسقف	نوع الهيكل الإنشائي
الشمالية	دهان	الخارجي	انترلوك	☒ حوائط	☒ سلالم	☒ خرسانة مسلحة	☒ خرساني
الجنوبية	دهان	استقبال	بورسلان	☒ مزدوج	☐ مزدوج	☐ كمرات حديد	☐ حوائط حاملة
الشرقية	دهان	الداخل	بورسلان	☒ جيس	☒ مواقف	☐ كمرات خشبية	☐ مباني معدنية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☒ إضاءة مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى	☐ مباني خشبية
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني لم يتم رصد إلا أرض واحدة ومساحتها 3,000م² بسعر متر مربع 2,800 ريال/م² وبعد الاستفسار من الخبراء العقاريين بالمنطقة وتحليلها تبين أن سعر المتر المربع على طريق المدينة العسكرية يتراوح من 2,800 ريال/م² إلى 3,600 ريال/م² ويمتوسط 3,200 ريال/م².

من خلال المسح الميداني للمنطقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	3,200 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	8.50%

التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقود لعام 2021	SAR 1,150,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,150,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	1,150,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,150,000.00
معدل الرسملة	8.50%
سنوات الاسترداد	11.76
قيمة العقار رقماً	SAR 13,529,411.76
قيمة العقار كتابياً	ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وتسعة وعشرون ألف وأربعمائة وإحدى عشر ريال سعودي وستة وسبعون هللة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 13,550,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

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

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار						
تجهيزات الموقع						
الوصف	المساحة (م ²)	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 (م ²)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز
الدور الأرضي	567.20	1.00	567.20	600.00	340,320.00	%100.00
عناصر المبنى	113.44	1.50	170.16	600.00	102,096.00	%100.00
الإجمالي	680.64	-	737.36	650.00	442,416.00	%100.00
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية						
الوصف	المساحة (م ²)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية	
الكروميكانيك	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 (م ²)	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 وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

القيمة السوقية للعقار **13,550,000.00 ريال سعودي**
ثلاثة عشرة مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال سعودي

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- ليس لشركة استناد أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن أو أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم.
- لقد تم إعداد التقرير دون أدنى مسؤولية على شركة استناد للتقييم العقاري.

رقم الصك: 293598002673

التاريخ: 1442/07/24 هـ

وزارة العدل

تأليف بن عبدالرحمن بن عبدالله العتيب
الرياض

ترخيص رقم 40/1726

صك فك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط، وحدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر

غرباً: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر

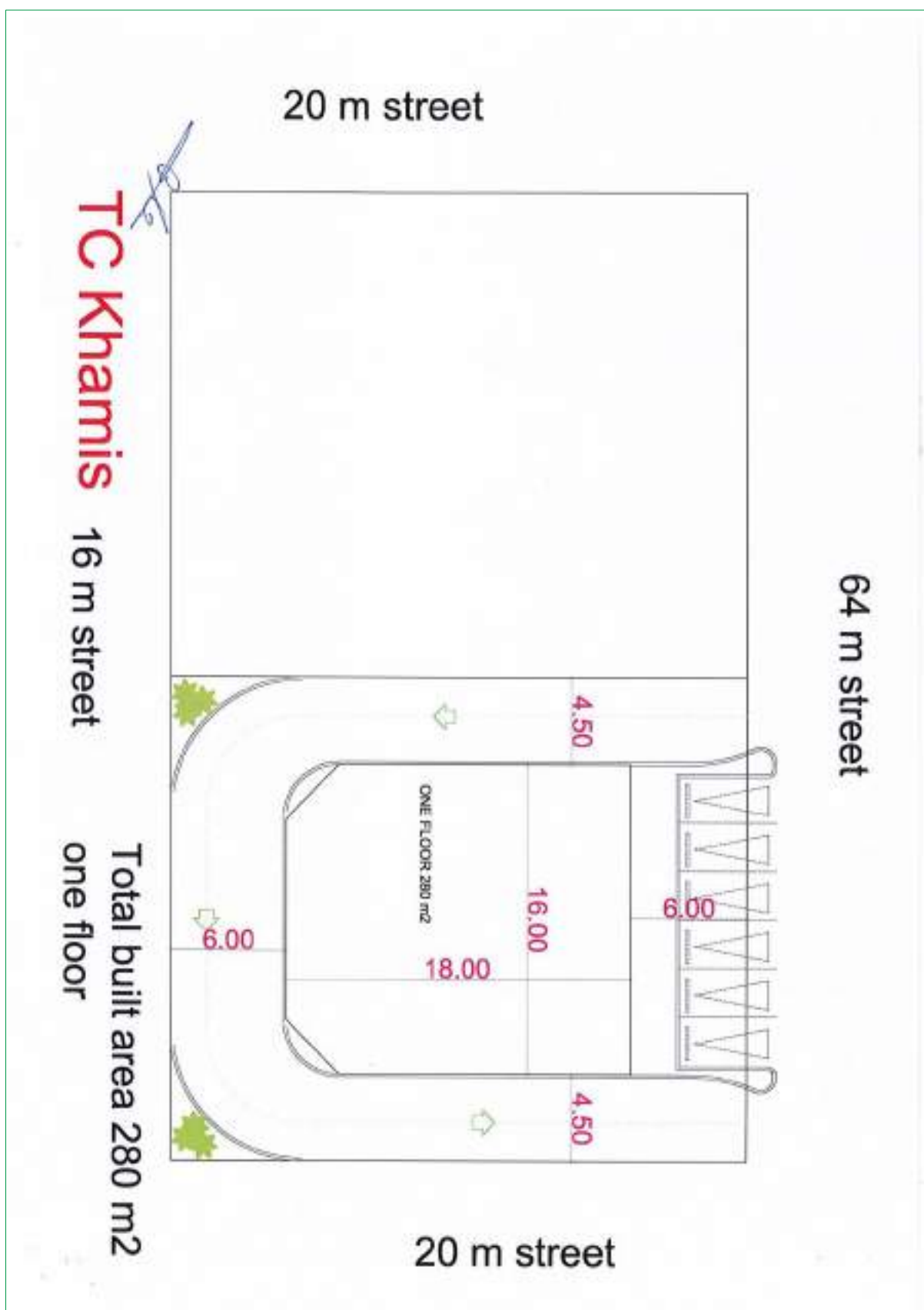
ومساحتها 1500 ألف و خمسمائة متر مربعاً المرهونة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم
717821000795 في 19 / 06 / 1441 أصبحت ملكاً لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622
خالية من الرهن وعليه جرى التصديق تحريراً في 24 / 07 / 1442 لاعتماده بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

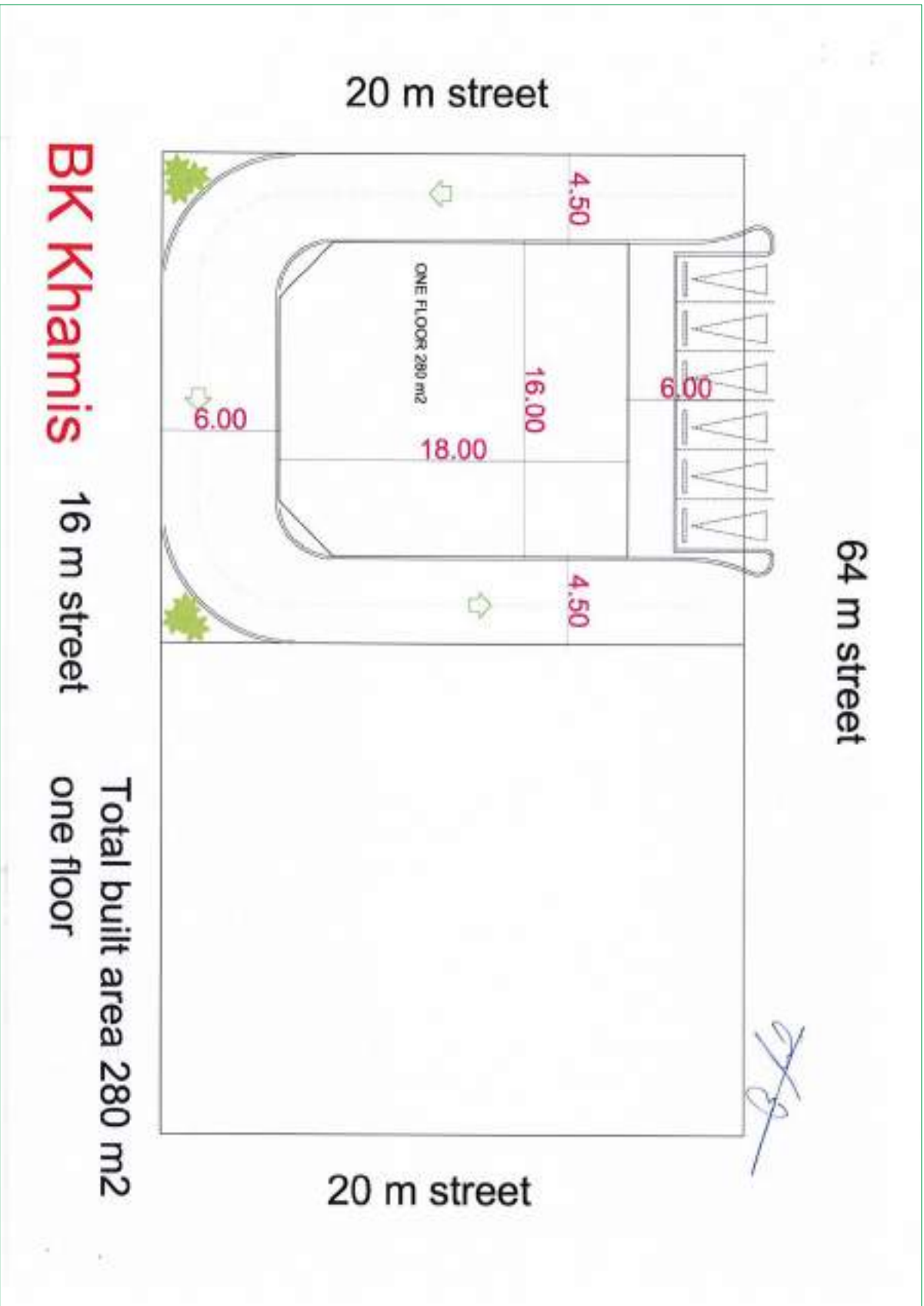
المؤثق

الختم الرسمي

تأليف بن عبدالرحمن بن عبدالله
العتيب

[illegible]





تقرير تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

التاريخ 20 ذو القعدة 1442هـ

الموافق 30 يونيو 2021م

رقم التقرير RE2101701

أعد التقرير لشركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

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: 1442/11/20 هـ
الموافق: 2021/06/30 م

الموضوع: - تقييم مبنى تجاري مطعم بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

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 30 يونيو 2021 م وأن الغاية من إصداره هو لغرض التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 552م² حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية للمباني 180.06م² وبمساحة أسوار 60م² حسب رخصة البناء المرفقة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ 30 يونيو 2021 م كما هو موضح أدناه: -

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



المدير التنفيذي

إبراهيم بن محمد الجدوع

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

نطاق العمل

وصف التقرير

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

الجهة الطالبة للتقرير

شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

الغرض من التقييم

التقييم الدوري النصف سنوي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

المستخدمون للتقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت - الجمهور.

العملة

الريال السعودي.

الافتراضات

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

نطاق البحث والاستقصاء

تم الكشف على العقار وتم معاينته بصرياً من قبل فريق عمل شركة استناد للتقييم العقاري بتاريخ 22 يونيو 2021م، وتم جمع المعلومات عن العقار من الموقع. تم عمل مسح ميداني بالمنطقة وتم رصد عدد من العقارات المعروضة من الأراضي والمشاريع وقد تم تحليل هذه العقارات وتم استبعاد العقارات الغير مشابهة للعقار محل التقييم. تم دراسة مستوى العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم وتمت الاستعانة بالأسعار الحالية لهذه العقارات وقد تم عمل تعديلات وتسويات لهذه العقارات لتتناسب مع العقار محل التقييم، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تعريف القيمة السوقية

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

القيود على الاستخدام أو التوزيع والنشر

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

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

الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تلتزم 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 يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

مخاطر المنافسة

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

البيانات المستقبلية

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

التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق

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

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

عدم اليقين في التقييم مقابل مخاطر السوق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس عدم اليقين في التقييم

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

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

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

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

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

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

معلومات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مطعم
الاسم التجاري للعقار	برجر كنج أبحر
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية
رقم الصك وتاريخه	493598002678 - 1442/07/24 هـ
حقوق الملكية	ملكية مطلقة بنصيب 100% لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت
كتابة العدل	الرياض
المدينة	جدة
الحي	أبحر الشمالية
رقم رخصة البناء	3700105020
تاريخ الرخصة	1438/01/22 هـ
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 ومساحة أسوار 60م ²
عدد الوحدات	مبنى مطعم واحد حسب الرخصة
مستخدم العقار	مستأجر واحد وهي شركة العليان للخدمات الغذائية
عدد عقود الإيجار	عقد واحد
مدة العقد	20 سنة حسب الاتفاقية الموقعة بتاريخ 2015/10//15م
الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حسب العقد	الخمس سنوات الأولى 610,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثانية 670,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الثالثة 738,000 ريال سعودي سنوياً الخمس سنوات الرابعة 810,000 ريال سعودي سنوياً
إجمالي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	610,000 ريال سعودي
صافي الدخل للعقار حسب العقد لعام 2021	610,000 ريال سعودي - المستأجر هو من يتحمل مصاريف الصيانة والتشغيل والإدارة حسب الاتفاقية المرفقة من قبل العميل
تاريخ معاينة العقار	22 يونيو 2021م
تاريخ التقييم	30 يونيو 2021م
ملاحظات	-

موقع العقار محل التقييم عن بعد



المصدر: جوجل إيرث

يقع العقار ضمن حي أبحر الشمالية في شمال جدة، وبقرب منطقة ذات كثافة سكانية وموقع متميز في شمال جدة، يقع المبنى على قرب من المنتجعات والاستراحات وشاطئ شرم أبحر والأسواق التجارية على شارع عابر القارات مع سهولة الوصول اليه عبر عدة طرق.

الموقع	المسافة (كم)
طريق الأمير عبدالله الفيصل	3
شاطئ شرم أبحر	2
الكورنيش	6
مطار الملك عبدالعزيز	10

نقاط القوة والضعف للعقار

نقاط القوة

- أن العقار يطل على شارع عابر القارات وهو ذا حركة تجارية مميزة.
- وقوع العقار بالقرب من الكورنيش شرم أبحر.
- قرب العقار من عدة محاور مما يسهل الوصول إليه (طريق الأمير نايف وطريق الأمير عبدالله الفيصل).
- تميز المشروع بإمكانية وصول جيدة من عدة طرق.

نقاط الضعف

- توفر عدد من الخيارات في المنطقة.

موقع العقار محل التقييم عن قرب



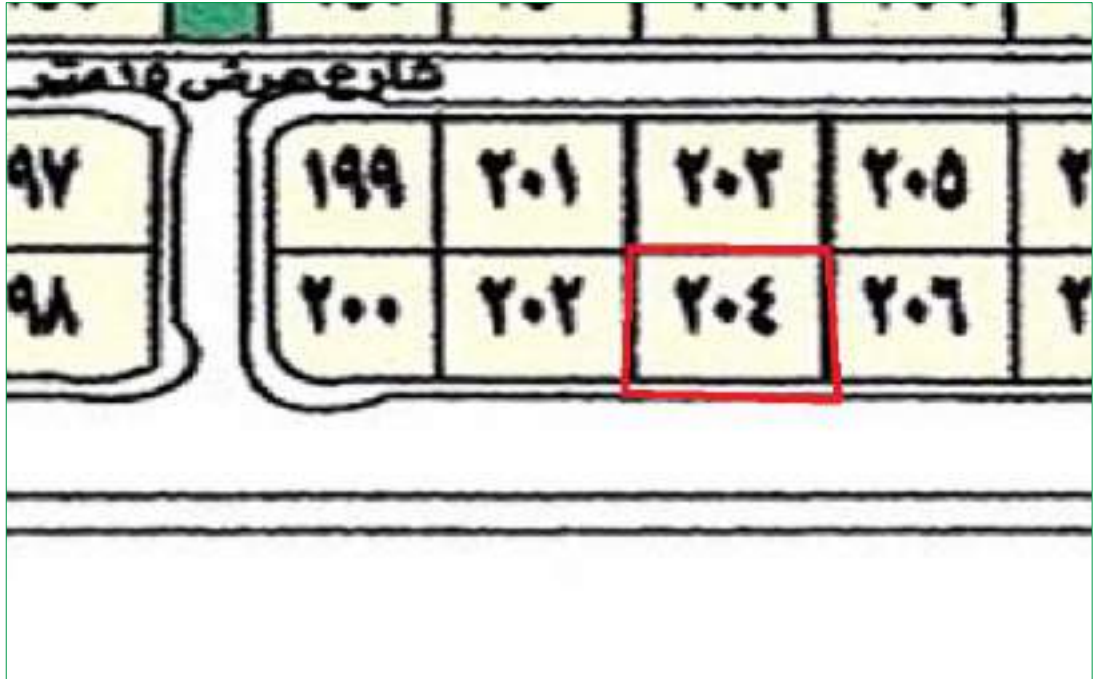
المصدر: جوجل إيرث

إحداثيات العقار

N: 21.7640833

E: 39.1148056

يقع المبنى على طول شارع عابر القارات الذي يربط من الشمال طريق الأمير نايف من الجنوب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال مبنى سكني ويحده من الغرب مبنى تجاري والجنوب شارع عابر القارات ويحده من الشرق مبنى تجاري، ويقع المبنى على بعد 1.5 كم جنوب شارع الأمير نايف وعلى بعد 1.5 كم شمال طريق الأمير عبدالله الفيصل.



المصدر: أمانة منطقة جدة

استخدامات الأرض المحيطة

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

المسافات بين موقع العقار والخدمات الرئيسية ووصف العقار

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

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

الأرض

العقار هو عبارة عن مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للأرض 552م² حسب الصك المرفق وهي كما يلي:

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	قطعة رقم 202	24م
جنوباً	قطعة رقم 206	24م
شرقاً	قطعة رقم 203	23م
غرباً	شارع عابر القارات عرض 52م	23م

المصدر: صك رقم 417822000801

المبنى

مقام على الأرض مبنى تجاري مطعم، بمساحة إجمالية للمباني 180.06م² وبمساحة أسوار 60م² حسب رخصة البناء المرفقة، مفصلة كالتالي:

البيان	عدد الوحدات	الاستخدام	مساحة البناء (م ²)
الدور الأرضي	1	تجاري	180.06
الأسوار	-	خدمات	60.00
إجمالي مساحة البناء	-	-	240.06

المصدر: رخصة البناء

مكونات المبنى

عدد الوحدات:	مبنى مطعم واحد
الخدمات المتوفرة في المشروع:	6 مواقف سيارات خارجية.

المصدر: رخصة البناء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية							
نوع الواجهات		نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى		نوع الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية	دهان	الخارجي	انترلوك	☒ حوائط ☒ مزدوجة	☐ سلام ☐ كهربائية	☒ مركزي ☐ خرساني	☒ خرسانة ☐ مسلحة
الجنوبية	دهان	استقبال	بورسلان	☒ زجاج ☐ مزدوج	☐ مصاعد	☐ منفصل ☐ حائط ☐ حاملة	☐ كمرات ☐ حديد
الشرقية	دهان	المداخل	بورسلان	☒ جبس ☐ بالسقف	☒ مواقف	☐ شبك ☐ معدنية	☐ كمرات ☐ خشبية
الغربية	دهان	الأسطح	-	☒ إضاءة ☐ مخفية	☒ أبواب	☐ أخرى ☐ خشبية	☐ أخرى
نوعية العزل		حراري مائي أسقف وجدران					
ملاحظة		-					



أساليب التقييم المتبعة لتقييم العقار

طريقة المقارنة

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

المنهجية

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

طريقة التكلفة

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

المنهجية

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

طريقة رسملة الدخل

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

المنهجية

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

مقارنات عقارية

مقارنات الأراضي

من خلال المسح الميداني تم رصد (3) أراضي للبيع والجدول التالي يوضح بيانات مقارنات الأراضي للبيع وهي كما يلي: -

م	الموقع	مساحة الأرض (م ²)	سعر المتر المربع	القيمة الإجمالية للأرض	الاستخدام
1	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: -

تتراوح سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة بالعقار من 6,500 ريال/م² إلى 7,800 ريال/م² بمتوسط 7,300 ريال/م².

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

البيان	موقع المقارنة	نوع المقارنة	الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	التخطيط / التنظيم	المساحة	سعر البيع	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
المقارنة (1)	شارع عابر القارات	أرض	جار جار 52م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,315.00	8,547,500.00	S.R 6,500.00	%0.00	6,500.00
المقارنة (2)	شارع عابر القارات	أرض	جار جار 52م شرق جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,650.00	12,870,000.00	S.R 7,800.00	%0.00	7,800.00
المقارنة (3)	شارع عابر القارات	أرض	جار 52م جنوب جار جار	مستوي	عرض مباشر	تجاري رئيسي	2م1,600.00	12,160,000.00	S.R 7,600.00	%0.00	7,600.00

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

* أن سعر المتر المربع للأرض محل التقييم هو 7,300 ريال/م².

من خلال جداول المقارنات السابقة تبين أن: -

البيان	المتوسط
سعر المتر المربع للأرض	7,300 ريال سعودي
معدل العائد الصافي	%8

التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب (عقود الإيجار)

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021		SAR 610,000.00
إجمالي الدخل للعقار		SAR 610,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر		0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار		610,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي		SAR 610,000.00
معدل الرسمة		8.00%
سنوات الاسترداد		12.50
قيمة العقار رقماً		SAR 7,625,000.00
قيمة العقار كتابياً		سبعة مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 7,650,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً		سبعة مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

- إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
- أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.
- أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.
- بعد إجراء عملية المسح السوقي للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وجدنا أن نسب رسمة صافي الدخل لهذا النوع من العقارات تتراوح بين 7% إلى 9%، وأن معدل الرسمة لعقارات صناديق الريت بالمنطقة تتراوح ما بين 6.64% إلى 9.06% وتم تقدير متوسط معدل الرسمة بـ 8% بناءً على العناصر التالية: -
 - معدل مخاطر القطاع المرتبط بالعقار موضوع التقييم.
 - معدل مخاطر الاقتصاد الكلي.
 - حالة وموقع العقار موضوع التقييم.
 - عمر العقار.
 - مدة العقد.
 - نوعية المستأجر للعقار ونوعية الوحدات الموجودة ومستوى الخدمات والإدارة.

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب تكلفة العقار							
تجهيزات الموقع							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
تطوير الأرض	552.00	100.00	55,200.00	%100.00	55,200.00		
المناظر الخارجية	371.94	100.00	37,194.00	%100.00	37,194.00		
الإجمالي	923.94	100.00	92,394.00	%100.00	92,394.00		
أعمال الهيكل الانشائي							
الوصف	المساحة (م2)	التمتير	المساحة الإجمالية	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية
الدور الأرضي	180.06	1.00	180.06	600.00	108,036.00	%100.00	108,036.00
أسوار	60.00	1.00	60.00	600.00	36,000.00	%100.00	36,000.00
عناصر المبنى	48.01	1.50	72.02	600.00	43,210.80	%100.00	43,210.80
الإجمالي	288.07	-	312.08	650.00	187,246.80	%100.00	187,246.80
أعمال التشطيبات للمبنى المساحة الفعلية							
الوصف	المساحة (م2)	سعر المتر	الإجمالي	نسبة الإنجاز	التكلفة الإجمالية		
الكثروميكانيك	240.06		240.06	%100.00	60,015.00		
التشطيبات النهائية	240.06		240.06	%100.00	240,060.00		
الإجمالي	240.06		1,250.00	%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 ب 20% من مسطحات البناء تقديرياً.
 * أن قيمة العقار أعلاه هي قيمة الأرض والمبنى شامل ربح المطور.

تقدير القيمة السوقية للعقار

قيمة العقار محل التقييم حسب طرق التقييم المستخدمة

طريقة التقييم	المتوسط
طريقة رسملة الدخل حسب (عقود الإيجار)	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 وباستخدام طريقة رسملة الدخل هو كالتالي: -

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

فريق عمل إعداد التقرير

الاسم	المهام	فرع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
إبراهيم بن محمد الجدوع	معد التقرير	العقار	1210000037
عبدالرحمن بن مطلق المطلق	باحث عقاري	العقار	1210000099
وليد بن مبارك الشمري	ادخال البيانات	العقار	1210000063
تركي بن محمد الجدوع	المراجعة والتدقيق	العقار	1210001452

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.
- 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.

رقم الصك: 493598002678

التاريخ: 1442/07/24 هـ

وزارة العدل

تأليف بن عبدالرحمن بن عبدالله العتيبي
الرياض

ترخيص رقم 40/1726

صك ملك رهين

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

فإن قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي البحر الشمالية بمدينة جدة ، وحدودها وأطوالها :

شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر

جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر

شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر

غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر

ومساحتها 552 خمسمائة و اثنين وخمسون متر مربعاً المرهونة بموجب الصك للصار من كتلية العدل بشمال الرياض برقم 417822000801 في 19 / 06 / 1441 أصبحت ملكاً لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 خالية من الرهن وعليه جرى التصديق تحريراً في 24 / 07 / 1442 لا عثماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

المؤلف

الختم الرسمي

تأليف بن عبدالرحمن بن عبدالله
العتيبي

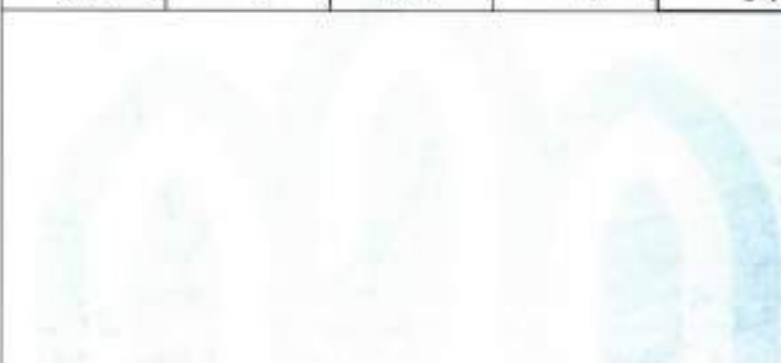
رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة محافظة جدة
إدارة رئيس المهندسين

اعداد ركنية بناء الجارية

رقم الرخصة	3700155030	التاريخ	22/محرم/1436	صاحبها	21/محرم/1441
الاسم	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رقم بناء محلات تجارية	لراة رقم محلات ايرتاقية الجديدة جوال رقم 9508214689	1013729106	320219814666	5/نوفمبر/1437	
المدينة	رقم الكروكي	رقم المنطقة	الحالي	اسم الشارع	مساحة الارض
مبان الخرجية	3701618516	230 أب	204	أحد الشمالية	غير معيّن
					952

الترتيب	التصنيف	القيمة
4.73	المصالح	24.00 دولار و 200 سنت بعدد الف قطعة و رقم 200
4	المفرد	23.00 دولار و 200 سنت بعدد الف قطعة و رقم 200
4.73	المجموع	24.00 دولار و 200 سنت بعدد الف قطعة و رقم 206
5	المجموع	23 دولار و 200 سنت بعدد الف قطعة و رقم 206.25

المساحات وقطع الوحدات ومواقف السيارات									
إجمالي		أخرى		تشارك		سكنى		مستويات الأرضي	
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد
180.05	2	0	0	180.05	2	0	0		
									
عدد المواقف 6 عدد غرف الكهرباء لا يوجد									

إجماليات التروكاف
البنيةاليات
2406832.273
التشريفات
512081.832
المكتب الهندسي
تعداد البناء للاستشارات الهندسية
المكتب المتصرف
تعداد البناء للاستشارات الهندسية
قيمة رسوم الترخيص
179.8

الطريق الإدارية	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن
عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن
عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن
عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن
عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن	عدد المساكن

تعتبر الشروط العامة القدرية خلف نموذج رخصة البناء جزءاً لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيدها بما نصت إليه هذه الشروط
وتحت مسؤوليته

