



قالي VALIE

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

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة , وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار , نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 المك المرفق وبمساحة مباني 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 2020/06/29 م.

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/9
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



علم وخبرة أساليب التقييم :



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة احيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مركز تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
930103021798	رقم المك
1439/01/28 هـ	تاريخ المك
الدمام	كتابة العدل
1436/002353 هـ	رقم رخصة البناء
1439/09/20 هـ	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 للأرض 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 الأرض	
مركز تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
57,215.32 متر مربع	مساحة الأرض
مربعة	شكل الأرض
مستوية	منسوب الأرض

الحدود و الأطوال 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

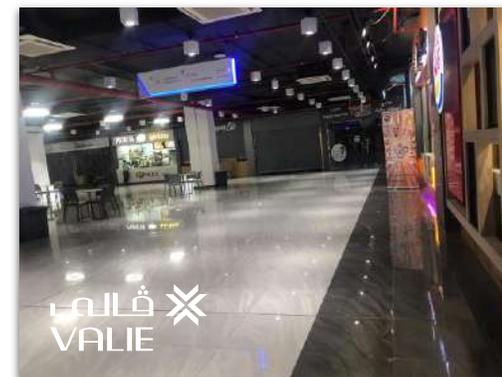
مواصفات و خدمات المبنى :

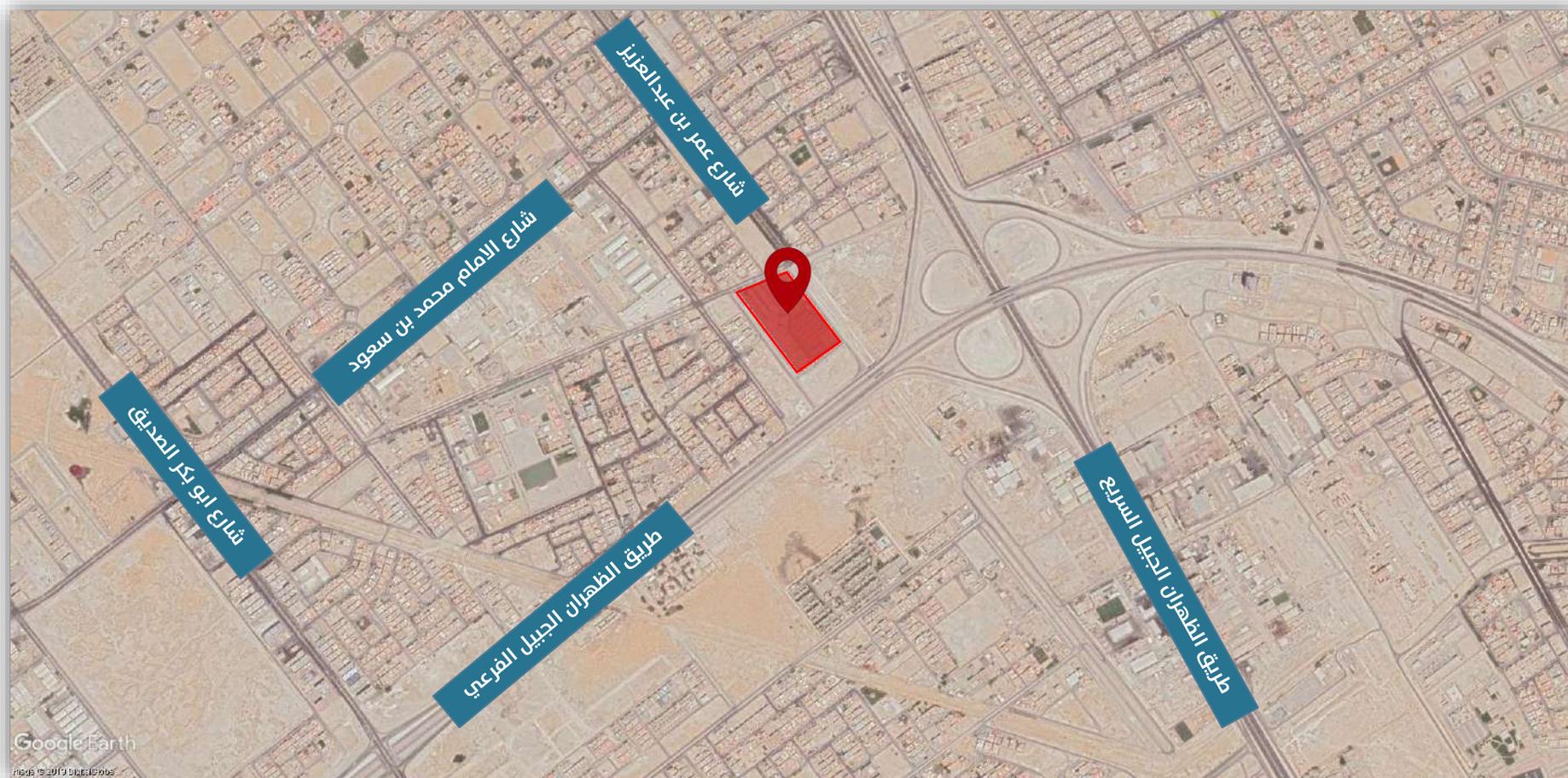


بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	61,998 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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





Google Earth
made in 2019 Dec 16 09:52



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الدمام .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية نسبة التسوية	أرض	تجاري	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,920	17,640,000	4,500	-30%	3,150
2	الفيصلية نسبة التسوية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	4,000	18,000,000	4,500	-35%	2,925
3	الفيصلية نسبة التسوية	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,440	6,048,000	4,200	-25%	3,150

متوسط سعر المتر المربع	3,075
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,075

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



علم وخبرة
المقارنات :



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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات أكبر من 50,000 متر مربع	3,250 – 3,000	الأراضي التجارية
داخل المراكز التجارية	900-700	المعارض التجارية

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

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

المساحة (متر مربع)	البيان
57,215.32	مساحة الأرض
26,474	مساحة البدروم
35,524	مساحة المباني
3,075	سعر المتر المربع للأرض
2,200	سعر المتر المربع للبدروم
2,000	سعر المتر المربع للمباني
3	عمر المباني
2,035	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,850	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
175,937,109	إجمالي قيمة الأرض
53,874,590	إجمالي قيمة البدروم
65,719,400	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
295,531,099	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 رسمة الدخل
309,375,000	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري (قيمة العقد 24,720,000 ر.س/سنويا) .
- تم إحتساب معامل الرسمة 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 رسمية الدخل) بتاريخ 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
309,375,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثمائة وتسعة مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة
الرياض بحي السليمانية
(ذا ألييت)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية،،

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

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 9,600 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 21,725 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وثلاثة وتسعون مليون وتسعمائة وتسعة وثلاثون ألف وثلاثمائة وأربعة وتسعون ريال سعودي (193,939,394 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/15
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة دون إكراه

إقرار

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



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
310808002275	رقم المك
1441/07/09 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1436/544	رقم رخصة البناء
1436/01/13 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
السليمانية	الحي
689	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
س/49	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبنى تجاري بمدينة الرياض في حي السليمانية , بمساحة إجمالية لارض 9,600 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 21,725 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
9,600 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
96 م	شارع عرض 39.50 م	شمالا
96 م	حديقة مع شارع عرض 13 م	جنوبا
100 م	شارع عرض 13.70 م	شرقا
100 م	شارع عرض 40 م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :

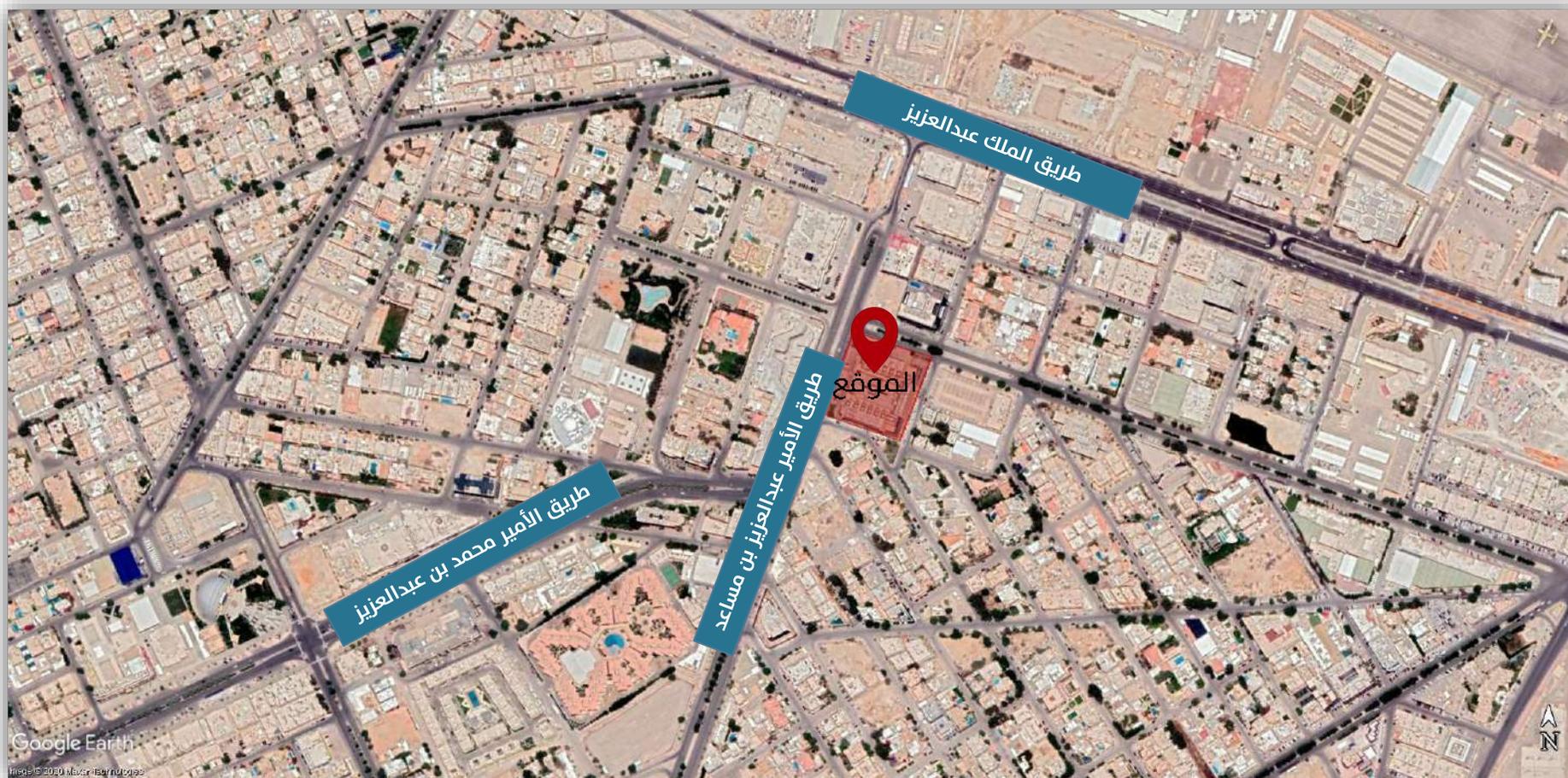


بيانات العقار			
دورين وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	21,725 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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





العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	السلامية	أرض	تجاري	4	مستوي	أكثر من 3 أشهر	10,000	55,000,000	5,500	0%	5,500
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-
2	السلامية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,792	19,544,000	7,000	-18%	5,775
	نسبة التسوية	0%	0%	-7.50%	0%	0%	-10%	0%	-	-	-
3	السلامية	أرض	تجاري	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,768	30,144,000	8,000	-15%	6,800
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	-

متوسط سعر المتر المربع	6,025.00
سعر المتر المربع بعد التقريب	6,025



علم وخبرة
المقارنات :



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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	7,500 – 5,500	الأراضي التجارية
-	1,500 – 1,000	المعارض التجارية
-	700 - 500	المكاتب الإدارية

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



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

المساحة (متر مربع)	البيان
9,600	مساحة الأرض
9,586.50	مساحة البدروم
12,138.50	مساحة المباني
6,025	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
3,000	سعر المتر المربع للمباني
2	عمر المباني
2,375	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
2,850	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
57,840,000	إجمالي قيمة الأرض
22,767,938	إجمالي قيمة البدروم
34,594,725	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
115,202,663	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل" :

16,000,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
16,000,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
16,000,000	صافي الدخل للعقار
8.25%	معامل رسمة الدخل
193,939,394	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة 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 رسمية الدخل) بتاريخ 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
193,939,394 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وثلاثة وتسعون مليون وتسعمائة وتسعة وثلاثون ألف وثلاثمائة وأربعة وتسعون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



قاليه VALIE

تقرير تقييم مجمع فلل فندقية
بمدينة الرياض بحي الهدا
(فلل فيفندا)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية،،

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

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 للأرض 10,000 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وخمسة وعشرون ومائة وإثنان وأربعون ألف وثمانمائة وسبعة وخمسون ريال سعودي (125,142,857 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/8
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



علم وخبرة أساليب التقييم :



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مجمع سكني (فلا فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
310115061074	رقم المك
1441/07/02 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1434/5961	رقم رخصة البناء
1434/03/23 هـ	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	
سكني	استعمال الارض حسب النظام
10,000 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود و الاطوال 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 المبنى :



بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	7,203.48 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	5 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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





العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الهدا	أرض	تجاري سكني	4	غير مستوي	أكثر 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	أكثر 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	سكني	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	4,000	9,600,000	2,400	40%	3,360
	نسبة التسوية	0%	25%	0%	0%	0%	15%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,240
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,250

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 فيفندا	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 قوت	المونسية	5 نجوم	3 غرف	4,600	فيلا رويال

ويوجد إختلاف 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 الإنترنت.



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

المساحة (متر مربع)	البيان
10,000	مساحة الأرض
7,203.48	مساحة المباني
3,250	سعر المتر المربع للأرض
4,500	سعر المتر المربع للمباني
5	عمر المباني
3,937.50	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
32,500,000	إجمالي قيمة الأرض
28,363,703	إجمالي قيمة المباني
60,863,703	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
10,950,000	صافي الدخل للعقار
8.75%	معامل رسمة الدخل
125,142,857	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري (قيمة العقد 10,937,500 ر.س/سنويا) .
- تم إحتساب معامل الرسمة 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
125,142,857 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وخمسة وعشرون ومائة وإثنان وأربعون ألفاً وثمانمائة وسبعة وخمسون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 6

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 لأرض 14,713.87 متر مربع حسب المك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **خمسة وعشرون مليون وثمانمائة وستة آلاف وأربعمائة وإثنان وخمسون ريال سعودي (25,806,452 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/2
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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 للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض. يستخدم
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
410125029831	رقم المك
1441/07/03 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/10137	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
6	رقم البلك
577-576-575-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

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

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	12,045 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلامة كهربائية	مماعد
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





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (24 - 25)



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,425
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	-5%	1,473
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	0%	1,800
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,565.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,575



علم وخبرة
المقارنات :



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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
-	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
للمساحات أقل من 5,000 متر مربع	300 – 250	المستودعات والورش
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	260 – 190	المستودعات والورش
-	600 - 500	المعارض والصالات التجارية



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

المساحة (متر مربع)	البيان
14,713.87	مساحة الأرض
12,045	مساحة المباني
1,450	سعر المتر المربع للأرض
800	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
640.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
21,335,112	إجمالي قيمة الأرض
7,708,800	إجمالي قيمة المباني
29,043,912	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 رسمة الدخل
25,806,452	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	25,806,452 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	خمسة وعشرون مليون وثمانمائة وستة آلاف وأربعمائة وإثنان وخمسون ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 7

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 المك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنا عشر مليون وتسعمائة وثلاثة آلاف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي (12,903,226 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/3
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة دون إكراه

إقرار

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



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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 للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض. يستخدم
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910120042721	رقم المك
1439/02/02 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/10144	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
7	رقم البلك
555-554-553-552-551-550-549-548-547-546	رقم القطعة
-	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 و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
101.75 م	شارع عرض 20 م	شمالا
92.87 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م3,663.78	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلامة كهربائية	مماعد
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





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (24 - 25)

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,425
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	-5%	1,473
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	0%	1,800
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,565.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,575

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:

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
-	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
للمساحات أقل من 5,000 متر مربع	300 – 250	المستودعات والورش
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	260 – 190	المستودعات والورش
-	600 - 500	المعارض والصالات التجارية



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

المساحة (متر مربع)	البيان
4,865.50	مساحة الأرض
3,663.78	مساحة المباني
1,600	سعر المتر المربع للأرض
900	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
720.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
7,784,800	إجمالي قيمة الأرض
2,637,922	إجمالي قيمة المباني
10,422,722	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 رسمة الدخل
12,903,226	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
12,903,226 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
إثنا عشر مليون وتسعمائة وثلاثة آلاف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 9

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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.

و بناءا 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 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/4
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة دون إكراه

إقرار

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



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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 للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض. يستخدم
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910810001684	رقم المك
1441/07/09 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/10124	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
9	رقم البلك
545-544-543-542-541-540-539-538-537-536-535-534	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية , بمساحة إجمالية لارض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات 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 و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
126.61 م	شارع عرض 20 م	شمالا
117.72 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	4,711 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلامة كهربائية	مماعد
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





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (24 - 25)

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,425
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	-5%	1,473
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	0%	1,800
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,565.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,575

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:

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
-	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
للمساحات أقل من 5,000 متر مربع	300 – 250	المستودعات والورش
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	260 – 190	المستودعات والورش
-	600 - 500	المعارض والصالات التجارية



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

المساحة (متر مربع)	البيان
6,098.38	مساحة الأرض
4,711.00	مساحة المباني
1,575	سعر المتر المربع للأرض
900	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
720.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
9,604,949	إجمالي قيمة الأرض
3,391,920	إجمالي قيمة المباني
12,996,869	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 رسمة الدخل
12,258,065	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري(قيمة العقد 954,500 ر.س/سنويا) .
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 10

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة , وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار , نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 المك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنا عشر مليون وثلاثمائة وسبعة وثمانون ألف وسبعة وتسعون ريال سعودي (12,387,097 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/5
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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 للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض. يستخدم
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



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

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية , بمساحة إجمالية لارض 6,729.88 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات 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 و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
139.04 م	شارع عرض 20 م	شمالا
130.15 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	5,233 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلامة كهربائية	مماعد
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





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (24 - 25)



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,425
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	-5%	1,473
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	0%	1,800
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,565.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,575

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:

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
-	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
للمساحات أقل من 5,000 متر مربع	300 – 250	المستودعات والورش
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	260 – 190	المستودعات والورش
-	600 - 500	المعارض والصالات التجارية



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

المساحة (متر مربع)	البيان
6,729.88	مساحة الأرض
5,233.00	مساحة المباني
1,575	سعر المتر المربع للأرض
900	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
720.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
10,599,561	إجمالي قيمة الأرض
3,767,760	إجمالي قيمة المباني
14,367,321	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل" :

960,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
960,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
960,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسمة الدخل
12,387,097	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
12,387,097 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
إثنا عشر مليون وثلاثمائة وسبعة وثمانون ألف وسبعة وتسعون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 11

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط ثمانية عشر مليون وخمسمائة وإثنان وعشرون ألف وخمسمائة وواحد وثمانون ريال سعودي (18,522,581 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2020/06/04 م	تاريخ المعاينة على العقار
2020/06/29 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
011-2932799	رقم الهاتف
920003028	رقم الجوال
V-104917/6	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



علم وخبرة أساليب التقييم :



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة احيانا بطريقة المفاضل , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



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

وصف العقار :

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



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

الحدود و الأطوال 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 و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	5,733 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلامة كهربائية	مماعد
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





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (24 - 25)

السلطة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٤١٠١٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٤١-٠٤-٠١
تاريخ الانتهاء: ١٤٤١-٠٤-٠١
نوع الرخصة: غير

رقم الرخصة: ١٤٤١٠١٤٤

الرقم	الوصف	الحدود	المساحة	نوع الاستخدام
١	١٤١,٤٩	٢٠	٢٨٢٩,٠٠	مساكن
٢	٤٠	٢٠	١٤١,٤٩	مساكن
٣	٤٠	٢٠	١٤١,٤٩	مساكن
٤	٤٠	٢٠	١٤١,٤٩	مساكن

ملاحظات: يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

السلطة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم: ٤١٠١٢٠٠٤٢٢٢٢
التاريخ: ١٤٢٩ / ٢ / ١١ هـ

كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

الصفحة له وصه والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

بان قطعة الأرض ٥٠٨ و قطعة الأرض ٥٠٩ و قطعة الأرض ٥١٠ و قطعة الأرض ٥١١ و قطعة الأرض ٥١٢ و قطعة الأرض ٥١٣ و قطعة الأرض ٥١٤ و قطعة الأرض ٥١٥ و قطعة الأرض ٥١٦ و قطعة الأرض ٥١٧ و قطعة الأرض ٥١٨ و قطعة الأرض ٥١٩ و قطعة الأرض ٥٢٠ و قطعة الأرض ٥٢١ من المخطط رقم ٢٢٥١ الواقع في حي الهياضية بمدينة الرياض .

وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً شارع عرض ٢٠ م بطول (١٥١,١٧) متر واحد و خمسون متر وسبعة أربعون مستثمر

جنوبياً شارع عرض ٢٠ م بطول (١٤١,٥٥) متر واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون مستثمر

شرقاً شارع عرض ٢٠ م بطول (٥٠) خمسون متر

غرباً شارع عرض ٢٥ م بطول (٥٠,٨٦) خمسون متراً و ثمانون مستثمر

ومساحتها (٧,٣٤١,١٣) سبعة آلاف و ثلاثمائة و واحد و اربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر مستمراً مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٠٢٢٩-٢١-١٢٠٠ هـ في ١٢ / ١٢ / ١٤٢٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لاشرفية تميمين الأولى القارئة بموجب سجل تعاريق رقم ١٠١٠٨٦٦٢٢ في ١١ / ١١ / ١٤٢٩ هـ . بين وفقره ١٦٥٠٠٠٠ ستة عشر مليوناً و خمسمائة ألف ريال مقابلته مقابل اصدار عدد ١٦٥٠٠٠٠ وحدة صندوق ملكية وعليه جرى التديق تعريفاً في ٢٠ / ٢ / ١٤٢٩ هـ . لا عتداء ، وبمضى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

عبد الرحمن بن شهاب الميزان



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,425
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	-5%	1,473
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	0%	1,800
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,565.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,575

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:

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
-	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
للمساحات أقل من 5,000 متر مربع	300 – 250	المستودعات والورش
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	260 – 190	المستودعات والورش
-	600 - 500	المعارض والصالات التجارية



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

المساحة (متر مربع)	البيان
7,341.13	مساحة الأرض
5,733.00	مساحة المباني
1,550	سعر المتر المربع للأرض
900	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
720.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
11,378,752	إجمالي قيمة الأرض
4,127,760	إجمالي قيمة المباني
15,506,512	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل" :

1,435,500	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,435,500	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
1,435,500	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسمة الدخل
18,522,581	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	18,522,581 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانية عشر مليون وخمسمائة وإثنان وعشرون ألف وخمسمائة وواحد وثمانون ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

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

قطعة رقم 25&24

مقدم إلى السادة
شركة ملكية للإستثمار – صندوق
ملكبة عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 و ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وثلاثة وخمسون ألف وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ريال سعودي (32,553,333 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/7
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



علم وخبرة أساليب التقييم :



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
310812003862	رقم المك
1441/07/09 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/17964	رقم رخصة البناء
1432/10/09 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
25 & 24	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها صالات تجارية و ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية , بمساحة إجمالية لارض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات 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 و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
60 م	ممر مشاة عرض 10 م	شمالا
60 م	قطعة رقم 26	جنوبا
100 م	الطريق الدائري الشرقي عرض 100 م	شرقا
100 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 5,168	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلامة كهربائية	مماعد
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





- قطعة رقم (24 - 25)
- بلوك رقم (11)
- بلوك رقم (10)
- بلوك رقم (9)
- بلوك رقم (7)
- بلوك رقم (6)

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,684	8,052,000	3,000	-5%	2,850
2	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,500	8,750,000	3,500	-5%	3,325
3	المناح	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	3,500	13,125,000	3,750	0%	3,750

متوسط سعر المتر المربع	3,308.33
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,325

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



علم وخبرة
المقارنات :



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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
على الدائري الشرقي	3,500 – 3,000	الأراضي التجارية
للمساحات أقل من 5,000 متر مربع	300 – 250	المستودعات والورش
للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع	260 – 190	المستودعات والورش
-	600 - 500	المعارض والصالات التجارية

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



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

المساحة (متر مربع)	البيان
6,000.00	مساحة الأرض
5,168.00	مساحة المباني
3,325	سعر المتر المربع للأرض
1,200	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
960.00	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
19,950,000	إجمالي قيمة الأرض
4,961,280	إجمالي قيمة المباني
24,911,280	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

2,570,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
2,570,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
128,500	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
2,441,500	صافي الدخل للعقار
7.50%	معامل رسملة الدخل
32,553,333	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما 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 7.25 % 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	32,553,333 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وثلاثة وخمسون ألف وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى شقق فندقية
بمدينة الرياض بحي النموذجية
(شقق فندقية)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية،،

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

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 مبنى شقق فندقية ، بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون ريال سعودي (58,823,529 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/14
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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 للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض. يستخدم
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
عمارة سكني (شقق فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
310807002927 – 517806000743	رقم المك
1441/06/24 هـ - 1441/07/08 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1434/15050	رقم رخصة البناء
1434/02/15	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
النموذجية	الحي
بدون	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
بدون	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني فندقي بمساحة إجمالية للأرض 3,061.75 متر مربع , حسب المصوك المرفقة وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
سكني	استعمال الارض حسب النظام
3,061.75 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود و الاطوال للمك رقم 517806000743		
الطول	نوع الحد	الجهة
25.20 م	شارع عرض 32 م	شمالا
27.85 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
60 م	جار	شرقا
58.90 م	جار	غربا
المساحة / 1,557.49 متر مربع		ملاحظات

الحدود و الاطوال للمك رقم 310807002927		
الطول	نوع الحد	الجهة
34.30 م	شارع عرض 32 م	شمالا
29 م	شارع عرض 20 + 18 م	جنوبا
58.90 م	جار	شرقا
40.75 م	جار	غربا
المساحة / 1,504.26 متر مربع		ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
3 ادوار وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
3	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	11,467م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	1 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
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

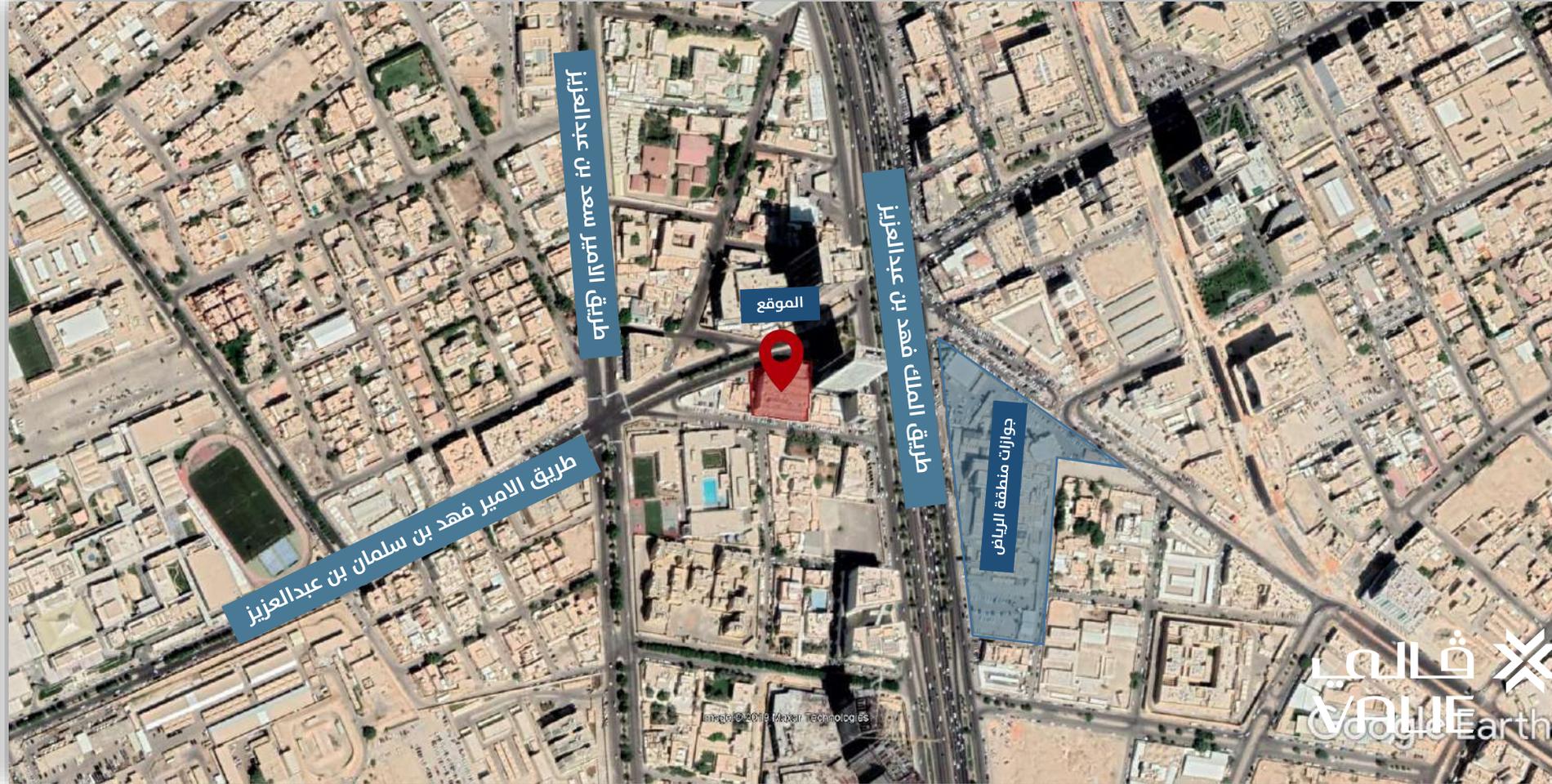
العقار عبارة عن فندق مصنف 3 نجوم , مكون من 245 غرفة , و 128 وحدة . بالإضافة إلى مسبح و نادي صحي وصالة ألعاب وصاله ألعاب أطفال و مطعم وقاعة مركزية و قاعة إجتماعات .



علم وخبرة

صور العقار







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	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	أكثر من 3 أشهر	5,165	15,495,000	3,000	5%	3,150
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	
2	النموذجية	أرض	تجاري	1	مستوي	أكثر من 3 أشهر	7,833	18,015,900	2,300	15%	2,645
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	10%	0%	-	-	
3	النموذجية	أرض	سكني	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,592	5,572,000	3,500	-15%	2,975
	نسبة التسوية	0%	20%	0%	0%	0%	-15%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	2,923.33
سعر المتر المربع بعد التقريب	2,925

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

المساحة (متر مربع)	البيان
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	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 مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.
- القيمة التقديرية للأثاث الموجود بالفندق حوالي 3,500,000 ريال.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
5,000,000	صافي الدخل للعقار
8.50%	معامل رسمة الدخل
58,823,529	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة 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 رسمية الدخل) بتاريخ 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
58,823,529 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)





فاليه VALIE

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

مقدم إلى السادة
شركة ملكية للإستثمار - صندوق
ملكبة عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 مباني إجمالية 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناء 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 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/10
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
320211028845	رقم المك
1439/01/29 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
1424/609	رقم رخصة البناء
1424/03/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
ع / 526 / 3	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
180 – 177	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

الحدود و الأطوال 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 178 - 179 - 181 - 182	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :

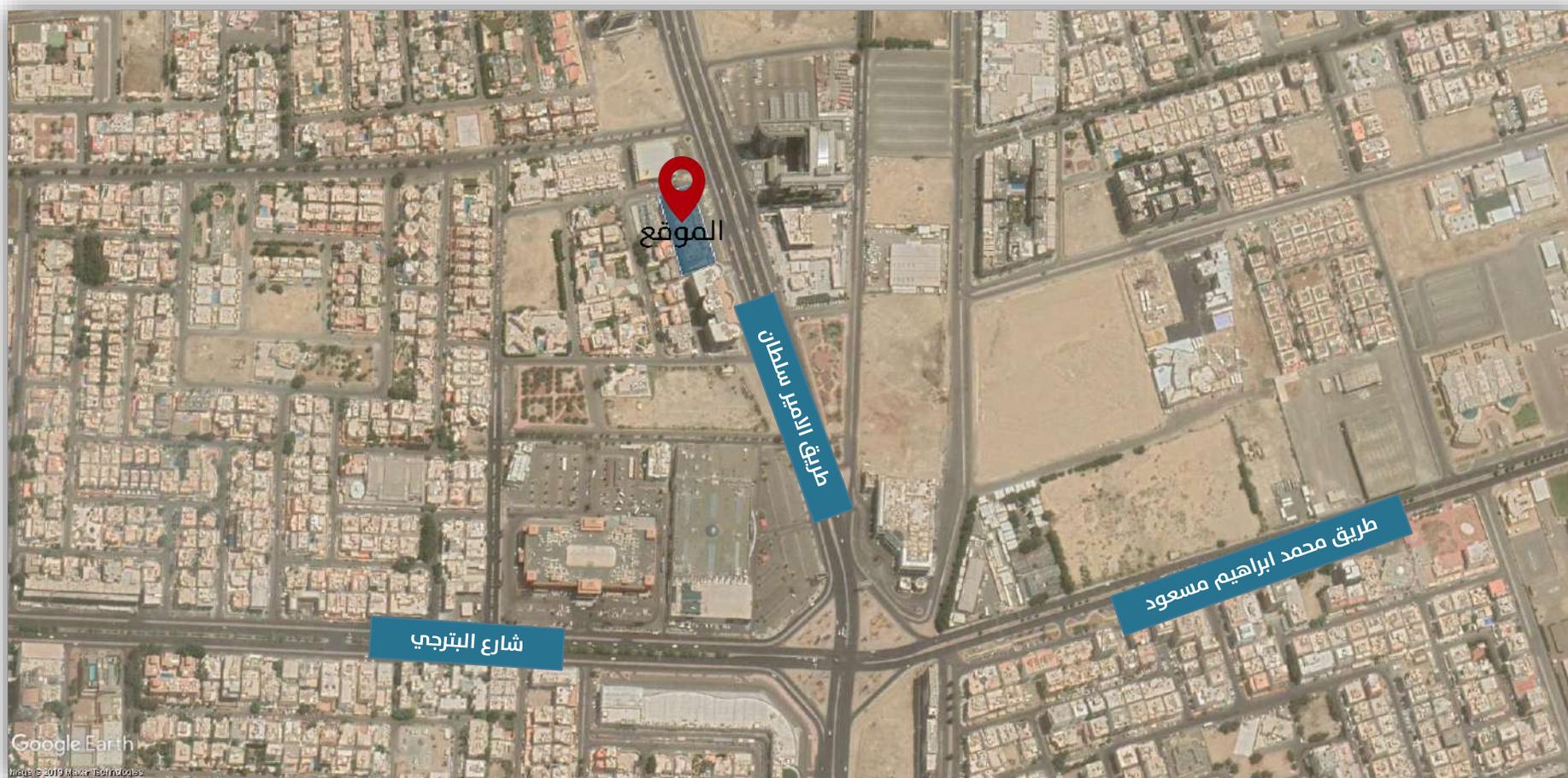


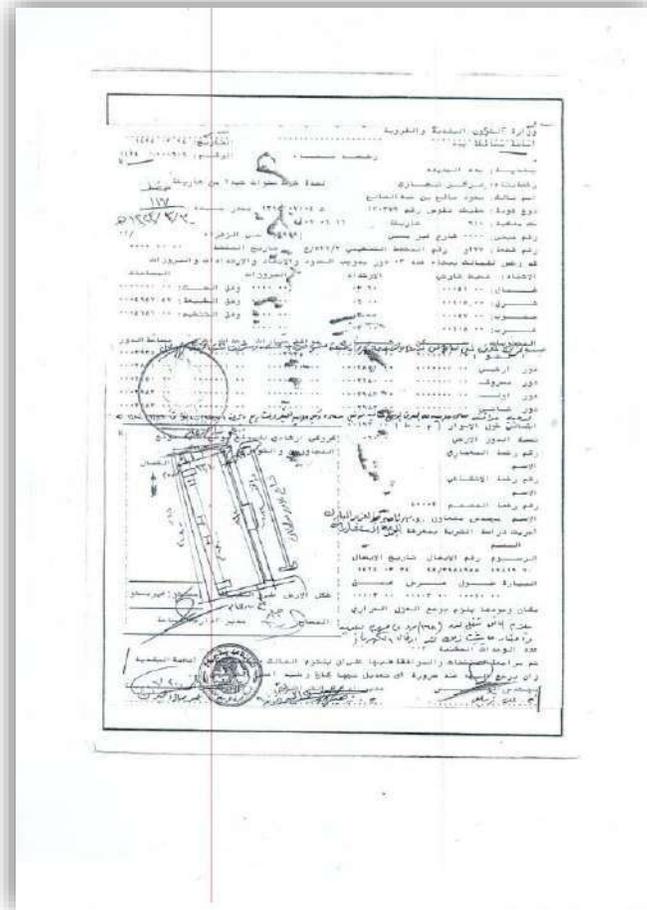
بيانات العقار			
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2.5	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	15,259.40 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	14 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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









العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



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

متوسط سعر المتر المربع	15,778.50
سعر المتر المربع بعد التقريب	15,750



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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
طريق الأمير سلطان	16,000 – 15,000	الأراضي التجارية
-	1,800-1,600	المعارض التجارية
-	850-650	المكاتب الإدارية



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

المساحة (متر مربع)	البيان
4,761.50	مساحة الأرض
2,935	مساحة البدروم
12,131.40	مساحة المباني
15,750	سعر المتر المربع للأرض
2,200	سعر المتر المربع للبدروم
2,500	سعر المتر المربع للمباني
14	عمر المباني
1,430	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,625	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
74,993,625	إجمالي قيمة الأرض
4,197,050	إجمالي قيمة البدروم
19,713,525	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
98,904,200	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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





قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة 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 رسمة الدخل
125,000,000	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري (قيمة العقد 9,957,640 ر.س/سنويا) .
- تم إحتساب معامل الرسمة 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
خميس مشيط بحي النهضة
(مطعم برج كنج خميس مشيط)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ,,

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

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.

و بناءا 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 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/12
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة دون إكراه

إقرار

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



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة احيانا بطريقة المفاضل , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
717821000795	رقم المك
1441/06/19 هـ	تاريخ المك
خميس مشيط	كتابة العدل
1437 / 25 / 1230 / 40 هـ	رقم رخصة البناء
1437 / 07 / 17 هـ	تاريخ رخصة البناء
خميس مشيط	المدينة
النزهة	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبنى (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	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
1,500 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
30 م	شارع عرض 20 م	شمالا
30 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 16 م	شرقا
50 م	طريق المدينة العسكرية بعرض 64 م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :

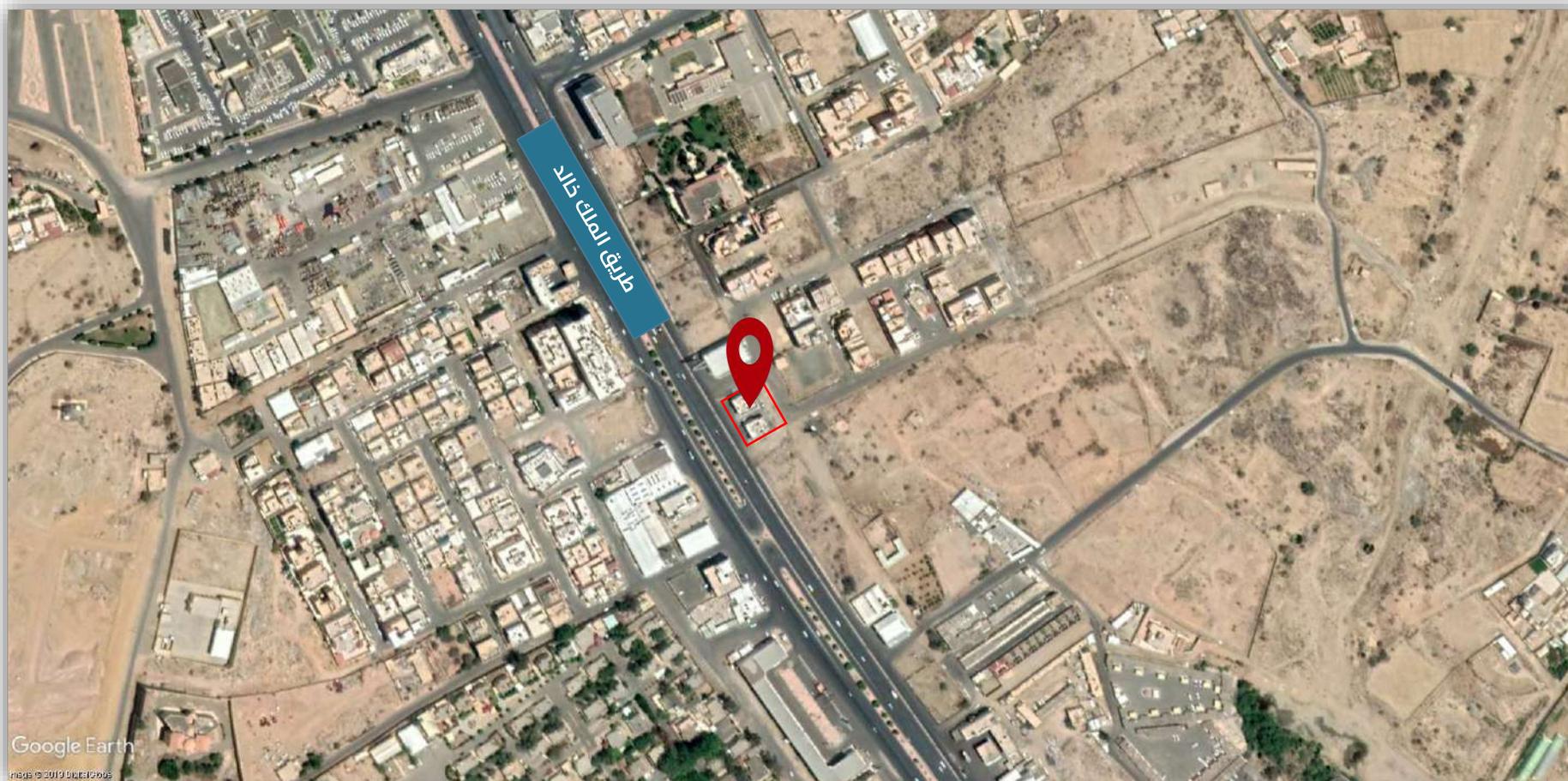


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	576.20 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة خميس مشيط .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 خميس مشيط نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	النزهة	أرض	تجاري	1	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,200	4,200,000	3,500	10%	3,850
	نسبة التسوية						0%	0%	-	-	
2	النزهة	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,500	5,100,000	3,400	10%	3,740
	نسبة التسوية						5%	0%	-	-	
3	المثناة	أرض	تجاري	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	18,500	18,500,000	1,000	30%	1,300
	نسبة التسوية						25%	0%	-	-	

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



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

المساحة (متر مربع)	البيان
1,500	مساحة الأرض
576.20	مساحة المباني
2,975	سعر المتر المربع للأرض
2,800	سعر المتر المربع للمباني
2	عمر المباني
2,660	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
4,462,500	إجمالي قيمة الأرض
1,532,692	إجمالي قيمة المباني
5,995,192	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل" :

الإيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
5,750,000	6,330,000	6,950,000	7,650,000
إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد			
مدة العقد			
متوسط الإيجار السنوي			
20 سنة			
26,680,000			
1,334,000			
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 للعقار		
9.50%	معامل رسمة الدخل		
14,042,105	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل		

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل , علما بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
جدة بحي أبحر الشمالية
(مطعم برج كنج أبحر)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 552 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **سبعة مليون وأربعمائة وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي (7,442,105 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2020/06/04 م	تاريخ المعاينة على العقار
2020/06/29 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
011-2932799	رقم الهاتف
920003028	رقم الجوال
V-104917/13	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



علم وخبرة أساليب التقييم :



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
417822000801	رقم المك
1441/06/19 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
3700105020	رقم رخصة البناء
1438/01/22 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
أبج الشمالية	الحي
230 / ب	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
204	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبنى (مطعم) بمدينة جدة في حي أبحر الشمالية , بمساحة إجمالية للأرض 552 متر مربع , حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

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

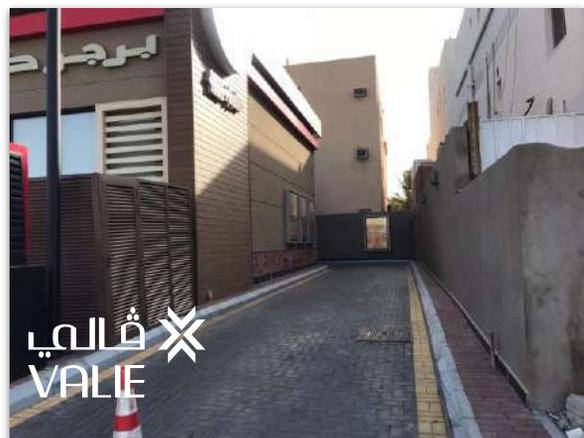
مواصفات و خدمات المبنى :

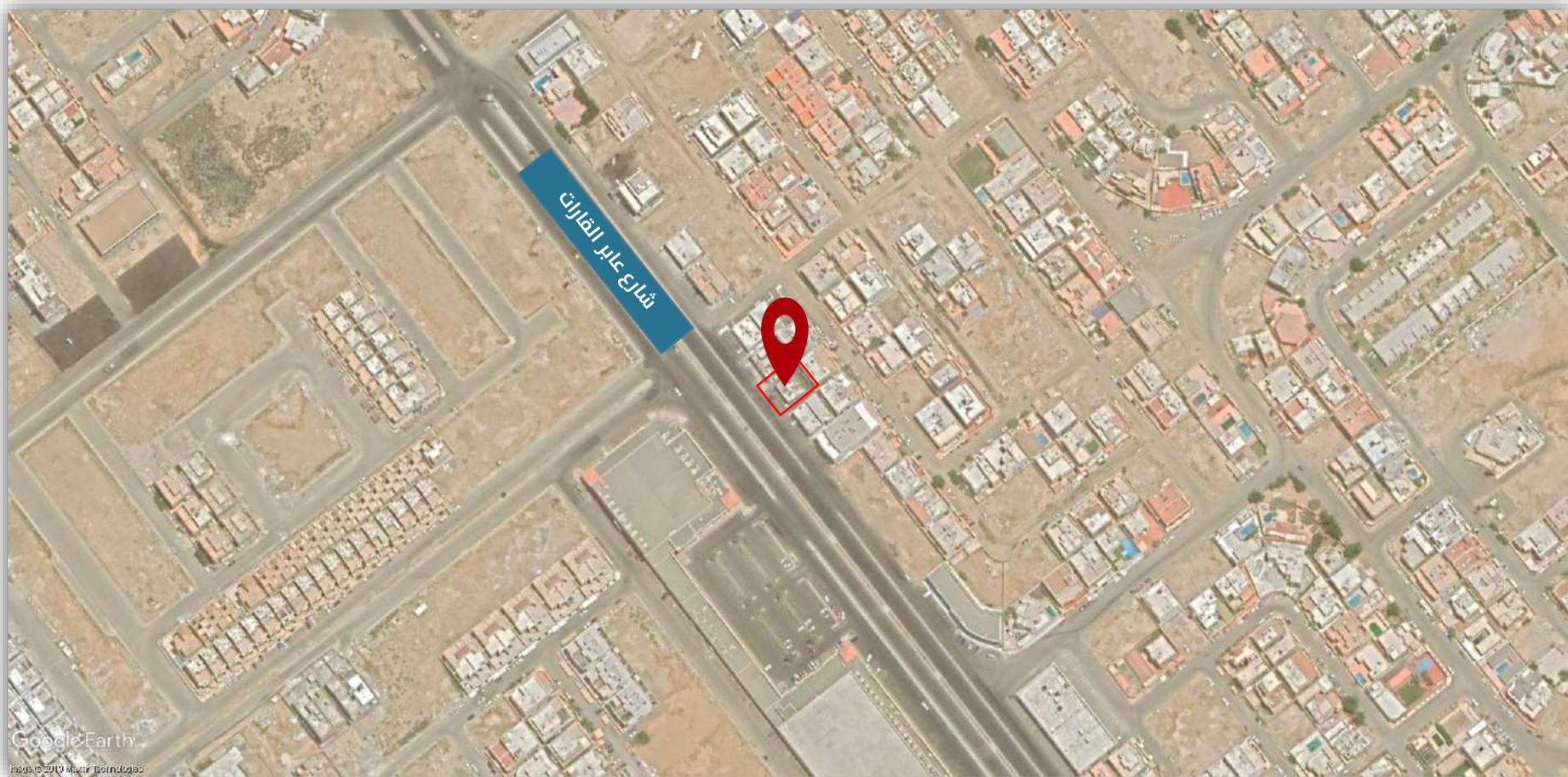


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	1 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مماعد
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







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	1	مستوي	أكثر من 3 أشهر	750	4,200,000	5,600	0%	5,600
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-
2	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,315	8,547,500	5,850	-10%	6,500
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	0%	-	-	-
3	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	700	4,550,000	6,175	-5%	6,500
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	-	-	-

5,875.00	متوسط سعر المتر المربع
5,875	سعر المتر المربع بعد التقريب



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

المساحة (متر مربع)	البيان
552	مساحة الأرض
180.06	مساحة المباني
5,875	سعر المتر المربع للأرض
2,800	سعر المتر المربع للمباني
1	عمر المباني
2,730	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
3,243,000	إجمالي قيمة الأرض
491,564	إجمالي قيمة المباني
3,734,564	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل" :

الإيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
3,050,000	3,350,000	3,690,000	4,050,000
إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد			
مدة العقد			
متوسط الإيجار السنوي			
14,140,000			
20 سنة			
707,000			
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 رسمة الدخل		
7,442,105	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل		

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل , علما بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 رسمية الدخل) بتاريخ 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
7,442,105 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
سبعة مليون وأربعمائة وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فالي VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
جدة بحي الشراع
(مطعم برج كنج الشراع)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 1,995.05 متر مربع حسب المك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط خمسة عشر مليون ومائتان وستة وستون ألف وأربعمائة وثلاثة وخمسون ريال سعودي (15,266,453 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/11
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفتح 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة 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 ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم قيد الإنشاء)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
717821000790	رقم المك
1441/06/19 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
3800113362	رقم رخصة البناء
1438/07/13 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الشراع	الحي
3 / 505 / ت	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
ب/270 – ب/269 – ب/251 – ب/250	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبنى قيد الانشاء بمدينة جدة في حي الشراع , بمساحة إجمالية للأرض 1,995.05 متر مربع , حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمستطحات البناء 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الأرض	
تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
1,995.05 متر مربع	مساحة الأرض
مربعة	شكل الأرض
مستوية	منسوب الأرض

الحدود و الأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
37 م	حسب ما ذكر بالصك	شمالا
40 م	حسب ما ذكر بالصك	جنوبا
47 م	حسب ما ذكر بالصك	شرقا
50 م	حسب ما ذكر بالصك	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات و خدمات المبنى :

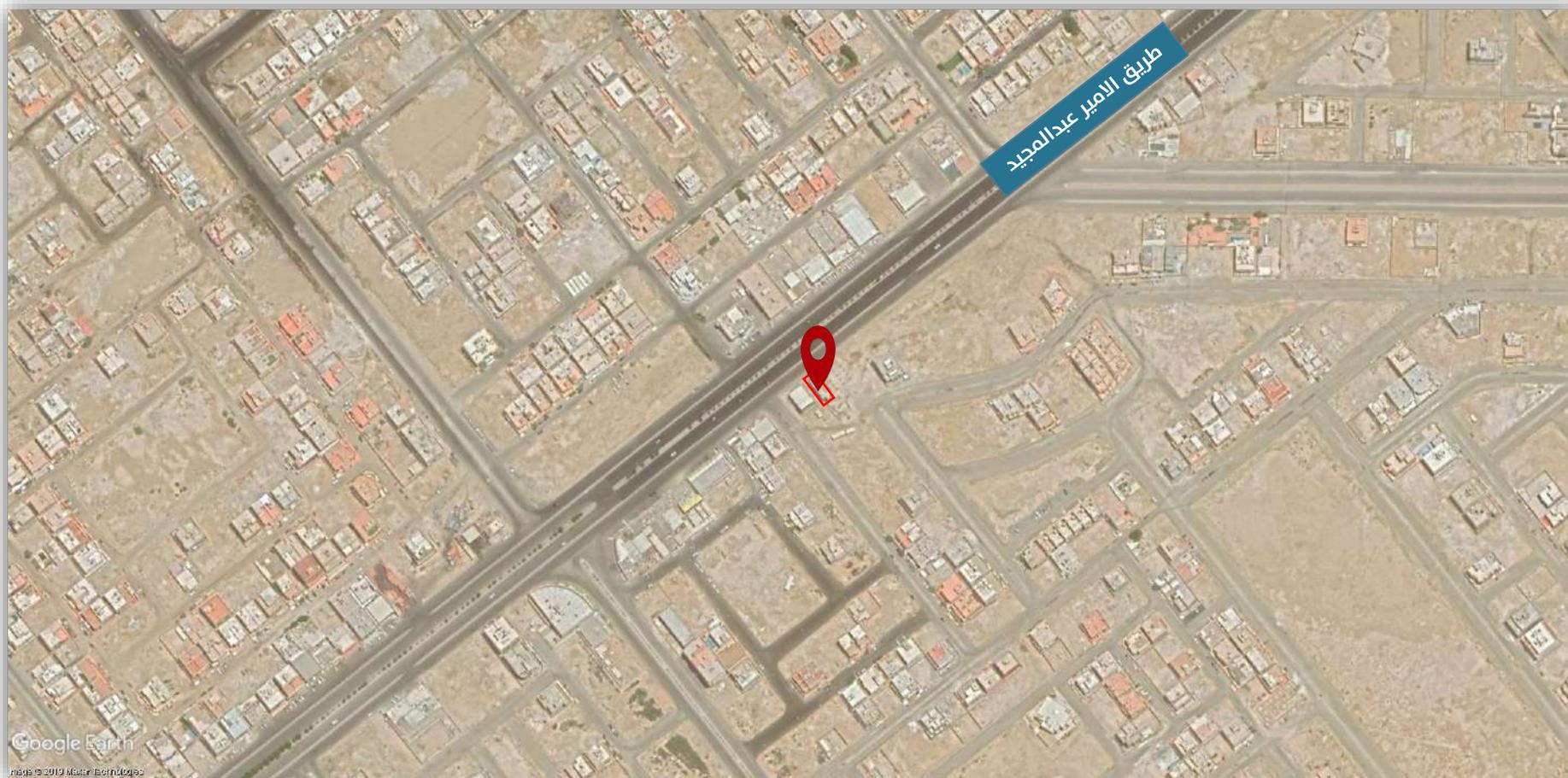


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
قيد الإنشاء	جودة التشطيب	864.14 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	قيد الإنشاء	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة جدة
إدارة رخص البناء

رخصة بناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	13/حج/1438	صلاحيتها	13/حج/1441
الاسم	اسم صاحب الرخصة				
رخصة بناء مخزن تجارية	شركة نمرة الأولى للخدمات جوال رقم 0906514889	رقم السجل	1010435906	رقم الصك	300221006232
الملاحة	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحل	اسم الشارع
جدة الغربية	3800127990	506/3	250+251+269+2 70 أجزاء	شارع	غير مسمى
مساحة الأرض	1995.50				

الجهة	الحدود	الارتفاع
الشمال	يبدأ من القرب للشمال الشرق 37 متر بيكسر 29.24 متر شمالاً	4.27
الشرق	طول 40 متر جهة شمال شارع 10 م ويكون موقف سيارات 8 م	3.04
الجنوب	طول 40 متر جهة شرق القطعة رقم 285 وتتكرر وصحيف 265	21.85
الغرب	طول 50 متر جهة القطعة رقم 288 ويتكرر القطعة رقم 249	5.96

جميع التعميرات الواردة بالمعاملة الآتية تخضع لمراقبة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إبلاغ المالك على جميع التعميرات وتغيير من مستلزماتهم. يجب الالتزام بنصف الدور التجاري وفي غير الدور التجاري المصعدة بمخطط الدور التجاري العنصر. الالتزام برفع تركيب الوحدات المنسوبة بالأسبوت (الكابينة) لجميع العمالي التي تحت الإنشاء أو الترميم

إصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التجزئة فاله يتم التوافق مع الضوابط المعمدة يجب الالتزام بالترتيب المعمدة كشف الجدران يجب الالتزام بتوفير مظلات الجدران من الحريق المدني يجب الالتزام بالاشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة الوصول الشامل أمدوم الإضرار بالمحيطين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سواقر الخشب الموثقة على اشتراطات وسفائل المحافظة على النظافة وصيانة المارة وتنظيف خصوصية للمدارس والحدائق والأشجار عند كشف الجدران

إحداثيات الكروكي	المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات			
	سكني	تجاري	اخرى	إجمالي
الضمايات	عدد	عدد	عدد	عدد
	مساحة	مساحة	مساحة	مساحة
الشرفيات	عدد	عدد	عدد	عدد
	مساحة	مساحة	مساحة	مساحة

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
دائرة العدل
[٢٧٧]
كاية العدل بشمال الرياض

رقم الوثيقة: ٧١٧٨٩١٠٠٠٧٩٠
التاريخ: ١٤/١١/٢٠٢٢ هـ

صك رهن وتملك عقار

التمتع به وحده والملاحة والملاحة على من لا شيء بعدد واحد
في قطعة الأرض ٢٥٠ / ب و قطعة الأرض ١٥١ / ب و قطعة الأرض ٢١٩ / ب و قطعة الأرض ٢٢٠ / ب من المخطط رقم ٣ / ٥٠٥ / ت الواقع على الشارع بمدينة جدة - وحدودها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض ٢٠٠٠ متر شارع عرض ٢٠٠٠ متر بطول (٢٧) يبدأ من القرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم يتكسر بخطوة للشرق بطول ١٠٠٠ متر.
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم ٢٨٥ مكبر وقرنبا جزء من القطعة رقم ٢٨٥ بطول (٤٠) أربعون متر.
شرقاً: شمالاً شارع عرض ١٠٠ متر وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض ١٨٠ متر بطول (٤٧) سبعة و أربعون متر.
غرباً: جنوباً القطعة رقم ٢١٨ وشمالاً القطعة رقم ٢٤٩ بطول (٥٠) خمسون متر
ومساحتها (١,٩٩٥,٥) ألف و تسعمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وخمسون سنتيمتراً مربعاً وذلك بموجب خطاب أمانة جدة رقم ٣١٠٠٠٨٢٤٣ من ٤ / ٤ / ١٤٣٧ هـ التقيد لدينا برقم ٣٧١٣٠٢٢٥٢ من ٤ / ٤ / ١٤٣٧ هـ الملوقة لـ شركة تعدين الأول العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢٢ من ١٤ / ١٤ / ١٤٣٩ هـ بالتملك الصادر من هيئة العدل الأول بجدة برقم ٣٢٠٢١٦٠١٩٤٧ من ١٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. ثم رهنها وما أقره أو سبقها عليها من بناء لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٦٠٨٢٩٥ وتلقته على ١٠ / ٣ / ١٤٤٢ هـ ضمانات لوفائه بما لديه مستحقات لدى بنك البلاد وفردها (٧٣٢٩٨,٠٠٠) ريال - تسعمائة وثمان وثلاثون مائتين وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير - بموجب عقد شموليات التأمين بتاريخ ١٩/١١/٢٠١٩ م وما ينتج عليه من تجديد لاحق وبالجواز من الهيئة الشرعية لبنك البلاد برقم ٣٢ / ١٢٢ بتاريخ ٢٥/٠٥/٢٠١٥ م علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية المفعول عليها ما بعدها او يلغىها وان تلقى هذا العقد المعلن المنشئ للعدوى على العنصر كذا كالتالي وتوافق قرارات الهيئة الشرعية لا يخلفها على ان يتم سداد المديونية على دفعته و جده بنهاية المدة بتاريخ ٢٤/٠٩/٢٠٢٤ م وعليه فقد قام برهن

عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خبيص
مطلب العدل

وزارة العدل
كاية العدل بشمال الرياض
كتب العدل رقم ١٠١

٢ شعبة سجل المحاماة - ٥٠٢٤٠ (ما استخرج بتفصيل بالتملك والمطلب والي وشيخ خليفة)
شروع رهينة رقم ٢٠٢٢



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الشراع	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,600	19,800,000	5,500	-5%	5,225
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	
2	الشراع	أرض	تجاري	1	مستوي	أكثر من 3 أشهر	500	3,000,000	6,000	-15%	5,100
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الشراع	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,140	6,270,000	5,500	0%	5,500
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	

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



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

المساحة (متر مربع)	البيان
1,995.50	مساحة الأرض
864.14	مساحة المباني
5,275	سعر المتر المربع للأرض
1,000	سعر المتر المربع للمباني
10,526,263	إجمالي قيمة الأرض
864,140	إجمالي قيمة المباني
11,390,403	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسمة الدخل" :

الإيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	الإيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
6,250,000	6,875,000	7,562,500	8,318,750
إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد			
مدة العقد			
متوسط الإيجار السنوي			
29,006,250			
20 سنة			
1,450,313			
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 رسمة الدخل		
15,266,453	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل		

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل , علما بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	15,266,453 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	خمسة عشر مليون ومائتان وستة وستون ألف وأربعمائة وثلاثة وخمسون ريال سعودي





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)



فالي VALIE

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

مقدم إلى السادة
شركة ملكية للإستثمار - صندوق
ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين

السادة / شركة ملكية للإستثمار – 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 اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 المك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **خمسة عشر مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وستة ريال سعودي (15,127,006 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/06/29 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/06/04 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-104917/1
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا 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 الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين 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 إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية 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 لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها 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 انها 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

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا 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 و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه ، و التزامنا 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 تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحفاة دون إكراه

إقرار

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



علم وخبرة

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري .

وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



علم وخبرة أساليب التقييم :



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس 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 , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب 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) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
عمارة سكنية	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
510810001679	رقم المك
1441/07/09 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1431/12739	رقم رخصة البناء
1431/07/24 هـ	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 للارض 2,309.76 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	مبنى سكني
مساحة الارض	2,309.76 متر مربع
شكل الارض	مربعة
منسوب الارض	مستوية

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	ممر عرض 10 م	69.99
جنوبا	جار	69.99
شرقا	شارع القادسية بعرض 36 م	33
غربا	شارع عرض 18 م	33
ملاحظات	-	

مواصفات و خدمات المبنى :

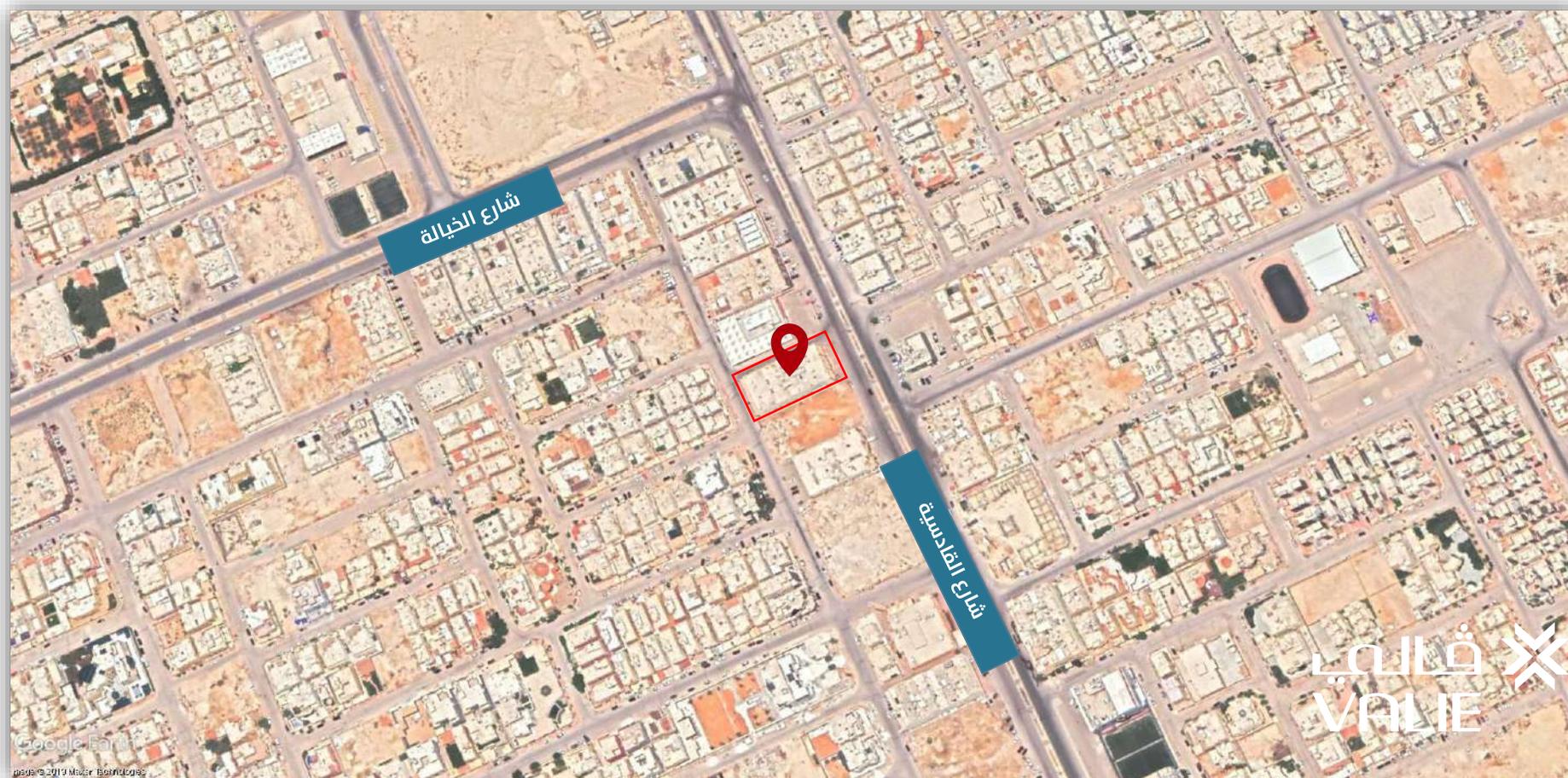


بيانات العقار			
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
2.5	الأدوار المتكررة	مبنى سكني	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	5,422.98 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
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







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية 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 الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- 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 المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,520	8,568,000	3,400	5%	3,570
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	
2	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,600	8,320,000	3,200	5%	3,360
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,500	8,125,000	3,250	5%	3,413
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,447.50
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,450

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



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

المساحة (متر مربع)	البيان
2,309.76	مساحة الأرض
5,422.98	مساحة المباني
3,450	سعر المتر المربع للأرض
1,600	سعر المتر المربع للمباني
7	عمر المباني
1,320	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
7,968,672	إجمالي قيمة الأرض
7,158,334	إجمالي قيمة المباني
15,127,006	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني 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 2020/06/29 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
15,127,006 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
خمسة عشر مليون ومائة وسبعة وعشرون ألف وستة ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

www.valie.sa | 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)

