



تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة  
الدمام بدبى الفيصلية  
(ويست أفتنيو مول)

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

**السادة / شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية „**

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري ، بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مبني إجمالية 61,998 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ثلاثمائة وتسعة مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي (309,375,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 31/12/2019 م.

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation لل时辰 العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين	
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/٩	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

مركز تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
930103021798	رقم الملك
هـ 1439/01/28	تاريخ الملك
الدمام	كتابة العدل
هـ/1436/002353	رقم رخصة البناء
هـ 1439/09/20	تاريخ رخصة البناء
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
2	رقم البلك
5	رقم القطعة
-	ملاحظات

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها سوق تجاري بمدينة الدمام في حي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 57,215.32 متر مربع ، حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 61,998 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة ، ومساحة 18,378 متر مربع عبارة عن مواقف خارجية.



بيانات الارض	
مركز تجاري	استعمال الارض حسب النظام
57,215.32 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
174.4	شارع عرض 30 م	شمالا
187.43	شارع عرض 20 م	جنوبا
292.08	شارع عرض 60.96 م	شرقا
334.03	شارع عرض 20 م	غربا
		ملاحظات

**مواصفات و خدمات المبني :**

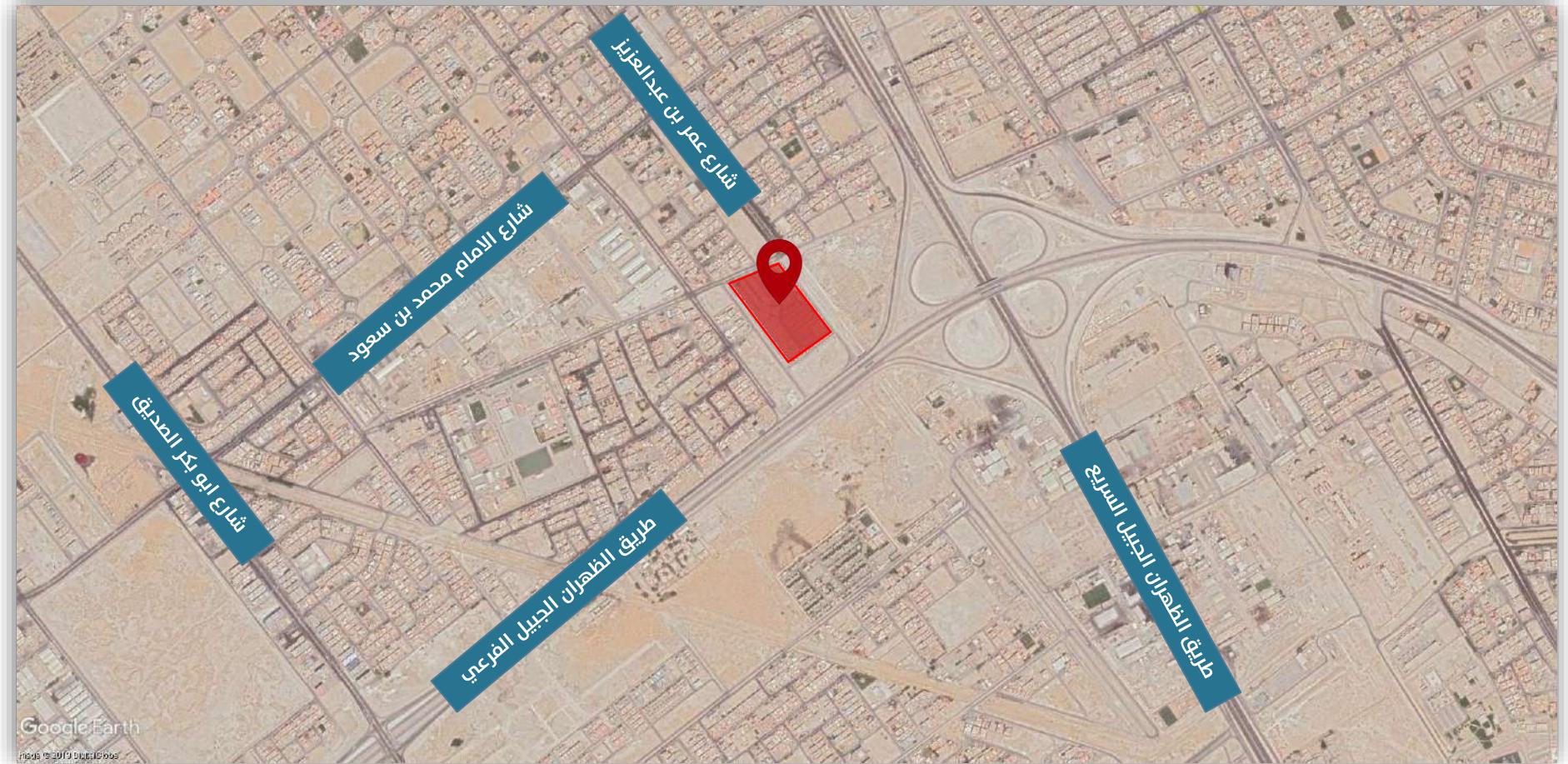

بيانات العقار		نوع البناء	
3 أدوار	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبني
ممتاز	جودة التسطيب	61,998 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	الملحوظات	2 سنوات	عمر المبني في تاريخ المعاينة

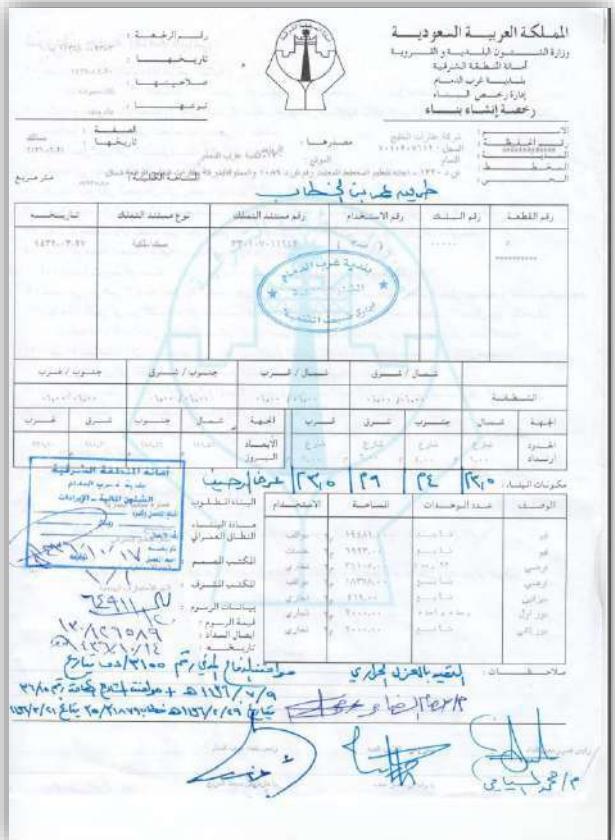
الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مطاعد
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الأمطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر



الصورة الجوية للعقار:





**ملاحظة :** الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الدمام.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الدمام نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقارات.
- الملاعة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية												
	رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
3,150	1	الفيصلية نسبة التسوية	أرض تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,920	17,640,000	4,500	-30%	-	
2,925	2	الفيصلية نسبة التسوية	أرض تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,000	18,000,000	4,500	-35%	-	
3,000	3	الفيصلية نسبة التسوية	أرض تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	7,000	28,000,000	4,000	-25%	-	

3,025	متوسط سعر المتر المربع سعر المتر المربع بعد التقرير
3,025	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الانترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المعارض التجارية	900-700	داخل المراكز التجارية

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.



## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

### قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

24,750,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
24,750,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
24,750,000	صافي الدخل للعقار
8 %	معامل رسملة الدخل
309,375,000	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الواقع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
309,375,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
ثلاثمائة وتسعة مليون وثلاثمائة وخمسين ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم مجمع فلل فندقية  
بمدينة الرياض بجني الهدأ  
(فلل فيفند)

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحدي المدائن ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع فلل فندقية ، بمساحة إجمالية لالأرض 10,000 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مبنية إجمالية 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعه وعشرون ريال سعودي (128,823,529 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 31/12/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation لل时辰 العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين	
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/٨	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



### **أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### **أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### **أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

مجمع سكني (فلل فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910110039918	رقم الملك
١٤٣٩/١٠/٢٤	تاريخ الملك
الرياض	كتابة العدل
1434/5961	رقم رخصة البناء
١٤٣٤/٣/٢٣	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الهدا	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1 / 5	رقم القطعة
-	ملاحظات

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض سكنية مقام عليها " مجمع فلل فندقية مكونة من 24 فيلا سكنية , بمساحة إجمالية للارض 10,000 متر مربع , حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
سكنى	استعمال الارض حسب النظام
10,000 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
97.88	شارع عرض 20 م	شمالا
98.42	شارع عرض 40 م	جنوبا
97	شارع عرض 20 م	شرقا
107.35	قطعة رقم 1/6	غربا
		ملاحظات

**مواصفات و خدمات المبني :**


بيانات العقار		نوع البناء	
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	فندقى	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	25 7,203.48	مساحة مسطحات البناء
-	الملحوظات	4 سنوات	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مطاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



حسب الصك أعلاه تم إفراغ نصيب شركة تمدن الأولى للعقارات وهو ما يعادل نسبة 24 % لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، ليصبح نصيب الصندوق 100 %.

حسب الصك أعلاه فإن نصب صندوق ملكية عقارات الخليج ريت في العقار 76 %، علماً بأن العقار بالوقت الراهن مملوك بنسبة 100 % لصالح الصندوق.

## لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الإستخدام	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	سعر المتر التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الهدا	أرض	تجاري سكني	4	غير مستوي	أقل من 3 أشهر	36,000	93,600,000	2,600	10%	2,860
نسبة التسوية		0%	0%	-5%	-5%	0%	20%	0%	-	-	
2	الهدا	أرض	تجاري سكني	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	13,000	45,500,000	3,500	0%	3,500
نسبة التسوية		0%	0%	-5%	0%	0%	5%	0%	-	-	
3	الهدا	أرض	سكنى	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,000	9,600,000	2,400	40%	3,360
نسبة التسوية		25%	0%	0%	0%	0%	15%	0%	-	-	



مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.

## المقارنات (المشاريع المشابهة في مدينة الرياض) :

بعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



إسم المشروع	موقع المشروع	تصنيف المشروع	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندنا	غرناطة	5 نجوم	3 غرف	3,500	فيلا
فندق الشرايتون	الورود	5 نجوم	2 غرف	3,150	فيلا
بريرا	حطين	5 نجوم	2 غرف	2,400	فيلا
منتجع قوته	المونسية	5 نجوم	3 غرف	4,600	فيلا روبل

ويوجد اختلاف في سعر التأجير للمشاريع المشابهة ويعتمد على نوع الخدمة المقدمة وعدد الغرف ومساحة الفيلا، وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الفلل الفندقية (غرفة نوم)	3,000-2,500	تصنيف 5 نجوم
الفلل الفندقية (2 غرف نوم)	4,500-3,500	تصنيف 5 نجوم
الفلل الفندقية (3 غرف نوم)	6,500-4,500	تصنيف 5 نجوم

مصدر بيانات المقارنات : زيارة المشاريع والمواقع السياحية على الانترنت.

## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

### قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

10,950,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0.0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10,950,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (%) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
10,950,000	صافي الدخل للعقارات
8.50%	معامل رسملة الدخل
128,823,529	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
128,823,529 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
مائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وتلاتة وعشرون ألف وخمسين وتسعة وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابه)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحدي الفيصلية  
(مجمع التقنية التجاري)

blk رقم 6

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 14,713.87 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**خمسة وعشرون مليون وثمانمائة وستة الآف وأربعمائة وإثنان وخمسون ريال سعودي (25,806,452 ريال سعودي)** ،  
وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 فاليري VALIE للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	وحيد بن احمد الجساس	
رقم العضوية 12200000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			  

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/٢	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية  
التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه  
أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على  
موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على  
موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي  
مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن  
المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها  
طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات  
لدقمة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها  
للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم  
السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**

**شروط**

**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	910115051280
تاريخ الملك	1439/02/10
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10137
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	6
رقم القطعة	577-576-575-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 14,713.87 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


**بيانات الارض**

استعمال الارض حسب النظام	مساحة الارض
ورش	14,713.87 متر مربع
منتظمة	مستوية
شكل الارض	منسوب الارض

**الحدود والاطوال حسب الصك**

الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	م 89.34
جنوبا	شارع عرض 25 م	م 14.41 + م 42.20
شرقا	شارع عرض 25 م	م 203.11
غربا	شارع عرض 25 م	م 214.14
ملاحظات		-

**مواصفات وخدمات المبني :**


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمارات جديدة وجزء خرسانى	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25 12,045	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مطاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



بلك رقم ( 11 )      قطعة رقم ( 10 )

بلك رقم ( 9 )

بلك رقم ( 7 )

بلك رقم ( 6 )

المصدر : Google Earth



**ملاحظة :** الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأرضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات.

وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	الاستخدام	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	سعر المتر	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	3	مستوي	تجاري صناعي	3,190	4,785,000	1,500	-5%	نسبة التسوية	1,425
		أرض	5%	مستوي	تجاري صناعي	14,000	22,050,000	1,575	-	نسبة التسوية	1,654
2	الفيصلية	أرض	4	مستوي	تجاري صناعي	1,125	2,025,000	1,800	-10%	نسبة التسوية	1,620
		أرض	3	مستوي	تجاري صناعي	5%	1,566.25	1,575	-	نسبة التسوية	

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والموقع العقارية على الانترنت.


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

2,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
2,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
2,000,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
25,806,452	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تطبيق مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابه)
25,806,452 ريال سعودي	خمسة وعشرون مليون وثمانمائة وستة الآف وأربعمائة وإنان وخمسون ريال سعودي



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحدي الفيصلية  
(مجمع التقنية التجاري)

blk رقم 7

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 4,865.50 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**إثنا عشر مليون وتسعمائة وثلاثة الآف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي (12,903,226 ريال سعودي)** ، وكما هو  
موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م.

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation لل时辰 العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/٣	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



### **أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### **أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### **أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	910120042721
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10144
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	7
رقم القطعة	555-554-553-552-551-550-549-548-547-546
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 4,865.50 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


**بيانات الارض**

ورش	استعمال الارض حسب النظام
4,865.50 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

**الحدود والاطوال حسب الصك**

الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	101.75 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	92.87 م
شرقا	شارع عرض 25 م	50 م
غربا	شارع عرض 25 م	50.80 م
ملاحظات		-

**مواصفات وخدمات المبني :**


بيانات العقار	
نوع البناء	حالة البناء
ورش - مستودعات	حوائط حاملة وكمارات جديدة وجزء خرساني
0	جيد
1	غير شاغر
0	ورش - مستودعات
جيد	2,3,663.78 م²
-	7 سنوات

الخدمات في المبني				
مطاعد	سلام كهربائية	أنظمة إنذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولادات كهربائية
غير متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات الكهرباء	خدمات المياه	خدمات الهاتف	خدمات الصرف الصحي	خدمات تصريف الامطار
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



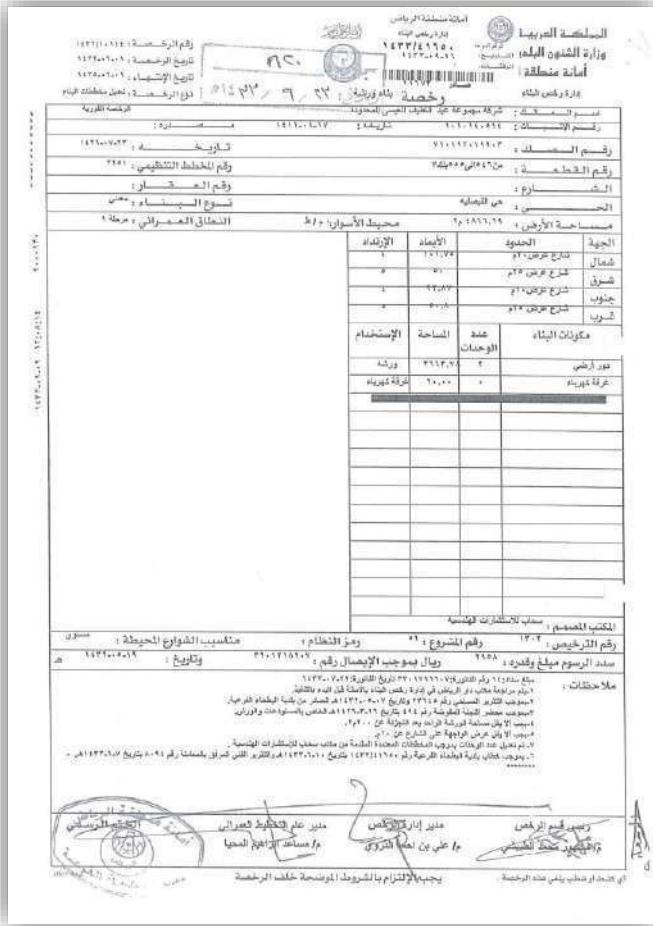
بلك رقم ( 11 )      قطعة رقم ( 10 )

بلك رقم ( 9 )

بلك رقم ( 7 )

بلك رقم ( 6 )

المصدر : Google Earth



**ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل**

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع العقار	نوع العقار	الاستخدام	الشوارع	عدد العقار	طبيعة العقار	التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	المقارنات و عوامل التسوية	
													المقارنة	المقارنة
1,425	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	5%	0%	0%	3,190	4,785,000	1,500	-	-	-5%	1
													نسبة التسوية	نسبة التسوية
1,654	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	0%	0%	0%	14,000	22,050,000	1,575	-	-	5%	2
													نسبة التسوية	نسبة التسوية
1,620	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	0%	0%	0%	1,125	2,025,000	1,800	-	-	-10%	3
													نسبة التسوية	نسبة التسوية

1,566.25	1,575
----------	-------

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الانترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.



## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

1,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
1,000,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
12,903,226	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تطبيق مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابية)
12,903,226 ريال سعودي	إثنا عشر مليون وتسعمائة وثلاثة الآف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحدي الفيصلية  
(مجمع التقنية التجاري)

blk رقم 9

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 4,711 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**إثنا عشر مليون ومائتان وثمانية وخمسون ألف وخمسة وستون ريال سعودي (12,258,065 ريال سعودي)** ، وكما هو  
موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م.

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/٤	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لценة العقار عن طريق مقارنة العقار الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادعى المعايير الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لценة العقار . تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع متساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	910120042719
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10124
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	9
رقم القطعة	545-544-543-542-541-540-539-538-537-536-535-534
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 4,711 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
6,098.38 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
م 126.61	شارع عرض 20 م	شمالا
م 117.72	شارع عرض 20 م	جنوبا
م 50	شارع عرض 25 م	شرقا
م 50.80	شارع عرض 25 م	غربا
		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**


بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة وكمارات دديدة وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبني
جيد	جودة التشطيب	25 4,711	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



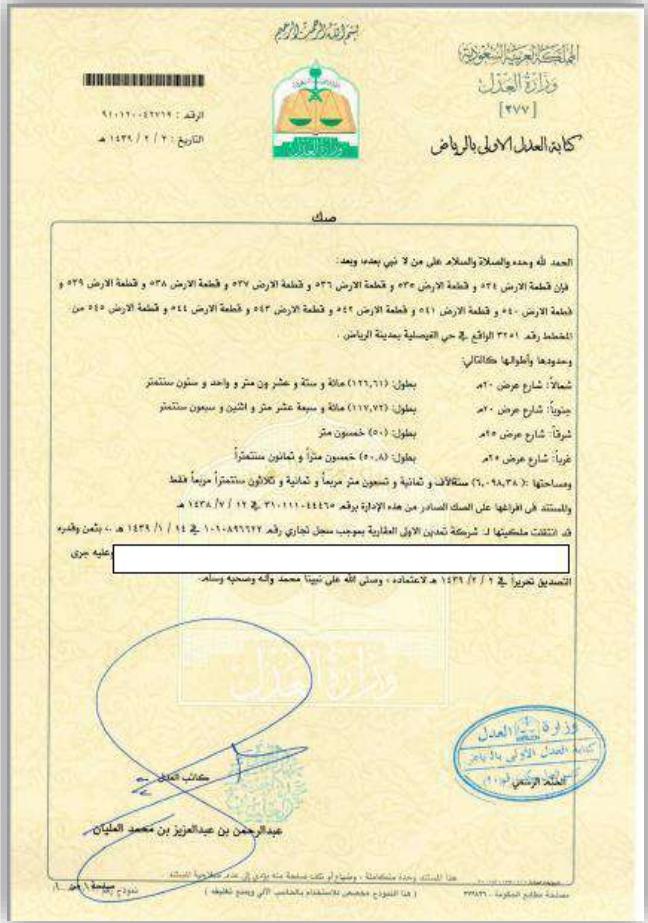
بلك رقم ( 11 )      قطعة رقم ( 10 )

بلك رقم ( 9 )

بلك رقم ( 7 )

بلك رقم ( 6 )

المصدر : Google Earth



**ملاحظة :** الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأرضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع العقار	نوع العقار	الاستخدام	الشوارع	عدد العقار	طبيعة العقار	التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	المقارنات و عوامل التسوية	
													المقارنة	المقارنة
1,425	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	5%	0%	0%	3,190	4,785,000	1,500	-	-	-5%	1
													نسبة التسوية	نسبة التسوية
1,654	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	0%	0%	0%	14,000	22,050,000	1,575	-	-	5%	2
													نسبة التسوية	نسبة التسوية
1,620	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	0%	0%	0%	1,125	2,025,000	1,800	-	-	-10%	3
													نسبة التسوية	نسبة التسوية

1,566.25	1,575
----------	-------

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الانترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.

## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

950,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
950,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
950,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
12,258,065	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تطبيق مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابية)
12,258,065 ريال سعودي	إثنا عشر مليون ومائتان وثمانية وخمسون ألف وخمسة وستون ريال سعودي



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحدي الفيصلية  
(مجمع التقنية التجاري)

blk رقم 10

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 6,729.88 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**خمسة عشر مليون وأربعين ألف وثمانون ألف وثمانمائة وواحد وسبعين ريال سعودي (15,483,871 ريال  
Saudi)،** وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/٥	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



### **أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### **أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### **أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع متساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	310120042720
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10131
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	533-532-531-530-529-528-527-526-525-524-523-522
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 6,729.88 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
6,729.88 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
م 139.04	شارع عرض 20 م	شمالا
م 130.15	شارع عرض 20 م	جنوبا
م 50	شارع عرض 25 م	شرقا
م 50.80	شارع عرض 25 م	غربا
		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمارات جديدة وجزء خرسانى	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25,233	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



بلك رقم ( 11 )      قطعة رقم ( 10 )

بلك رقم ( 9 )

بلك رقم ( 7 )

بلك رقم ( 6 )

المصدر : Google Earth



**ملاحظة :** الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .

- 
- 
- 
- 



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

- 
- 
- 
- 
- 
-

## المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع العقار	نوع العقار	الاستخدام	الشوارع	عدد العقار	طبيعة العقار	التقييم	المساحة أو مربع العقار	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1,425	تجاري صناعي	أرض	الفيضليه	مستوي	3	5%	0%	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,566.25
	نسبة التسوية	0%	نسبة التسوية	مستوي	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	1,575
1,654	تجاري صناعي	أرض	الفيضليه	مستوي	4	0%	0%	14,000	22,050,000	1,575	5%	1,575
	نسبة التسوية	0%	نسبة التسوية	مستوي	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
1,620	تجاري صناعي	أرض	الفيضليه	مستوي	3	-5%	0%	1,125	2,025,000	1,800	-10%	1,575
	نسبة التسوية	0%	نسبة التسوية	مستوي	5%	0%	5%	0%	0%	-	-	1,566.25

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الانترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.



## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

1,200,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,200,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
1,200,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
15,483,871	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تطبيق مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 % . مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	قيمة العقار (رقم)
15,483,871 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
خمسة عشر مليون وأربعين ألف وثمانمائة وثلاثة وثمانون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحدي الفيصلية  
(مجمع التقنية التجاري)

blk رقم 11

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 7,341.13 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**عشرون مليون وستمائة وخمسة وأربعون ألف ومائة وواحد وستون ريال سعودي (20,645,161) ريال سعودي**، وكما  
هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتحمين العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/٦	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية  
التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه  
أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على  
موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على  
موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي  
مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن  
المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها  
طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات  
لدقمة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها  
للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم  
السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



### **أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### **أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### **أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	810120042722
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10149
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	11
رقم القطعة	521-520-519-518-517-516-515-514-513-512-511-510-509-508
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 7,341.13 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
7,341.13 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
151.47 م	شارع عرض 20 م	شمالا
141.58 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**


بيانات العقار	
نوع البناء	حالة البناء
ورش - مستودعات	حوائط حاملة وكمارات جديدة وجزء خرساني
0	جيد
1	غير شاغر
0	ورش - مستودعات
جيد	25,733
-	7 سنوات
القبو	الأدوار الأرضي
الدور الأرضي	الأدوار المتكررة
جودة التشطيب	ملاحظات

الخدمات في المبني				
مطاعد	سلام كهربائية	أنظمة إنذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولادات كهربائية
غير متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات الكهرباء	خدمات المياه	خدمات الهاتف	خدمات الصرف الصحي	خدمات تصريف الامطار
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



بلك رقم ( 11 )      قطعة رقم ( 10 )

بلك رقم ( 9 )

بلك رقم ( 7 )

بلك رقم ( 6 )

المصدر : Google Earth



**ملاحظة :** الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأرضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع العقار	نوع العقار	الاستخدام	الشوارع	عدد العقار	طبيعة العقار	التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	المقارنات و عوامل التسوية	
													المقارنة	المقارنة
1,425	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	5%	0%	0%	3,190	4,785,000	1,500	-	-	-5%	1
													نسبة التسوية	نسبة التسوية
1,654	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	0%	0%	0%	14,000	22,050,000	1,575	-	-	5%	2
													نسبة التسوية	نسبة التسوية
1,620	تجاري صناعي	أرض	تجاري صناعي	0%	0%	0%	0%	1,125	2,025,000	1,800	-	-	-10%	3
													نسبة التسوية	نسبة التسوية

1,566.25	1,575
----------	-------

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الانترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.



## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

1,600,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,600,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
1,600,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
20,645,161	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تطبيق مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 % . مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابية)
20,645,161 ريال سعودي	عشرون مليون وستمائة وخمسة وأربعون ألف ومائة وواحد وستون ريال سعودي



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحدي الفيصلية  
(مجمع التقنية التجاري)  
قطعة رقم 24&25

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن صالات تجارية وورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق  
وبمساحة مبني إجمالية 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**واحد وثلاثون مليون وسبعمائة وواحد وستون ألف وستمائة وسبعة وستون ريال سعودي (31,761,667 ريال  
Saudi)،** وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م.

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation لل时辰 العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/٧	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية  
التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه  
أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على  
موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على  
موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي  
مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن  
المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها  
طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات  
لدقمة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها  
للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم  
السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**

**شروط**

**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لценة العقار عن طريق مقارنة العقار الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادعى المعايير الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لценة العقار .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع متساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	810120042723
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/17964
تاريخ رخصة البناء	1432/10/09
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	-
رقم القطعة	25 & 24
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها صالت تجارية و ورش بمدينة الرياض بحدي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
6,000 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
م 60	ممر مشاة عرض 10 م	شمالا
م 60	قطعة رقم 26	جنوبا
م 100	الطريق الدائري الشرقي عرض 100 م	شرقا
م 100	شارع عرض 25 م	غربا
-		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمارات جديدة وجزء خرسانى	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25,168	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



فالبيا  
VALIE



فالبيا  
VALIE



فالبيا  
VALIE

الصورة الجوية للعقار:



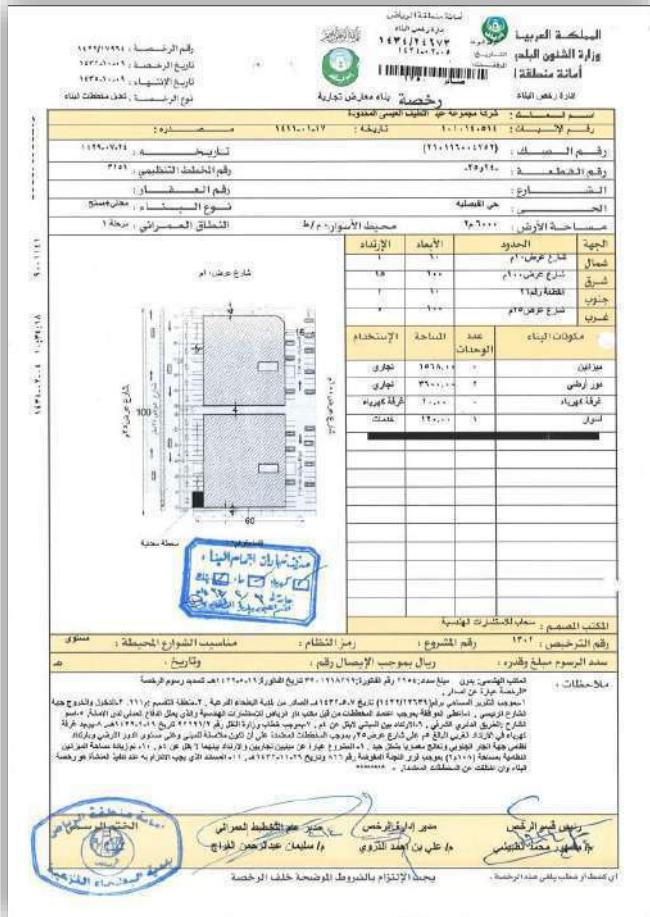
بلك رقم ( 11 )      قطعة رقم ( 10 )

بلك رقم ( 9 )

بلك رقم ( 7 )

بلك رقم ( 6 )

المصدر : Google Earth



ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات (الأراضي التجارية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأرضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات.

وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية												رقم المقارنة	موقع المقارنة
سعر المتر بعد التسوية	صافي التسوية	سعر المتر المربع	قيمة العقار	المساحة (متر مربع)	تاريخ البيع أو التقديم	مستوى طبيعة العقار	عدد الشوارع	الاستخدام	نوع العقار	موقع المقارنة			
3,150	5%	3,000	8,052,000	2,684	أقل من 3 أشهر	مستوى	2	تجاري	أرض	الفسطولية	1	نسبة التسوية	
	-	-	0%	10%	0%	0%	-5%	0%	0%	التسوية		التسوية	
3,675	5%	3,500	3,965,500	1,133	أقل من 3 أشهر	مستوى	2	تجاري	أرض	الفسطولية	2	نسبة التسوية	
	-	-	0%	10%	0%	0%	-5%	0%	0%	التسوية		التسوية	
3,750	0%	3,750	13,125,000	3,500	أقل من 6 أشهر	مستوى	3	تجاري	أرض	المناخ	3	نسبة التسوية	
	-	-	0%	10%	-5%	0%	-5%	0%	0%	التسوية		التسوية	

3,308.33  
3,325

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الانترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.



## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

2,950,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
15%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
2,507,500	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
125,375	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
2,382,125	صافي الدخل للعقار
7.50%	معامل رسملة الدخل
31,761,667	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تطبيق مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (كتابية)	قيمة العقار (رقم)
واحد وثلاثون مليون وسبعمائة وواحد وستون ألف وستمائة وسبعة وستون ريال سعودي	31,761,667



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقدير تقييم مبني شقق فندقية  
بمدينة الرياض بحدي النموذجية  
(شقق فندقية)

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي النموذجية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو الاستحواذ على العقار لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

العقار المقدر هو عبارة عن مبني شقق فندقية ، بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75 متر مربع حسب الصك المرفق  
وبمساحة مبني إجمالية 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
ثمانية خمسون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسين وتسعة وعشرون ريال سعودي (58,823,529 ريال  
سعودي)، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 12200000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١٨ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/١٤	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 18/12/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	عمارة سكنية (شقق فندقية)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	310112058853 - 510112058849
تاريخ الملك	1441/04/29
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1434/15050
تاريخ رخصة البناء	1434/02/15
المدينة	الرياض
الحي	النموذجية
رقم المخطط التنظيمي	بدون
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبني سكني فندقي بمساحة إجمالية للارض 3,061.75 متر مربع ، حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


**بيانات الارض**

سكنى	استعمال الارض حسب النظام
3,061.75 متر مربع	مساحة الارض
مرיבعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

**الحدود و الاطوال للصك رقم 310112058853**

الطول	نوع الحد	الجهة
م 25.20	شارع عرض 32 م	شمالا
م 27.85	شارع عرض 20 م	جنوبا
م 60	جار	شرقا
م 58.90	جار	غربا
المساحة / 1,557.49 متر مربع		ملاحظات

**الحدود و الاطوال للصك رقم 510112058849**

الطول	نوع الحد	الجهة
م 34.30	شارع عرض 32 م	شمالا
م 29	شارع عرض 20 + 18 م	جنوبا
م 58.90	جار	شرقا
م 40.75	جار	غربا
المساحة / 1,504.26 متر مربع		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**

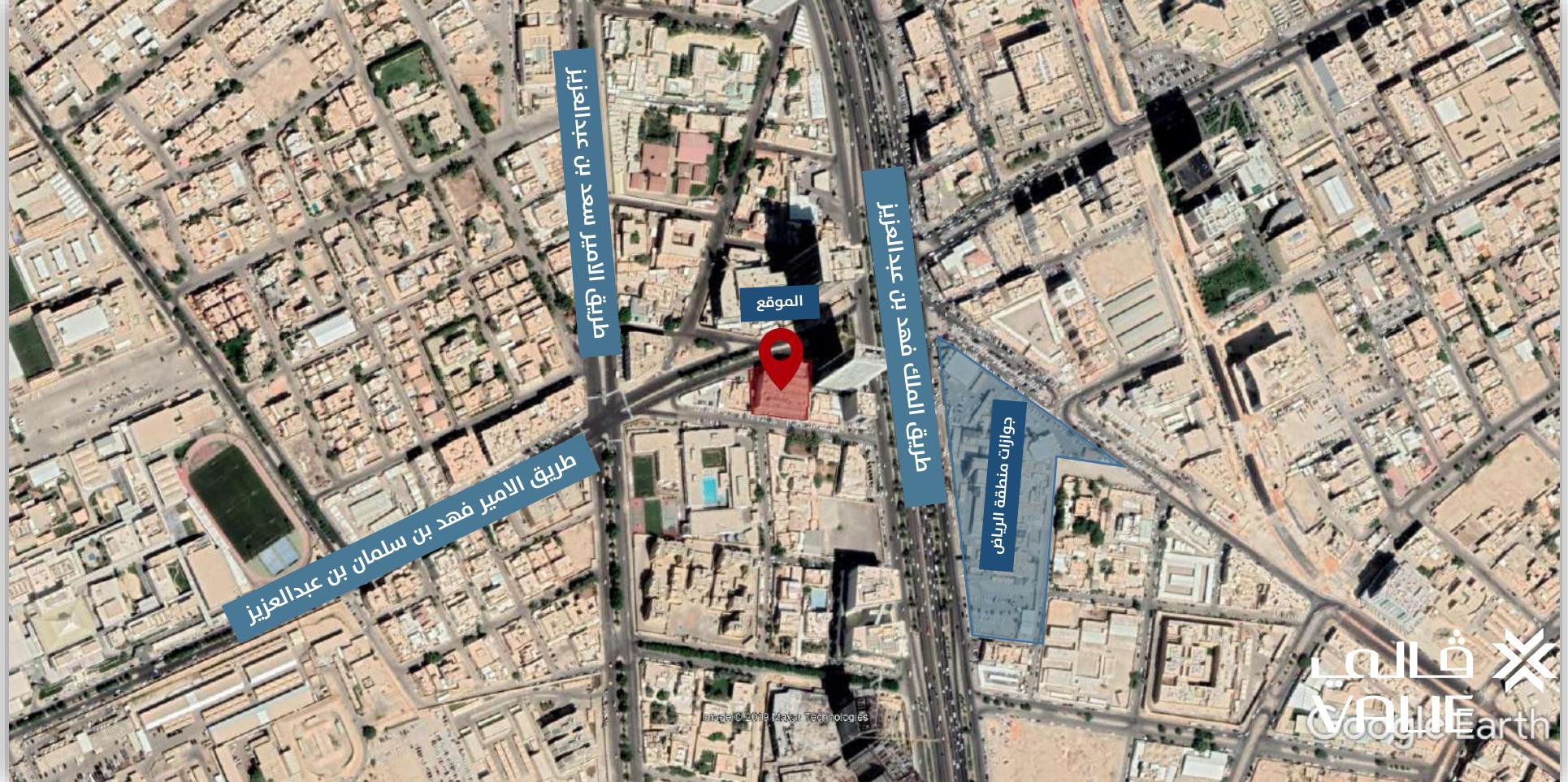

بيانات العقار		نوع البناء	
3 ادوار وملحق	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
3	الأدوار المتكررة	فندقى	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	25 11,467	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	جديد	عمر المبني في تاريخ المعاينة

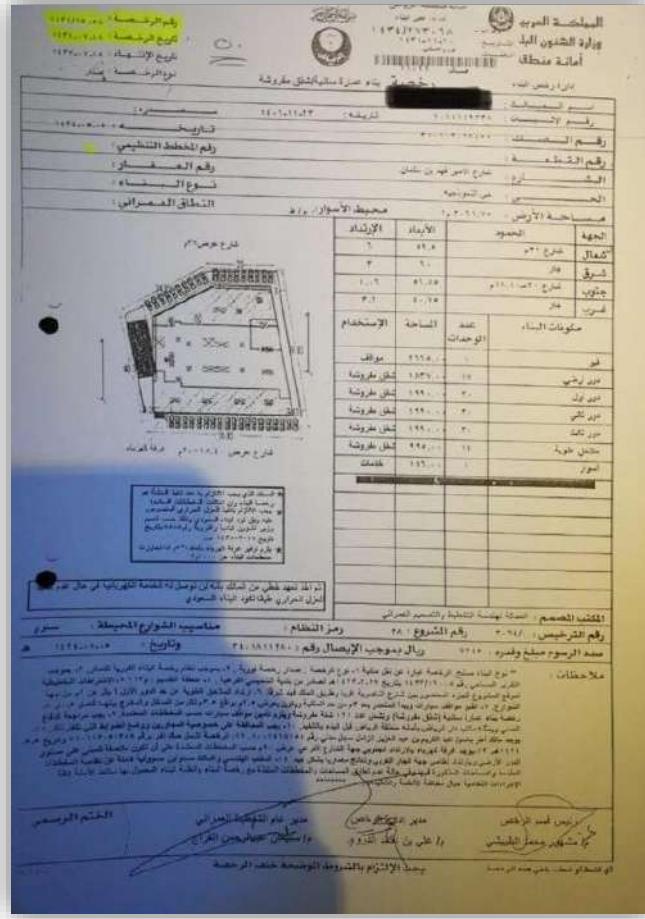
الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحريق	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر

العقار عبارة عن فندق مصنف 3 نجوم ، مكون من 245 غرفة ، و 128 وحدة .  
بالإضافة إلى مسبح ونادي صحي وصالة ألعاب وصالة ألعاب أطفال و مطعم و قاعة مركزية و قاعة إجتماعات .






 الصورة الجوية للعقارات


**ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكيد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل**

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الإستخدام	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	النموذجية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	5,165	15,495,000	3,000	5%	3,150
2	النموذجية	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	7,833	18,015,900	2,300	15%	2,645
3	النموذجية	أرض	سكنى	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,592	5,572,000	3,500	-15%	2,975

2,923.33
2,925

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة" :**

3,061.75	مساحة الأرض
2,665	مساحة البدروم
8,802	مساحة المباني
2,950	سعر المتر المربع للأرض
3,500	سعر المتر المربع للبدروم
3,000	سعر المتر المربع للمباني
1	عمر المباني
3,441.67	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
2,950.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
9,032,163	إجمالي قيمة الأرض
9,172,042	إجمالي قيمة البدروم
25,965,900	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
44,170,104	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق.
- تم إحتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة.

## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :**

5,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
5,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (%) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
5,000,000	صافي الدخل للعقارات
8.50%	معامل رسملة الدخل
58,823,529	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر الأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
58,823,529 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعه وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابه)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة جدة  
بحي الزهراء  
(مبني دينار التجاري)

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي الزهراء ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مبني إجمالية 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وخمسة وعشرون مليون ريال سعودي (125,000,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتقييم العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/١٠	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
320211028845	رقم الملك
١٤٣٩/٠١/٢٩	تاريخ الملك
جدة	كتابة العدل
1424/609	رقم رخصة البناء
١٤٢٤/٠٣/٢٤	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
٤ / ٥٢٦	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
١٨٠ - ١٧٧	رقم القطعة
-	ملاحظات

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبني تجاري مكتبي بمدينة جدة في حي الزهراء ، بمساحة إجمالية للارض 4,761.50 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
4,761.50 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
41	شارع عرض 15 م	شمالا
47	قطعة رقم 183	جنوبا
105	شارع السبعين مترا	شرقا
109	قطع رقم 182 - 181 - 179 - 178	غربا
-		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**

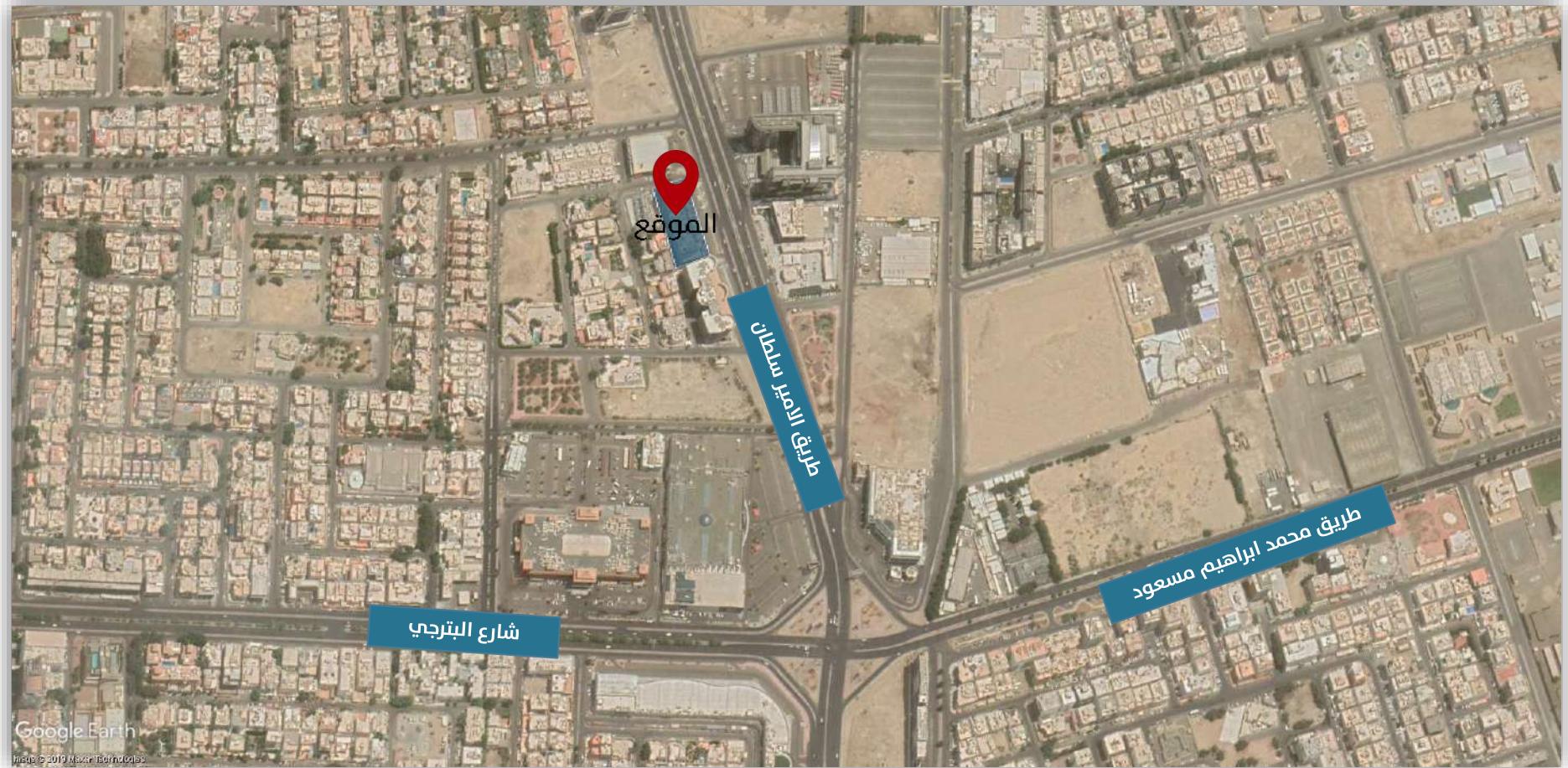

بيانات العقار		نوع البناء	
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
2.5	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبني
ممتاز	جودة التسطيب	15,259.40 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	اللامبات	13 سنة	عمر المبني في تاريخ المعاينة

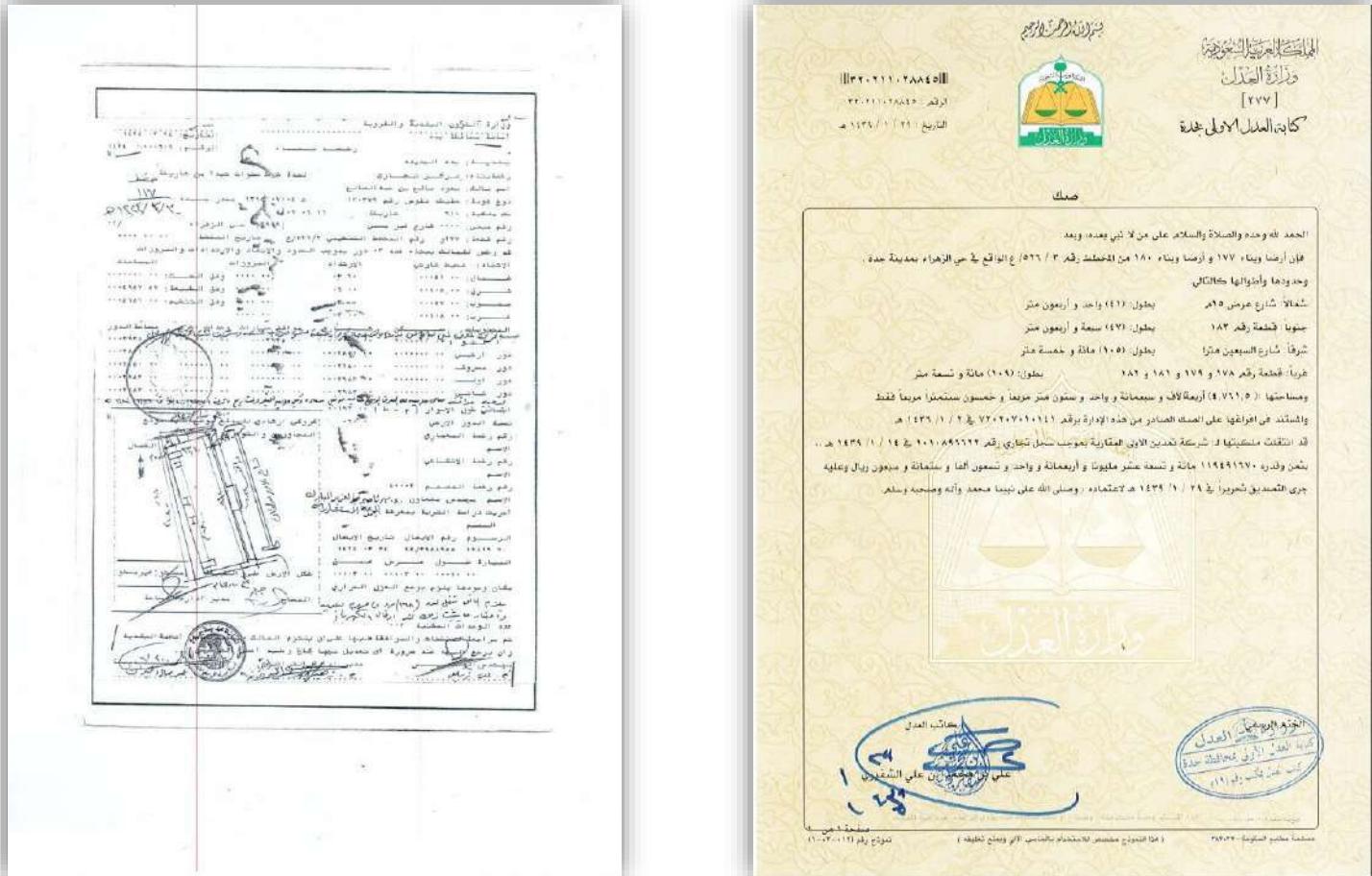
الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مطاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:





ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقارات.
- الملاعة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية													
	رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مستوى	أقل من 3 أشهر	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
16,286	1	الزهراء	أرض	2	تجاري	0%	0%	0%	1,050	18,999,750	18,095	-10%	-
		نسبة التسوية	أرض	0%	تجاري	0%	0%	0%	-10%	0%	-	0%	
15,300	2	النهضة	أرض	2	تجاري	0%	0%	0%	1,100	18,700,000	17,000	-10%	-
		نسبة التسوية	أرض	0%	تجاري	0%	0%	0%	-10%	0%	-	0%	
15,750	3	النعيم	أرض	2	تجاري	0%	0%	0%	1,200	21,000,000	17,500	-10%	-
		نسبة التسوية	أرض	0%	تجاري	0%	0%	0%	-10%	0%	-	0%	

15,778.50  
15,750

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.



وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المعارض التجارية	1,800-1,600	-
المكاتب الإدارية	850-650	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.

## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

### قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

10,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10,000,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
10,000,000	صافي الدخل للعقار
8%	معامل رسملة الدخل
125,000,000	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
125,000,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
مائة وخمسة وعشرون مليون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقدير تقييم مبني (مطعم) بمدينة  
خميس مشيط بحدي الترفة  
(مطعم برج كنج خميس مشيط)

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة خميس مشيط بحدي النزهة، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى (مطعم) ، بمساحة إجمالية للأرض 1,500 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 567.20 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**أربعة عشر مليون وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي (14,042,105 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق  
بهذا التقرير بتاريخ 31/12/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتحمين العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/١٢	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**

**شروط**

**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



### **أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### **أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### **أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع متساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	مبني (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	971711002484
تاريخ الملك	هـ 1440/01/03
كتابة العدل	خميس مشيط
رقم رخصة البناء	هـ 1437 / 25 / 1230 / 40
تاريخ رخصة البناء	هـ 1437 / 07 / 17
المدينة	خميس مشيط
الحي	النزهة
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	-
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبني (مطعم) بمدينة خميس مشيط في حي النزهة ، بمساحة إجمالية للارض 1,500 متر مربع ، حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 576.20 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
	استعمال الارض حسب النظام
تجاري	مساحة الارض
1,500 متر مربع	شكل الارض
مستطيلة	منسوب الارض
مستوية	

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
٣٥ م	شارع عرض ٢٠ م	شمالا
٣٥ م	شارع عرض ٢٠ م	جنوبا
٥٥ م	شارع عرض ١٦ م	شرقا
٥٥ م	طريق المدينة العسكرية بعرض ٦٤ م	غربا
-		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**

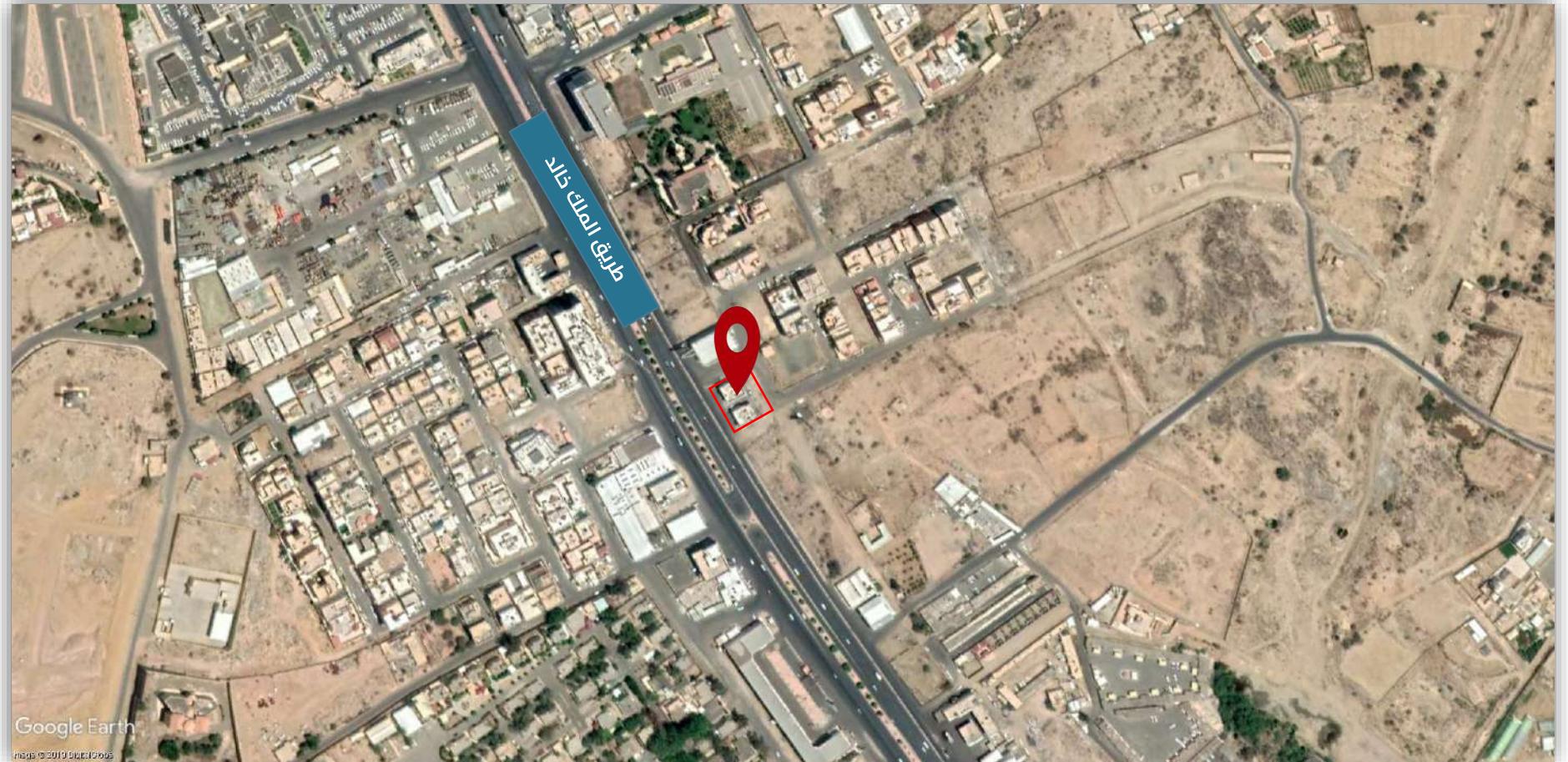

بيانات العقار		نوع البناء	
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبني
ممتاز	جودة التسطيب	576.20 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	اللحواظات	ستين	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مطاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



المصدر : Google Earth



ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة خميس مشيط .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة خميس مشيط نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
1	النزلة	أرض	1	تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	1,200	4,200,000	3,500	3,500	10%
	نسبة التسوية	أرض	10%	تجاري	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
2	النزلة	أرض	2	تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	1,500	5,100,000	3,400	3,400	10%
	نسبة التسوية	أرض	5%	تجاري	0%	0%	5%	0%	-	-	0%
3	المثناة	أرض	3	تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	18,500	18,500,000	1,000	1,000	30%
	نسبة التسوية	أرض	25%	تجاري	0%	0%	5%	0%	-	-	0%

2,963.33	متوسط سعر المتر المربع
2,975	سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

## قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	إيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
7,650,000	6,950,000	6,330,000	5,750,000
26,680,000			
20 سنة			
1,334,000			
إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد			
مدة العقد			
متوسط إيجار السنوي			

1,334,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,334,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
1,334,000	صافي الدخل للعقارات
9.50%	معامل رسملة الدخل
14,042,105	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل ، علماً بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحيل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9% إلى 10%.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
أربعة عشر مليون وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
14,042,105 ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقدير تقييم مبني (مطعم) بمدينة  
جدة بحي أبدر الشمالية  
(مطعم برج كنج أبدر)

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مبني (مطعم) ، بمساحة إجمالية للأرض 552 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**سبعة ملايين وأربعمائة وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي (7,442,105 ريال سعودي)** ، وكما هو  
موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/١٣	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



### **أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### **أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### **أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

نوع العقار	مبنى (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	420221011021
تاريخ الملك	١٤٤٠/٠٧/٠٤
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	3700105020
تاريخ رخصة البناء	١٤٣٨/٠١/٢٢
المدينة	جدة
الحي	أبجر الشمالية
رقم المخطط التنظيمي	/ ب 230
رقم البلك	-
رقم القطعة	204
ملاحظات	-

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبني (مطعم) بمدينة جدة في أبحر الشمالية، بمساحة إجمالية للارض 552 متر مربع، حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
552 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

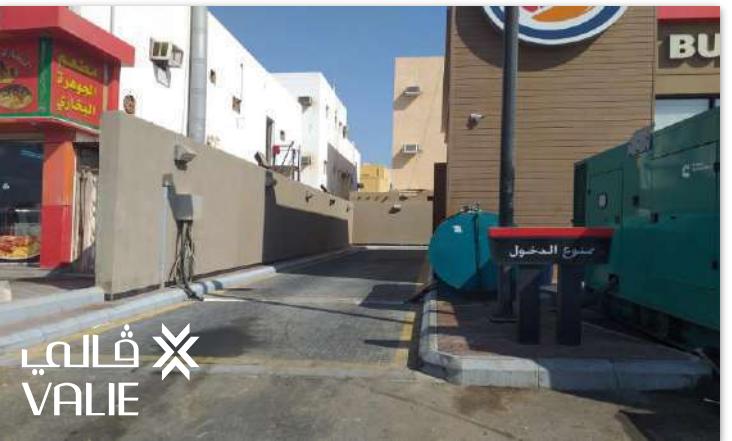
الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
م 24	قطعة رقم 202	شمالا
م 24	قطعة رقم 206	جنوبا
م 23	قطعة رقم 203	شرقا
م 23	شارع عرض 52 م	غربا
ملاحظات		

**مواصفات وخدمات المبني :**

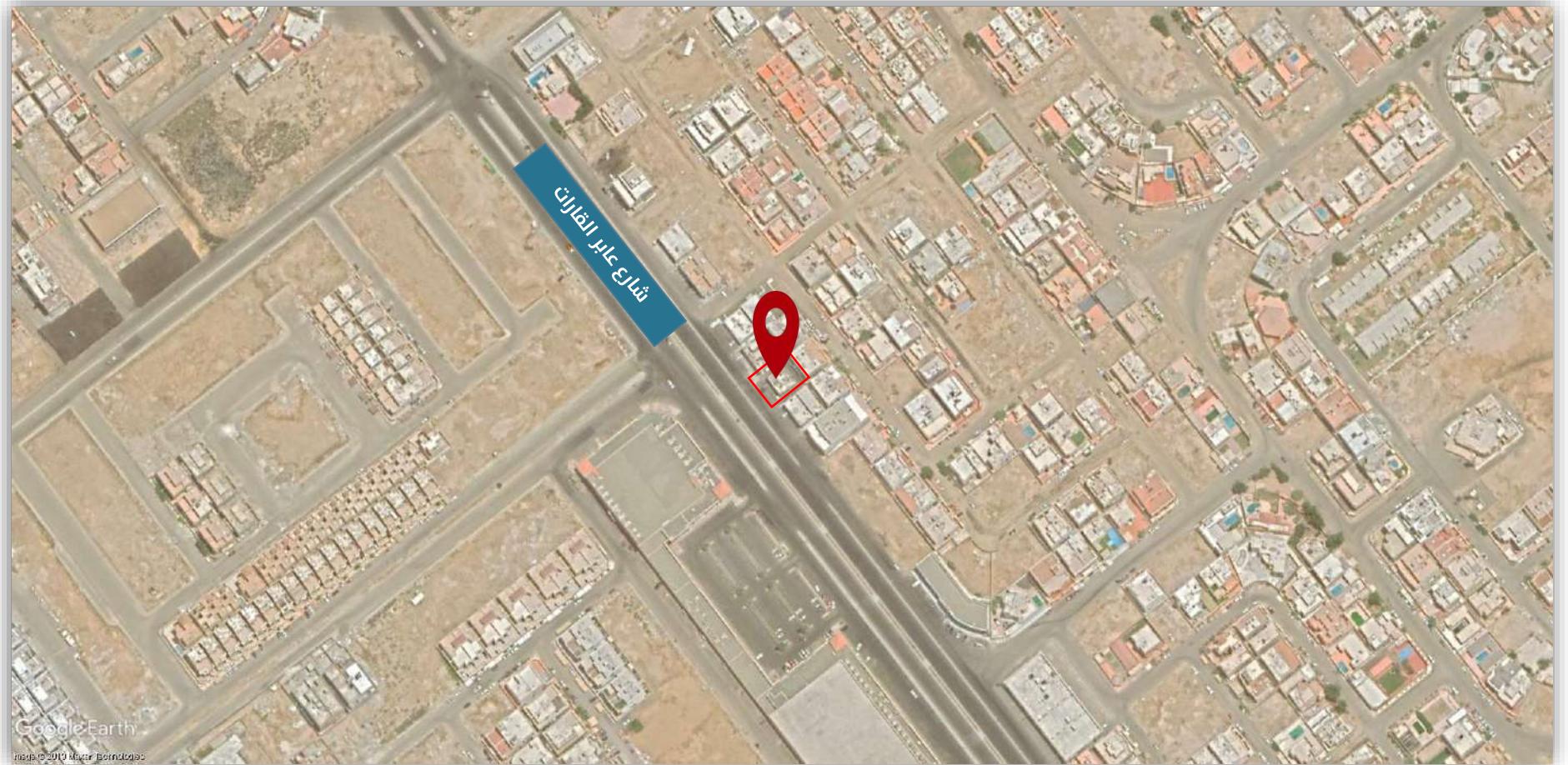

بيانات العقار		نوع البناء	
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبني
ممتاز	جودة التسطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	اللحواظات	جديد	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
غير متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:



المصدر : Google Earth



**ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل**

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقارات.
- الملاعة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات.

وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع الاستخدام	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	المقارنات و عوامل التسوية	
											المقارنة	التسوية
1	أبخر الشمالية	أرض	1	تجاري	أقل من 3 أشهر	750	4,200,000	5,600	0%	5,600	أبخر الشمالية	نسبة التسوية
2	أبخر الشمالية	أرض	2	تجاري	أقل من 3 أشهر	1,315	8,547,500	6,500	-10%	6,500	أبخر الشمالية	نسبة التسوية
3	أبخر الشمالية	أرض	2	تجاري	أقل من 3 أشهر	700	4,550,000	6,500	-5%	5,875	أبخر الشمالية	نسبة التسوية

5,875.00  
5,875

متوسط سعر المتر المربع  
سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

## قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	إيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
4,050,000	3,690,000	3,350,000	3,050,000
14,140,000			
20 سنة			
707,000			
إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد			
مدة العقد			
متوسط إيجار سنوي			

707,000	إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
707,000	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
707,000	صافي الدخل للعقار
9.50%	معامل رسملة الدخل
7,442,105	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل ، علماً بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحيل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9% إلى 10%.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
7,442,105 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
سبعة مليون وأربعين ألف ومائة وخمسة ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقدير تقييم مبني (مطعم) بمدينة  
جدة بحي الشراح  
(مطعم برج كنج الشراح)

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي الشراع ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن مبني (مطعم) ، بمساحة إجمالية للأرض 1,995.05 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مبني إجمالية 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **خمسة عشر مليون ومائتان وستة وأربعمائة وثلاثة وخمسون ريال سعودي (15,266,453 ريال سعودي)** ،  
وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتمرين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٧٩٢/١١	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، والتزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل و لا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لценة العقار عن طريق مقارنة العقار الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادعى المعايير الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنفو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لценة العقار . تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع متساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

مبنى (مطعم قيد الإنشاء)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
320216019847	رقم الملك
١٤٤٠/٠١/٠٧	تاريخ الملك
جدة	كتابة العدل
3800113362	رقم رخصة البناء
١٤٣٨/٠٧/١٣	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الشارع	الحي
٣/٥٥٥/٣	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
ب - ٢٥١ / ب - ٢٦٩ / ب - ٢٥٠	رقم القطعة
-	ملاحظات

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبني قيد البناء بمدينة جدة في حي الشراع ، بمساحة إجمالية للارض 1,995.05 متر مربع ، حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
مربع	مساحة الارض
مستوية	شكل الارض
	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
م 37	حسب ماذكر بالصك	شمالا
م 40	حسب ماذكر بالصك	جنوبا
م 47	حسب ماذكر بالصك	شرقا
م 50	حسب ماذكر بالصك	غربا
		ملاحظات

## **مواصفات و خدمات المبني:**



بيانات العقار	
نوع البناء	حالة البناء
دورين	خرسانى
0	جيد
1	شاغر
1	تجاري (مطعم)
قيد الإنشاء	864.14 متر مربع
-	قيد الإنشاء
نوع البناء	حالة البناء
القبو	شاغرية المبنى
الدور الأرضي	استخدام المبنى
الأدوار المتكررة	مساحة مسطحات البناء
جودة التشطيب	عمر المبنى في تاريخ المعاينة
ملاحظات	

الخدمات في المبني

مطاعد	سلام كهربائية	أنظمة إنذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولادات كهربائية
غير متوفر	غير متوفر	متوفّر	متوفّر	غير متوفر

#### **الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار**

خدمات الصرف الصحي	خدمات الاتصالات	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



فاليري  
VALIE

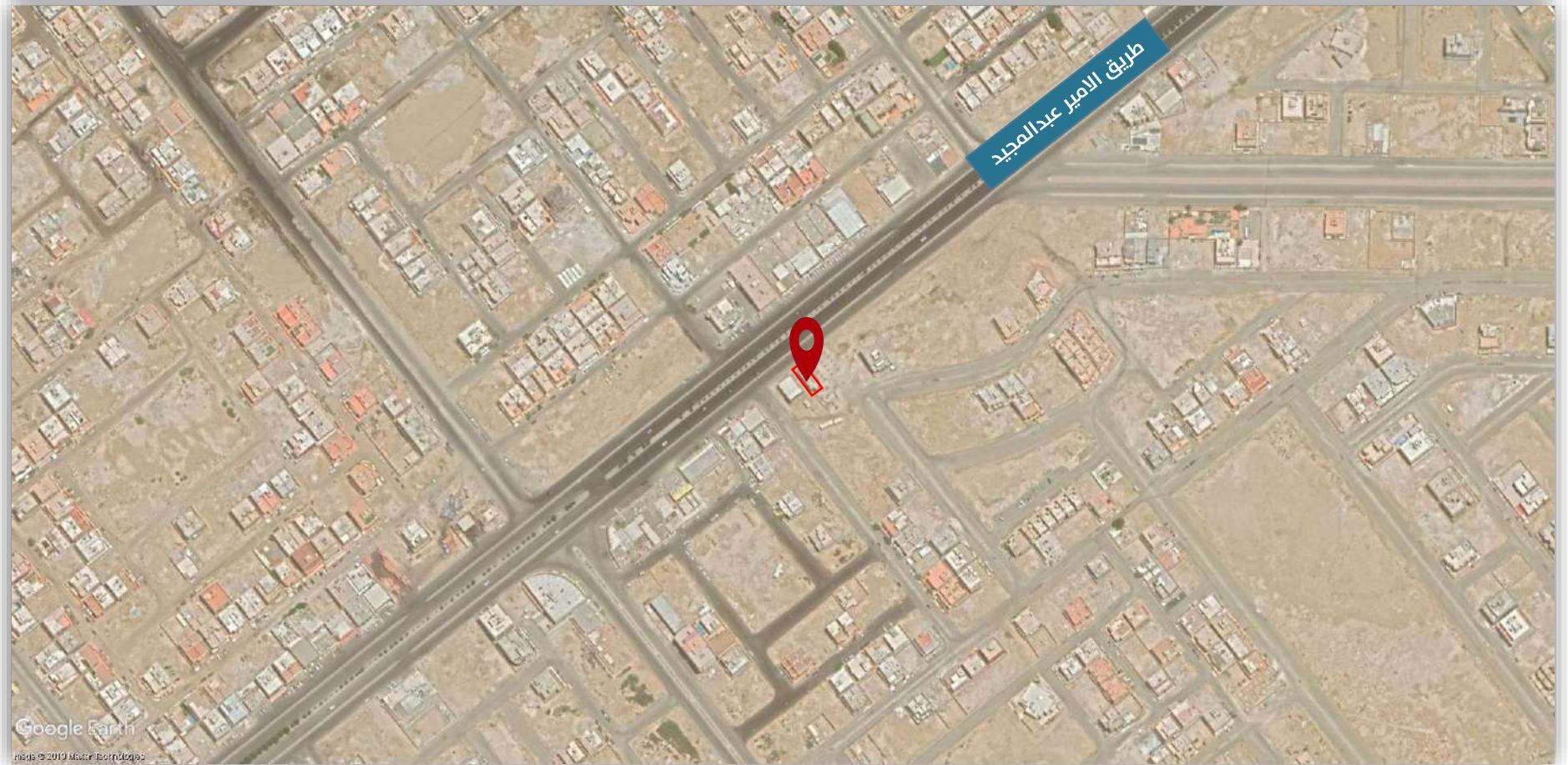


فاليري  
VALIE



فاليري  
VALIE

الصورة الجوية للعقار:





**ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل**

## لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة جدة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقارات.
- الملاعة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من التأثيرات التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
1	الشارع	أرض	2	تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	3,600	19,800,000	-5%	5,500	
نسبة التسوية					0%	-5%	0%	0%	-	-	
2	الشارع	أرض	1	تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	500	3,000,000	-15%	6,000	
نسبة التسوية					0%	-10%	0%	0%	-	-	
3	الشارع	أرض	2	تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	1,140	6,270,000	0%	5,500	
نسبة التسوية					0%	0%	0%	0%	-	-	

5,275.00	متوسط سعر المتر المربع
5,275	سعر المتر المربع بعد التقييم

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

## قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	إيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
8,318,750	7,562,500	6,875,000	6,250,000
29,006,250			
20 سنة			
1,450,313			
		إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد	
		مدة العقد	
		متوسط إيجار سنوي	
1,450,313		إجمالي الدخل السنوي ( قبل خصم نسبة الإشغال )	
0%		متوسط نسبة الإشغال السنوية	
1,450,313		إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )	
0		مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة ( 0 % ) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )	
1,450,313		صافي الدخل للعقار	
9.50%		معامل رسملة الدخل	
15,266,453		قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل ، علماً بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحيل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9% إلى 10%.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

## تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
15,266,453 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
خمسة عشر مليون ومائتان وستة وستون ألف وأربعمائه وثلاثة وخمسون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم عمارة سكنية بمدينة  
الرياض بحي الياسمين  
(عمارة الياسمين)

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للاستثمار – صندوق  
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت  
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و  
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه  
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم  
وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن عمارة سكنية ، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة  
مباني إجمالية 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**خمسة عشر مليون ومائة وثلاثة عشر ألف وأربعمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي (15,113,448 ريال سعودي) ،**  
وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/١٢/١١ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/١٢/٣١ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧-١٠٤٧٩٢/١	رقم التقرير
-	ملاحظات

**تلزيم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير**

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري، ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنسانيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار ، وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

**هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير**

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

**نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة**

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

**العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي**



**فرضيات**



**شروط**



**التقرير**

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 12/11/2019 م بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقطاع عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأرضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمُؤشرات لقيمة

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

### تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017)

هي المبلغ المقدر الذي تم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المطالع، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحكمة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتباين وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية


**أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :**

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، ووفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

**أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :**

يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم ، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقيع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً .

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .

2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)

3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

**أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :**

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات لقيمة .. تستند القيمة إلى تكاليف التشيد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتهي عن التأثير .

يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

### ملخص بيانات العقار

عمارة سكنية	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
710107047588	رقم الملك
١٤٣٩/٠٤/٢١	تاريخ الملك
الرياض	كتابة العدل
1431/12739	رقم رخصة البناء
١٤٣١/٠٧/٢٤	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الياسمين	الحي
3229	رقم المخطط التنظيمي
3	رقم البلك
16	رقم القطعة
-	ملاحظات

**وصف العقار :**

العقار عبارة عن ارض مقام عليها عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين ، بمساحة إجمالية لارض 2,309.76 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
مبنى سكني	استعمال الارض حسب النظام
2,309.76 متر مربع	مساحة الارض
مرיבعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
69.99	متر عرض 10 م	شمالا
69.99	جار	جنوبا
33	شارع القادسية بعرض 36 م	شرقا
33	شارع عرض 18 م	غربا
		ملاحظات

**مواصفات وخدمات المبني :**

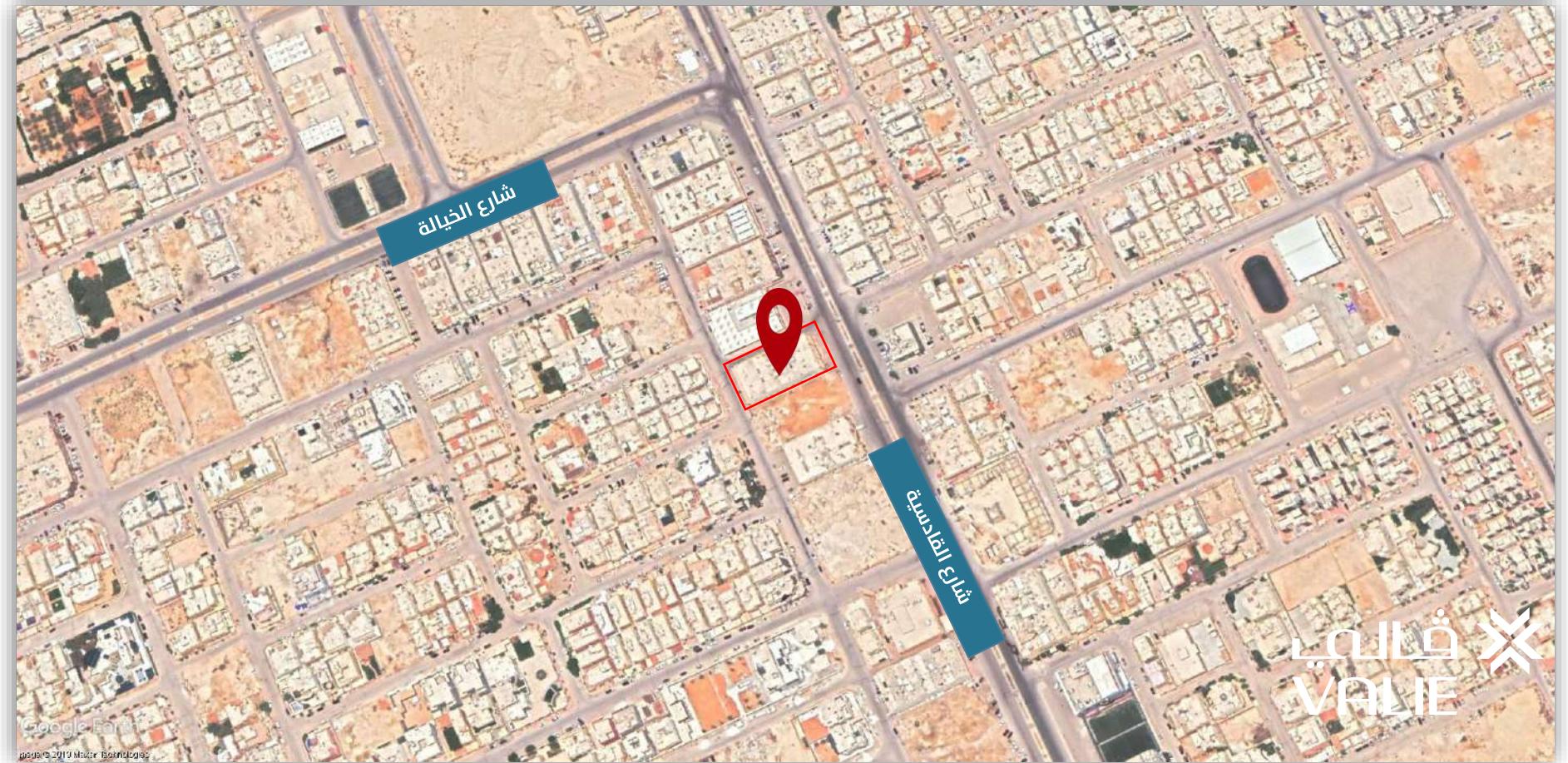

بيانات العقار		نوع البناء	
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الأرضي	شاغر	شاغرية المبني
2.5	الأدوار المتكررة	مبني سكنى	استخدام المبني
ممتاز	جودة التسطيب	25,422.98	مساحة مسطحات البناء
-	اللامبات	6 سنوات	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مطاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



الصورة الجوية للعقار:





**ملاحظة :** الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

## لكرة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسامي إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



## العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .  
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.  
النطع العمراني في المنطقة المحطة .  
نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.  
ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.  
صاريف التشغيل والصيانة للعقارات.  
الملاءة المالية للمستأجرين .  
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.  
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المزدوج المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع العقار	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الياسمين	أرض	2	سكنى تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	2,520	8,568,000	3,400	5%	-
	نسبة التسوية	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	3,570
2	الياسمين	أرض	2	سكنى تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	2,600	8,320,000	3,200	5%	-
	نسبة التسوية	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	3,360
3	الياسمين	أرض	2	سكنى تجاري	أقل من 3 أشهر	مستوي	2,500	8,125,000	3,250	5%	-
	نسبة التسوية	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	3,413

3,447.50	متوسط سعر المتر المربع
3,450	سعر المتر المربع بعد التقرير

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

**قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة" :**

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	2,309.76
مساحة المبني	5,422.98
سعر المتر المربع للأرض	3,450
سعر المتر المربع للمبني	1,550
عمر المبني	6
سعر المتر المربع للمبني (بعد خصم الإهلاك)	1,318
إجمالي قيمة الأرض	7,968,672
إجمالي قيمة المبني	7,144,776
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	15,113,448

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المبني حسب رخصة البناء المرفقة.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة التكلفة) بتاريخ 31/12/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	15,113,448 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابية)	خمسة عشر مليون ومائة وثلاثة عشر ألف وأربعمائه وثمانية وأربعون ريال سعودي



[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)

