



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 الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 61,998 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا 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 2020/12/31 م.

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/9
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/06/04 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً 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 يستخدمهما 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

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

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	مركز تجاري
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	930103021798
تاريخ المك	1439/01/28 هـ
كتابة العدل	الدمام
رقم رخصة البناء	1436/002353 هـ
تاريخ رخصة البناء	1439/09/20 هـ
المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	ش د 1330
رقم البلك	2
رقم القطعة	5
ملاحظات	-

وصف العقار :

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



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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

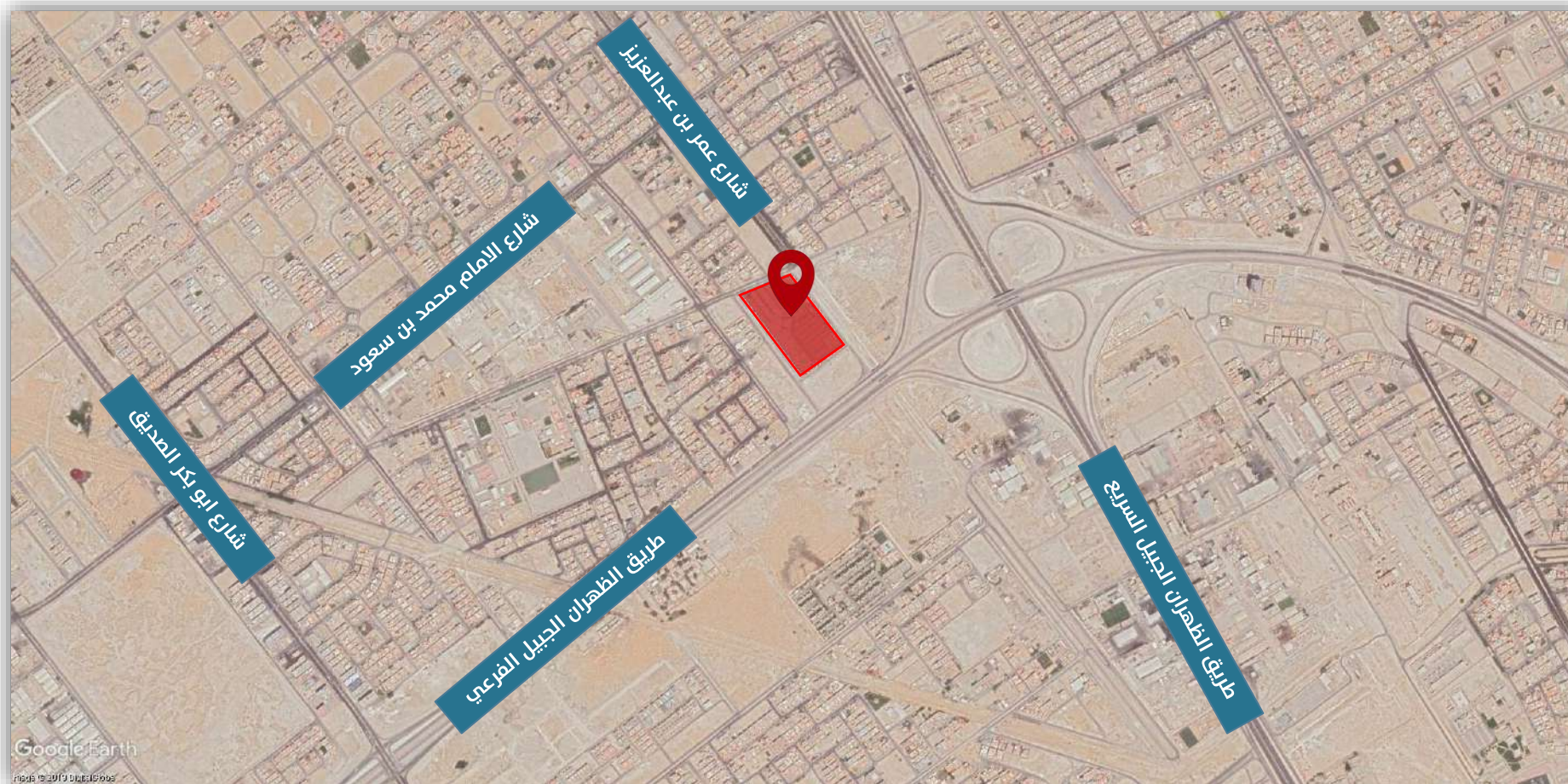


بيانات العقار				
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء	
1	القبو	جيد	حالة البناء	
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى	
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى	
ممتاز	جودة التشطيب	61,998 متر مربع	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة	

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





[illegible][illegible][illegible]

✧ 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 واستثمارات 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	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,920	17,640,000	4,500	-30%	3,150
	نسبة التسوية			-5%	0%	0%	-25%	0%	-		
2	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	4,000	18,000,000	4,500	-35%	2,925
	نسبة التسوية			-10%	0%	0%	-25%	0%	-		
3	الفيصلية	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,440	6,048,000	4,200	-25%	3,150
	نسبة التسوية			-5%	0%	0%	-15%	0%	-		

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.



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	3,250 – 3,000	للمساحات أكبر من 50,000 متر مربع
المعارض التجارية	900-700	داخل المراكز 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 المالك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , 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 الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسمية الدخل) بتاريخ 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





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

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

المحترمين

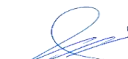
السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية,,

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
مائتان مليون ريال سعودي (200,000,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 الختم الختم الختم	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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/15
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 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً 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 يستخدمهما 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	مبنى تجاري
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	310808002275
تاريخ المك	1441/07/09 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1436/544
تاريخ رخصة البناء	1436/01/13 هـ
المدينة	الرياض
الحي	السليمانية
رقم المخطط التنظيمي	689
رقم البلك	-
رقم القطعة	49/س
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 لمساحات البناء 21,725 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

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

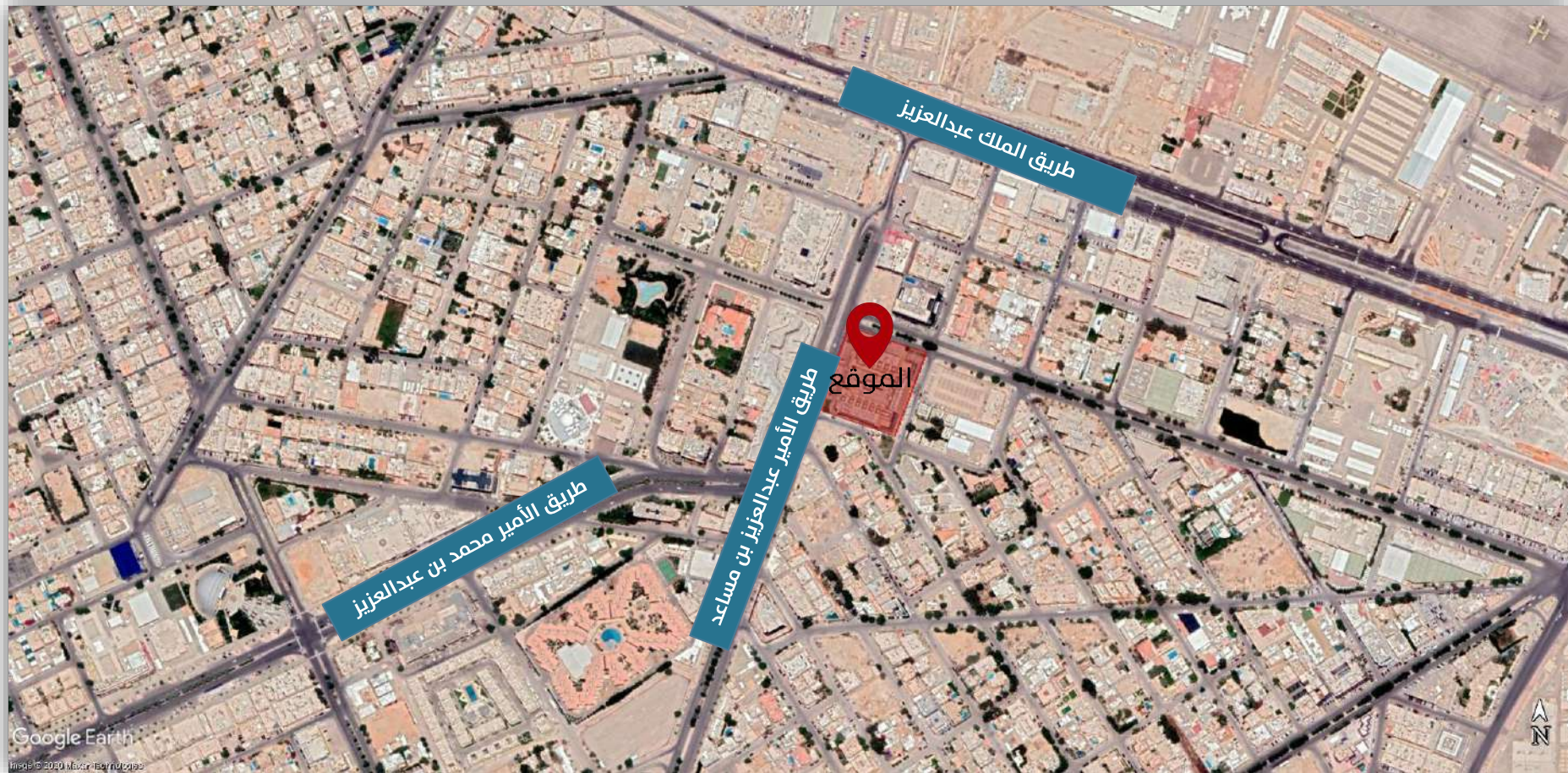
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



علم وخبرة

صور العقار :





[illegible]

مكتبة العدل
وزارة العدل
القاهرة

رقم: ٢٧٧ /
[١٩٨٠]

كاتب العدل برب الرضا

صك رهن وتملك عقار

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

إن قلعة الأرض رقم ٦٩ س من المخطط رقم ٦٤٩ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض. وحدوده وأطلالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٩,٥ م	بطول: (٩٦) متر وسبعون متر
جنوباً: حديقة مع شارع ١٣ م	بطول: (٩٦) متر وسبعون متر
شرقاً: شارع عرض ٣٧,٧ م	بطول: (١٠٠) مائة متر
غرباً: شارع عرض ٤٥ م	بطول: (١٠٠) مائة متر

وهماكتها: (٩٠٠) تسعة آلاف و ستمائة متر مربعاً فقط.

الملاحظة: أ/ شركة التأمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٨٩٩٩٩٩٩ في ١٦ / ١ / ١٤٣١ هـ بالتمسك الصادر من مكتبة العدل بشمال الرياض رقم ٧٧٧٨٧٢٠٠٨٥ في ٧ / ٧ / ١٤٤١ هـ. فتر رهنها وما أفيد أو سيقام عليها من أبناء لصالح / ابنه البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٦٦٥ وننتهي في ١٠ / ٣ / ١٤٤٢ هـ ضمانا لوفائه بأ / ريال خمسةة وأثنان وثلاثون مليون وتسعمائة وثمانون ألف ريال على أن يتم سدادها الهويونية على دفعة واحدة بنهاية مدة بتاريخ ٢٧ / ٩ / ٢٠٢١ م وفي حالة عدم السداد، فلهذهم بيع العقار بالتقسيط التي تنتهي عشرة الأغيات واستبقاها ما في ذمة الراهن وما مبلغ وما نقص برجع عليه بعد اطفاعل بالمباينة شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١ / ٧ / ٩ هـ وصرفنا على نييئنا محمد وآله وصحبه وسلّم.

موسى بن سليمان بن مسفر الصكره

كتاب العدل

وزارة العدل
القاهرة

كاتب العدل برب الرضا

كتب العدل (١٩٨٠)

تاريخ: ١٩٨٠ - ١٩٨٠ - ١٩٨٠
مجلس تحقيق المحكمة - ٢٢١٢

هذا الصك واحد متعلق، وسيصادق أو تكتب استناداً منه بقدرتي على تدويع صلاحية التمسك.
(هذا النموذج مخصوص بالاستخدام بالخاص الذي وضع له)
توقيع: ١٩٨٠ - ١٩٨٠ - ١٩٨٠

✧ 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
1	السلامية	أرض	تجاري	4	مستوي	أكثر من 3 أشهر	10,000	55,000,000	5,500	0%
	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%
	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%
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-

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



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

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

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 المك 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	معامل رسمة الدخل
200,000,000	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.
- 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	200,000,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائتان مليون 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)





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 بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وواحد وعشرون مليون وستمائة وستة وستون ألف وستمائة وسبعة وستون ريال سعودي (121,666,667 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/8
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 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 والمحيطه 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
مجمع سكني (فلل 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 لارض 10,000 متر مربع , حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمساحات 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 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	6 سنوات	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





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

✧ 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 :

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	أقل من 3 أشهر	36,000	93,600,000	2,600	10%	2,860
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	-5%	0%	20%	0%	-	-	
2	الهدا	أرض	تجاري سكني	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	13,000	45,500,000	3,500	0%	3,500
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	5%	0%	-	-	
3	الهدا	أرض	سكني	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,000	10,000,000	2,500	40%	3,500
	نسبة التسوية	0%	25%	0%	0%	0%	15%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع سعر المتر المربع بعد التقريب	3,286.67 3,300
--	-------------------

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
3,300	سعر المتر المربع للأرض
4,500	سعر المتر المربع للمباني
6	عمر المباني
3,825	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
33,000,000	إجمالي قيمة الأرض
27,553,311	إجمالي قيمة المباني
60,553,311	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 رسملة الدخل" :

10,950,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0.0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10,950,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
10,950,000	صافي الدخل للعقار
9 %	معامل رسملة الدخل
121,666,667	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 الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8.50 % إلى 9.50 %.
- 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	121,666,667 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وواحد وعشرون مليون وستمائة وستة وستون ألف وستمائة وسبعة وستون 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)





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

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 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 بناءا 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 2020/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/10
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 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً 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 يستخدمهما 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	مبنى تجاري
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	793598001076
تاريخ المك	1442/01/29 هـ
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	1424/609
تاريخ رخصة البناء	1424/03/24 هـ
المدينة	جدة
الحي	الزهراء
رقم المخطط التنظيمي	3 / 526 / ع
رقم البلك	-
رقم القطعة	180 – 177
ملاحظات	-

وصف العقار :

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



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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

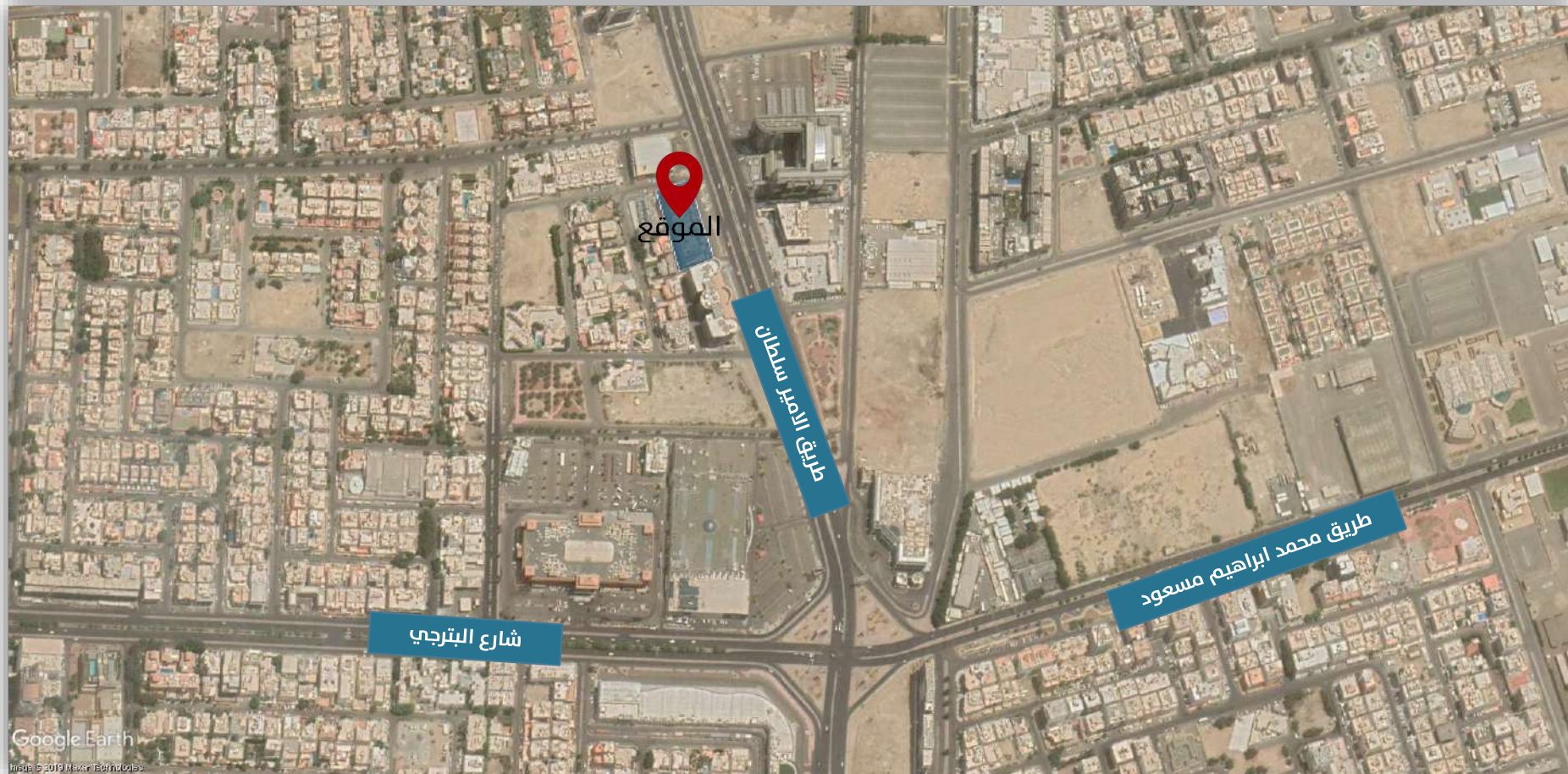


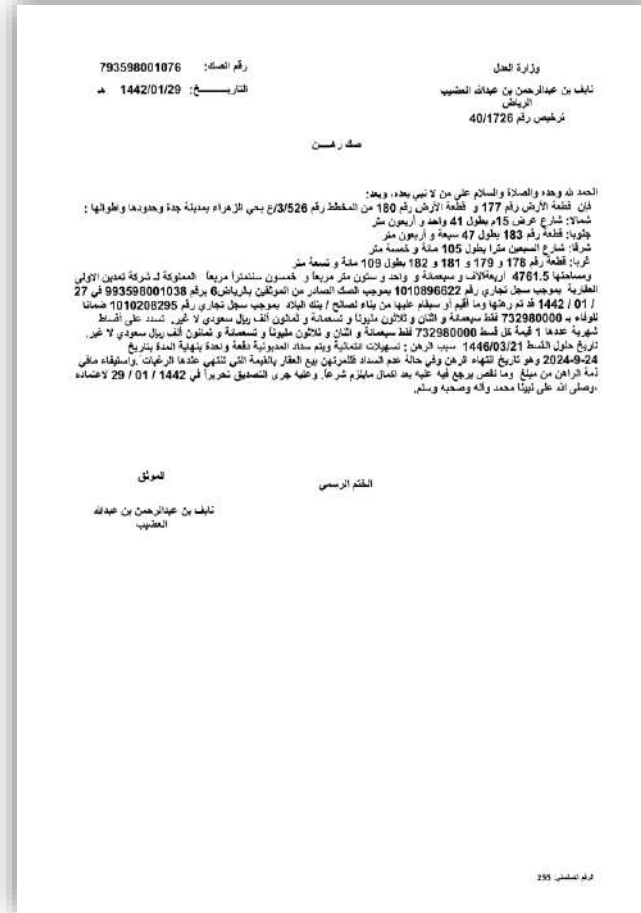
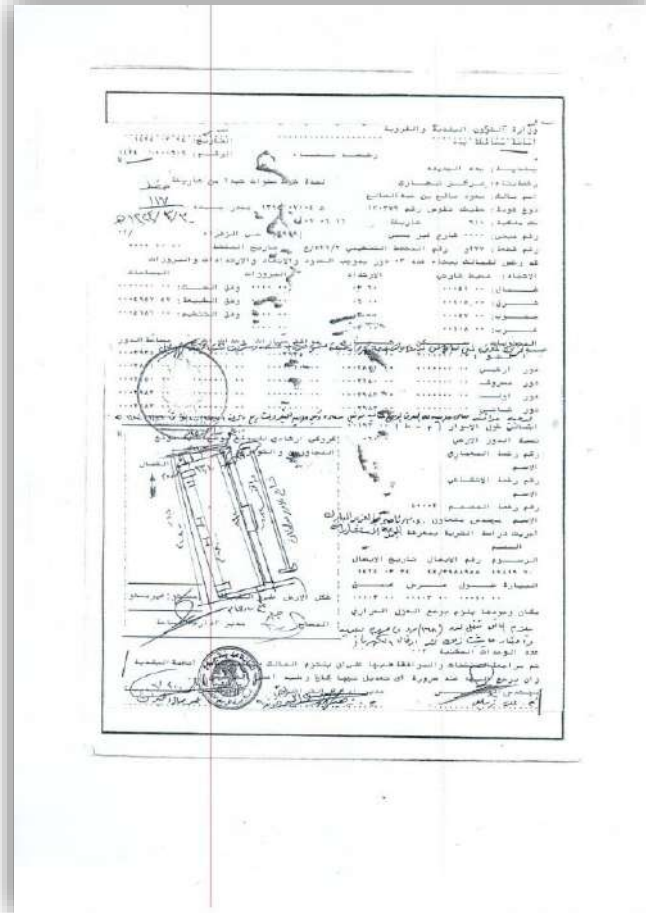
بيانات العقار				
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء	
1	القبو	جيد	حالة البناء	
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى	
2.5	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى	
ممتاز	جودة التشطيب	15,259.40 متر مربع	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	14 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة	

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







✧ 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	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,050	18,999,750	18,095	-10%	16,286
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	النهضة	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,100	18,700,000	17,000	-10%	15,300
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	النعيم	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	1,200	21,000,000	17,500	-10%	15,750
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	

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

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



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

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

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب 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 المالك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , 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 الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





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 الصك 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 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 فالي VALIE للتأمين العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت 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	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/2
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتقييم 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 إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتقييم 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 والحفاصة 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

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.



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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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 .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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
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 للأرض 14,713.87 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 12,045 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

الحدود و الأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
89.34 م	شارع عرض 20 م	شمالا
43.20 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	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
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر





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

[illegible][illegible]

✧ 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 واستثمارات 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	الفصلية	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	الفصلية	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	الفصلية	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



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

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

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 رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , 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 رسمية الدخل) بتاريخ 2020/12/31 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)





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 2020/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/3
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم الكشف عليه إنشائياً 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

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.



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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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 .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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
993025000631	رقم المك
1442/01/01 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 لمساحات 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	3,663.78 م2	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	8 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	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 (25 - 24)
 ■ بلوك رقم (11)
 ■ بلوك رقم (10)
 ■ بلوك رقم (9)
 ■ بلوك رقم (7)
 ■ بلوك رقم (6)

[illegible]

رقم الصلة: 293025000631
 التاريخ: 1442/01/01 هـ

وزارة العدل
 محمد حمد محمد الفاضل
 الرئيس
 ترخيص رقم 38/811

هـك رهن

الله وحده الصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فطلعة الأرض رقم 546 وطلعة الأرض رقم 547 وطلعة الأرض رقم 548 وطلعة الأرض رقم 549 وطلعة الأرض رقم 550 وطلعة الأرض رقم 551 وطلعة الأرض رقم 552 وطلعة الأرض رقم 553 وطلعة الأرض رقم 554 وطلعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 بني القيصية بعمدة الرياض وحدودها وأطرافها:
 بال: شارع عرض 20 م بطول 101.75 متر واحد متر وخمسة وسبعون سنتيمتر
 باب: شارع عرض 20 م بطول 92.87 متر اثنين وتسعون متر وسبعة وثمانون سنتيمتر
 باب: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
 باب: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون مترا وثمانون سنتيمترا
 مساحتها 4866.5 أربعمائة وخمسة وتسعون مترا مربعا وخمسون سنتيمترا مربعا المملوكة لشركة تعدين
 العراقية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك من الموثقين بالرياض 1 برقم 293025000630
 1442 / 01 / 01 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم 1010208295
 7329800000 فقط مسجلة والثان وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير. تستند على التوثيق
 رقم 7329800000 فقط مسجلة والثان وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير.
 1446/03/21 سبب الرهن: تسهيلات تمويلية وفي حالة عدم السداد فلنقرضهم بيع العقار بالقيمة التي تلتهم
 من الأرباح واستيفاء قيمة الأمان من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تخويراً
 01 / 01 / 1442 على اعتماد، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
 الختم الرسمي
 محمد حمد محمد الفاضل

✧ 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 واستثمارات 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
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%
	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%
	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%
	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:

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

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
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 رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , 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 رسمية الدخل) بتاريخ 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





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 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 فالي VALIE للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت 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	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/4
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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 .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	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
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر





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

[illegible]

✧ 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 واستثمارات 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
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%
	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%
	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%
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	5%	-10%	0%	-	-

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

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

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
6,098.38	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 رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , 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 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





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 الصك 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 2020/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1220000075	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	
			

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/5
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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 .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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
393598000783	رقم المك
1441/12/20 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 للأرض 6,729.88 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 5,233 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

الحدود و الأطوال 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	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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





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

[illegible][illegible]

✧ 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 واستثمارات 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
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%
	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%
	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%
	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:

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

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
6,729.88	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 رسملة 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 رسملة 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 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





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 2020/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/6
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 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 والمحيطه 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 افترضنا 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.

و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً 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 حكماً دقيقاً لحالة السوق و قيمة العقارات.

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

مر السوق العقاري بداية العام الحالي واستمراراً لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظراً لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الأعوام 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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 .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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
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	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
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر





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

[illegible]

393025000608 رقم الصك: وزارة العدل
محمد محمد محمد الفضل
الرياض
ترخيص رقم 38/811
صك رهن
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
أذن قطعة الأرض رقم 508، قطعة الأرض رقم 509، قطعة الأرض رقم 510، قطعة الأرض رقم 511، قطعة الأرض رقم 512، قطعة الأرض رقم 513، قطعة الأرض رقم 514، قطعة الأرض رقم 515، قطعة الأرض رقم 516، قطعة الأرض رقم 517، قطعة الأرض رقم 518، قطعة الأرض رقم 519، قطعة الأرض رقم 520، قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 بحي الفيصلية بمدينة الرياض وحجودها وإقرارها:
شمالاً: شارع عرض 20 بطول 151.47 متر ومادة واحد خمسون متر وسبعة أربعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 20 بطول 141.58 متر ومادة واحد وأربعون متر وللمائة وخمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض 25 بطول 90 خمسون متر
غرباً: شارع عرض 50.8 بطول خمسون متراً وتسعون سنتيمتراً
وساحتها 7341.13 سبعة آلاف وثلاثمائة واحد وأربعون متراً مربعاً وثلاثة عشر سنتيمتراً مربعاً المملوكة لـ شريفة حسين
الأبني القطارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض: برقم 993025000607
في 16 / 12 / 1441 كل ثمة رهنهم وما أقيم أي ضمان عليها من بذات لصالح / بنك الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010206295
ضماناً لتقادم بـ 732980000 ألف سبعة مائة وأثنان وثلاثون مليوناً وتسعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير. شدد على المخطط
شهرية عددها 1 قيمة كل شئ. تاريخ حلول القسط 1446/03/21 سبب الرهن: تسهيلات استهلاكية وفي حالة عدم ائتمار القلم تتهن
بيع المظار بالمقايمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ماقي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه ثلثة بعد اكتمال مايلزم شرعاً.
وعليه جرى التصديق تخبراً في 12 / 12 / 1441 لا عواده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموقع
القلم الرسمي
محمد محمد محمد الفضل

✧ 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 واستثمارات 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
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%
	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%
	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%
	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:

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

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
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 رسملة 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 رسملة 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 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 2020/12/31 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)





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

قطعة رقم 25&24

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 صالات تجارية و ورش صناعية ، بمساحة إجمالية لأرض 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 2020/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/7
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها

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 يستخدمهما 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 والحفاصة 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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 .
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
استعمال الارض حسب النظام	ورش
مساحة الارض	6,000 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	ممر مشاة عرض 10 م	60 م
جنوبا	قطعة رقم 26	60 م
شرقا	الطريق الدائري الشرقي عرض 100 م	100 م
غربا	شارع عرض 25 م	100 م
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	5,168 م2	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	8 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	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)

[illegible][illegible]

✧ 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 واستثمارات 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
1	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,684	8,052,000	3,000	-5%
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-
2	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,500	8,750,000	3,500	-5%
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-
3	المناخ	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	3,500	13,125,000	3,750	0%
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	5%	-10%	0%	-	-

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

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



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

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

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 2020/12/31 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)





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 النموذجية , 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 سبعة وخمسون مليون ومائة وإثنان وأربعون ألف وثمانمائة وسبعة وخمسون ريال سعودي (57,142,857 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/14
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 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 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 والمحيطه 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	عمارة سكني (شقق فندقية)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	310807002927 – 517806000743
تاريخ الصك	1441/06/24 هـ - 1441/07/08 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1434/15050
تاريخ رخصة البناء	1434/02/15
المدينة	الرياض
الحي	النموذجية
رقم المخطط التنظيمي	بدون
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني فندقي بمساحة إجمالية لارض 3,061.75 متر مربع , حسب الصكوك 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 للصك رقم 517806000743		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 32 م	25.20 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	27.85 م
شرقا	جار	60 م
غربا	جار	58.90 م
ملاحظات	المساحة / 1,557.49 متر مربع	

الحدود و الاطوال للصك رقم 310807002927		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 32 م	34.30 م
جنوبا	شارع عرض 20 + 18.40 م	29 م
شرقا	جار	58.90 م
غربا	جار	40.75 م
ملاحظات	المساحة / 1,504.26 متر مربع	

مواصفات و خدمات المبنى :



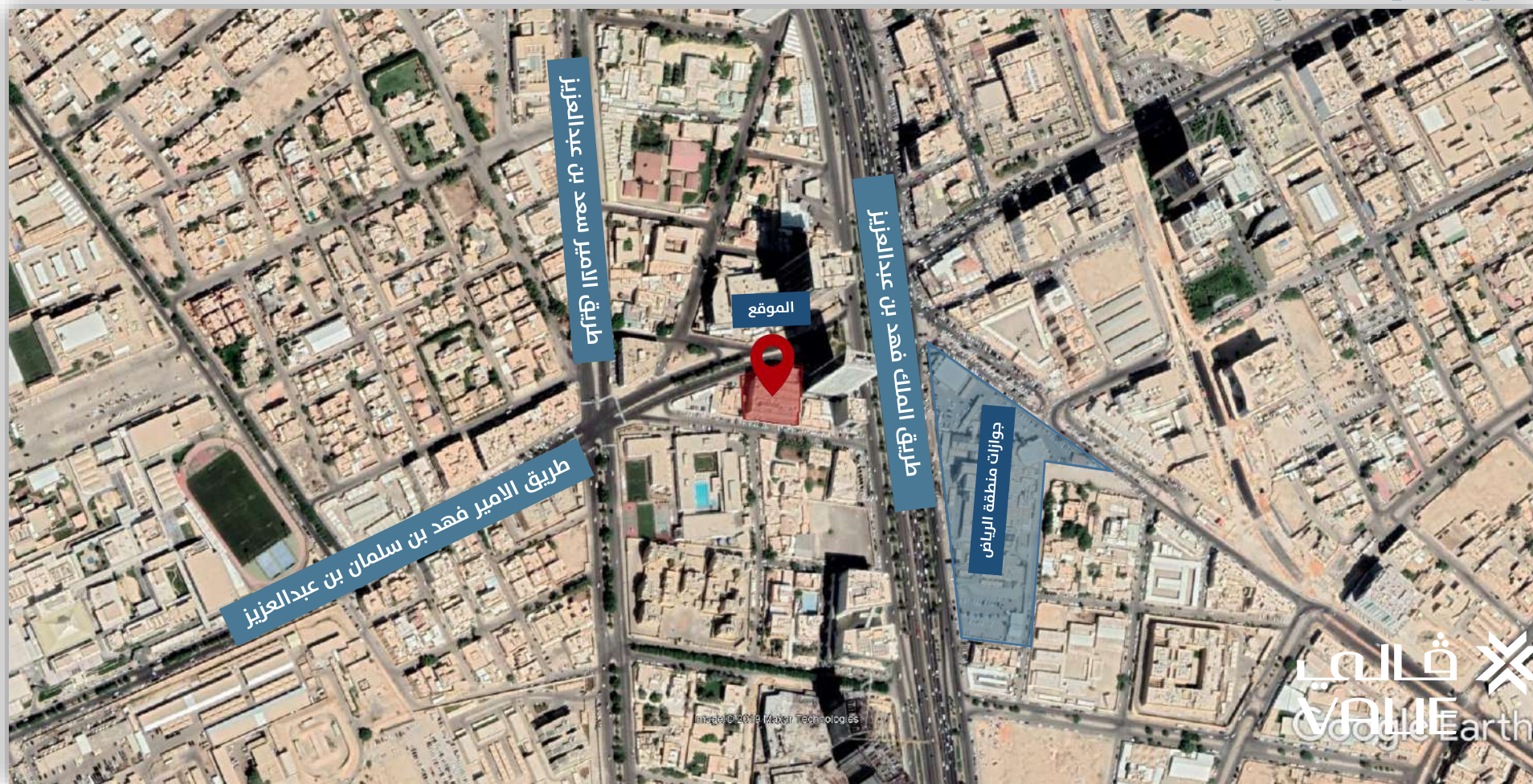
بيانات العقار				
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	3 ادوار وملحق	
حالة البناء	ممتاز	القبو	1	
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1	
استخدام المبنى	فندقي	الأدوار المتكررة	3	
مساحة مسطحات البناء	11,467 م2	جودة التشطيب	ممتاز	
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	1 سنة	ملاحظات	-	

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

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

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





[illegible]

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[١٧٧]



310807002927

الرقم: ٢١٠٨٠٠٠٠٢٩٢٧ / أ
التاريخ: ١٤٤١ / ٧ / هـ

كاتب العدل ضرب الرضا

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وسيد الصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي التواضعية بمدينة الرياض - وحدها واطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير فهد بن سلمان عرض ٣٢ م
جنوباً: شارع الشباب العرضي عرض ٦٠ م ١٨.٥٠+ م
شرقاً: جابر بطول (٥٨.٨) ثمانية وخمسون متر وستون سنتيمتر
غربياً: جابر بطول (٤٠.٧٥) أربعون متر وخمسة وسبعون سنتيمتر

وإحداثياتها: (١٠,٥٠١,٢٦) ألف وخمسائة وأربعة متر مربعاً وستة وعشرون سنتيمتراً مربعاً فقط.

الموقع لـ شريطة تعيين الأول المقابلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٨٦٢٢٩ / ١٤ / ١٤ هـ بالصك الصادر من مكتبة العدل الأولى بالرياض بقرع ٥١١٦٦٦٠٥٨٨٤٩ / ٤ / ٢٩ في ١٤٤١ هـ قدر ثمر رهنا وما أقره أو سبقاه عليها من يتناه لصالح / بنك البلاد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٩٩٥ / ٢ / ٢٩ وتنتهي في ١٤٤٢ / ٣ / ١٠ هـ ضمانات لوفاته /

٣٢٢٩٨٠٠٠ ريال سبعمائة وأثنان وثلاثون مليون وتسعمائة ومائتان وأربعين ريال على أن يثمر داء المديونية على دفعة واحدة بنهاية السنة بتاريخ ٢٤ / ٩ / ٢٠٢٤ م وبحد حالة عدم السداد للفقيرتين بيع العقار بالقيمة التي تلتزم بها الرهانات واستيفاء ما به ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٧ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

مختارة العدل
محمد بن محمد بن حمد الهدلق



مختارة العدل
محمد بن محمد بن حمد الهدلق



هذا المستند صادر مستطابقاً - مطابقاً - مع نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة
تحت طابع المحكمة - ١٤٤١ / ٧ / ١٤٤١ هـ
أما هذا المستند فهو مستطابق للمختبر المختص بالمختبرات الخاصة (بالقلم والخط)

[illegible]

✧ 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
1	النموذجية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	5,165	15,495,000	3,000	5%
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-
2	النموذجية	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	7,833	19,582,500	2,500	15%
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	10%	0%	-	-
3	النموذجية	أرض	سكني	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,600	5,440,000	3,400	-15%
	نسبة التسوية	0%	20%	0%	0%	0%	-15%	0%	-	-

متوسط سعر المتر المربع سعر المتر المربع بعد التقريب	2,971.67 3,000
--	-------------------

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
3,000	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)
9,185,250	إجمالي قيمة الأرض
9,172,042	إجمالي قيمة البدروم
25,965,900	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
44,323,192	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
% 8.75	معامل رسمة الدخل
57,142,857	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.
- تم إحتساب معامل الرسمة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8.50 % إلى 9.50 %.
- 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	57,142,857 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	سبعة وخمسون مليون ومائة وإثنان وأربعون ألف وثمانمائة وسبعة 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)





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 الصك 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 وخمسة وعشرون ألف وخمسمائة وأربعة وسبعون ريال سعودي (15,025,574 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت 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	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/1
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً 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 يستخدمهما 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	عمارة سكنية
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	510810001679
تاريخ المك	1441/07/09 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1431/12739
تاريخ رخصة البناء	1431/07/24 هـ
المدينة	الرياض
الحي	الياسمين
رقم المخطط التنظيمي	3229
رقم البلك	3
رقم القطعة	16
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	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة	

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

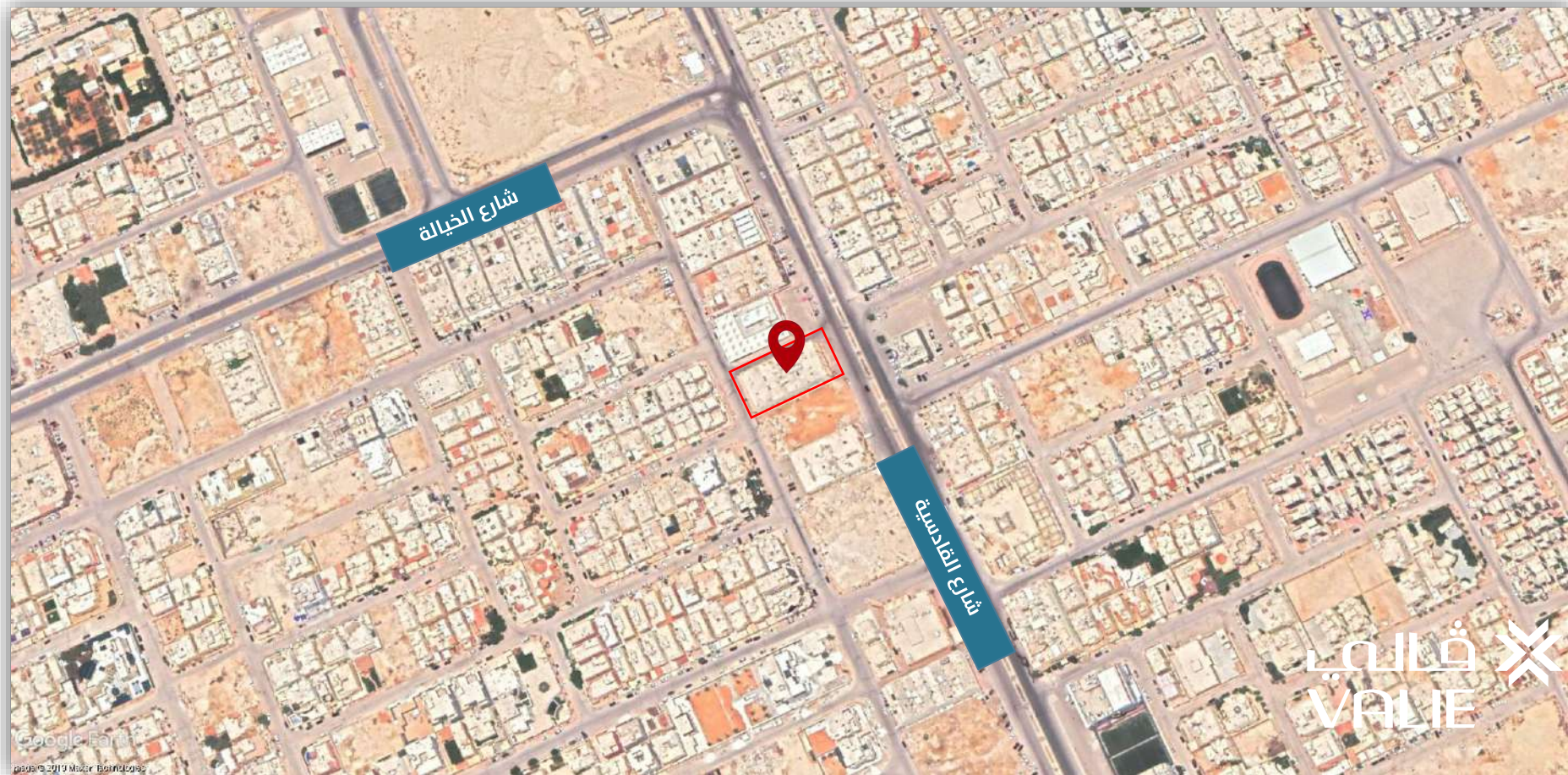
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



علم وخبرة

صور العقار :





الهيئة العامة للمياه العذبة السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
 (الخارطة الخاصة بالمياه)

ملحق رقم ١

ملحق رقم ٢

ملحق رقم ٣

ملحق رقم ٤

ملحق رقم ٥

ملحق رقم ٦

ملحق رقم ٧

ملحق رقم ٨

ملحق رقم ٩

ملحق رقم ١٠

ملحق رقم ١١

ملحق رقم ١٢

ملحق رقم ١٣

ملحق رقم ١٤

ملحق رقم ١٥

ملحق رقم ١٦

ملحق رقم ١٧

ملحق رقم ١٨

ملحق رقم ١٩

ملحق رقم ٢٠

ملحق رقم ٢١

ملحق رقم ٢٢

ملحق رقم ٢٣

ملحق رقم ٢٤

ملحق رقم ٢٥

ملحق رقم ٢٦

ملحق رقم ٢٧

ملحق رقم ٢٨

ملحق رقم ٢٩

ملحق رقم ٣٠

ملحق رقم ٣١

ملحق رقم ٣٢

ملحق رقم ٣٣

ملحق رقم ٣٤

ملحق رقم ٣٥

ملحق رقم ٣٦

ملحق رقم ٣٧

ملحق رقم ٣٨

ملحق رقم ٣٩

ملحق رقم ٤٠

ملحق رقم ٤١

ملحق رقم ٤٢

ملحق رقم ٤٣

ملحق رقم ٤٤

ملحق رقم ٤٥

ملحق رقم ٤٦

ملحق رقم ٤٧

ملحق رقم ٤٨

ملحق رقم ٤٩

ملحق رقم ٥٠

ملحق رقم ٥١

ملحق رقم ٥٢

ملحق رقم ٥٣

ملحق رقم ٥٤

ملحق رقم ٥٥

ملحق رقم ٥٦

ملحق رقم ٥٧

ملحق رقم ٥٨

ملحق رقم ٥٩

ملحق رقم ٦٠

ملحق رقم ٦١

ملحق رقم ٦٢

ملحق رقم ٦٣

ملحق رقم ٦٤

ملحق رقم ٦٥

ملحق رقم ٦٦

ملحق رقم ٦٧

ملحق رقم ٦٨

ملحق رقم ٦٩

ملحق رقم ٧٠

ملحق رقم ٧١

ملحق رقم ٧٢

ملحق رقم ٧٣

ملحق رقم ٧٤

ملحق رقم ٧٥

ملحق رقم ٧٦

ملحق رقم ٧٧

ملحق رقم ٧٨

ملحق رقم ٧٩

ملحق رقم ٨٠

ملحق رقم ٨١

ملحق رقم ٨٢

ملحق رقم ٨٣

ملحق رقم ٨٤

ملحق رقم ٨٥

ملحق رقم ٨٦

ملحق رقم ٨٧

ملحق رقم ٨٨

ملحق رقم ٨٩

ملحق رقم ٩٠

ملحق رقم ٩١

ملحق رقم ٩٢

ملحق رقم ٩٣

ملحق رقم ٩٤

ملحق رقم ٩٥

ملحق رقم ٩٦

ملحق رقم ٩٧

ملحق رقم ٩٨

ملحق رقم ٩٩

ملحق رقم ١٠٠

ملحق رقم ١٠١

ملحق رقم ١٠٢

ملحق رقم ١٠٣

ملحق رقم ١٠٤

ملحق رقم ١٠٥

ملحق رقم ١٠٦

ملحق رقم ١٠٧

ملحق رقم ١٠٨

ملحق رقم ١٠٩

ملحق رقم ١١٠

ملحق رقم ١١١

ملحق رقم ١١٢

ملحق رقم ١١٣

ملحق رقم ١١٤

ملحق رقم ١١٥

ملحق رقم ١١٦

ملحق رقم ١١٧

ملحق رقم ١١٨

ملحق رقم ١١٩

ملحق رقم ١٢٠

ملحق رقم ١٢١

ملحق رقم ١٢٢

ملحق رقم ١٢٣

ملحق رقم ١٢٤

ملحق رقم ١٢٥

ملحق رقم ١٢٦

ملحق رقم ١٢٧

ملحق رقم ١٢٨

ملحق رقم ١٢٩

ملحق رقم ١٣٠

ملحق رقم ١٣١

ملحق رقم ١٣٢

ملحق رقم ١٣٣

ملحق رقم ١٣٤

ملحق رقم ١٣٥

ملحق رقم ١٣٦

ملحق رقم ١٣٧

ملحق رقم ١٣٨

ملحق رقم ١٣٩

ملحق رقم ١٤٠

ملحق رقم ١٤١

ملحق رقم ١٤٢

ملحق رقم ١٤٣

ملحق رقم ١٤٤

ملحق رقم ١٤٥

ملحق رقم ١٤٦

ملحق رقم ١٤٧

ملحق رقم ١٤٨

ملحق رقم ١٤٩

ملحق رقم ١٥٠

ملحق رقم ١٥١

ملحق رقم ١٥٢

ملحق رقم ١٥٣

ملحق رقم ١٥٤

ملحق رقم ١٥٥

ملحق رقم ١٥٦

ملحق رقم ١٥٧

ملحق رقم ١٥٨

ملحق رقم ١٥٩

ملحق رقم ١٦٠

ملحق رقم ١٦١

ملحق رقم ١٦٢

[illegible]

✧ 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 واستثمارات 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	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,500	8,750,000	3,500	5%	3,675
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	
2	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,600	8,580,000	3,300	5%	3,465
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,500	8,000,000	3,200	5%	3,360
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,500
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,500

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
3,500	سعر المتر المربع للأرض
1,600	سعر المتر المربع للمباني
8	عمر المباني
1,280	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
8,084,160	إجمالي قيمة الأرض
6,941,414	إجمالي قيمة المباني
15,025,574	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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	15,025,574 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	خمسة عشر مليون وخمسة وعشرون ألف وخمسمائة وأربعة وسبعون 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)





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

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

المحترمين

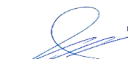
السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ,,

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 الصك 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 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/11
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 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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 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 والمحيط 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 ، 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	مبنى (مطعم قيد الإنشاء)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	717821000790
تاريخ المك	1441/06/19 هـ
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	3800113362
تاريخ رخصة البناء	1438/07/13 هـ
المدينة	جدة
الحي	الشرع
رقم المخطط التنظيمي	3 / 505 ت
رقم البلك	-
رقم القطعة	ب/250 – ب/251 – ب/269 – ب/270
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 لمساحات البناء 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

الحدود و الأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	حسب ماذكر بالصك	37 م
جنوباً	حسب ماذكر بالصك	40 م
شرقاً	حسب ماذكر بالصك	47 م
غرباً	حسب ماذكر بالصك	50 م
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	
مبنى عظم غير مشطب	جودة التشطيب	864.14 متر مربع	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	مبنى عظم غير مشطب	عمر المبنى في تاريخ المعاينة	

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

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



علم وخبرة

صور العقار :



فالي
VALIE

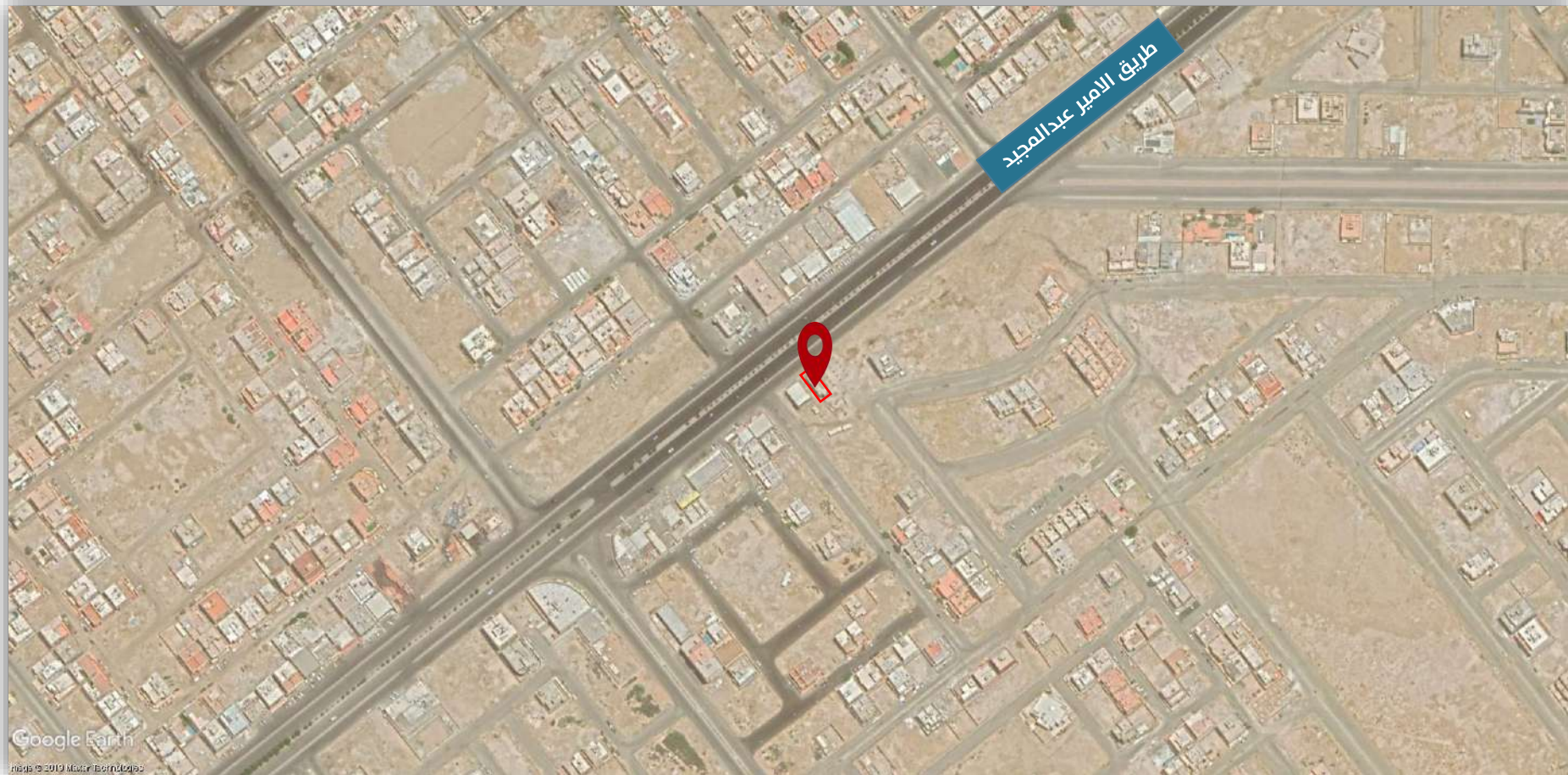


فالي
VALIE



فالي
VALIE







أمانة جدة

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

ملار رخصة بناء تجارية

رخصة بناء

رقم الرخصة: 3800113362

التاريخ: 13/04/1438

صلاحيته: 13/04/1441

الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	ناريخ الصك
رخصة بناء صالات تجارية	شركة تيمنا الأولى للطعام جول رقم 0504514889	10104035906	3302221006322	2/مفر/1438
البلدية	رقم الدروكي	رقم المخطط	الحاي	اسم الشارع
شفايف العربية	3800127790	250+251+269+2 70 اجزى ب	الشارع	غير مسجع

جميع التجهيزات الواردة وبالمعملة الالكترونية تصدر مرفوعة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة اطلاع المالك على جميع التجهيزات وتوضيح عن مسئوليتها، يجب الالتزام بتخفيض التكاليف الجارية وفق قيم التكاليف المحددة، بمطابقة التكاليف الجارية للبيانات الواردة بالمخطط وتوزيع التركيبات المخصصة بالمستطوع (الكلابستون) لجميع العناصر التي تحت الإنشاء، والتوزيع اصدار رخصة البناء لا يضمن المحافظة على التجربة فالأمر بيد المتلقي مع الاضطرار للتعديل ويجب الالتزام بالامر بمطابقة كافة التجهيزات الجارية يجب الالتزام بتوفير تجهيزات المخطط من الحريق الكهربائي "يجب الالتزام بالاشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة" الوصول الشامل "إعتماد الإصدار بالمعايير عند تنفيذ الأعمال واستخدام سواحل الفيشن الإلكترونية على امتدادات وسائل المحافظة على السلامة وإدارة وأمن وتطبيق خصوصية البيانات المجولة والإلتزام بعدم كشف الجدار

الارتفاع	الحدود	المجموع
4.27	يبدأ من الشرق للشمال الشرق 37متر يتمسك 24متر شمالاً	الشمالي
3.04	يبدأ من 47متر شمالاً شمالاً 10 م ويتمسك 24متر شرقاً	الشرقي
21.86	يبدأ من 40 م ويحدها شرقاً القطعة رقم 285 ويتمسك 25متر	الجنوبي
5.96	يبدأ من 50 م ويحدها القطعة رقم 283 ويتمسك 24متر شرقاً القطعة رقم 249	الغربي

المساحات وحدها والحدود ومواضع السيارات

تجاركي		اخرى		إجمالي	
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
3	504.36	0	60.11	3	564.47
0	299.67	0	0	0	299.67

ملاحظات

ملاحظات	سكني	تجاركي	اخرى	إجمالي
مناطق أرضية	0	3	0	3
مناطق مرسوق	0	0	0	0

إحداثيات الدروكي

الضلعيات

2408113.541

الشرقيات

[illegible]

✧ 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 واستثمارات 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	الشرع	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,500	19,425,000	5,550	-5%	5,273
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	
2	الشرع	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	500	3,000,000	6,000	-15%	5,100
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الشرع	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل 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	5,290.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	5,300

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

المساحة (متر مربع)	البيان
1,995.50	مساحة الأرض
864.14	مساحة المباني
5,300	سعر المتر المربع للأرض
1,000	سعر المتر المربع للمباني
10,576,150	إجمالي قيمة الأرض
864,140	إجمالي قيمة المباني
11,440,290	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 رسملة 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			
20 سنة			
1,450,313			
إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)			
متوسط نسبة الإشغال السنوية			
0%			
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)			
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)			
0			
صافي الدخل للعقار			
1,450,313			
معامل رسملة الدخل			
9.50%			
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل			
15,266,453			

- 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 الرسملة 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 2020/12/31 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)





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 2020/12/31 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 مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت 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	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/12
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيط 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 وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضاً 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 يستخدمهما 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة الماويل , 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	
نوع العقار	مبنى (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	717821000795
تاريخ المك	1441/06/19 هـ
كتابة العدل	خميس مشيط
رقم رخصة البناء	1437 / 25 / 1230 / 40 هـ
تاريخ رخصة البناء	1437 / 07 / 17 هـ
المدينة	خميس مشيط
الحي	النزهة
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 لمساحات البناء 576.20 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

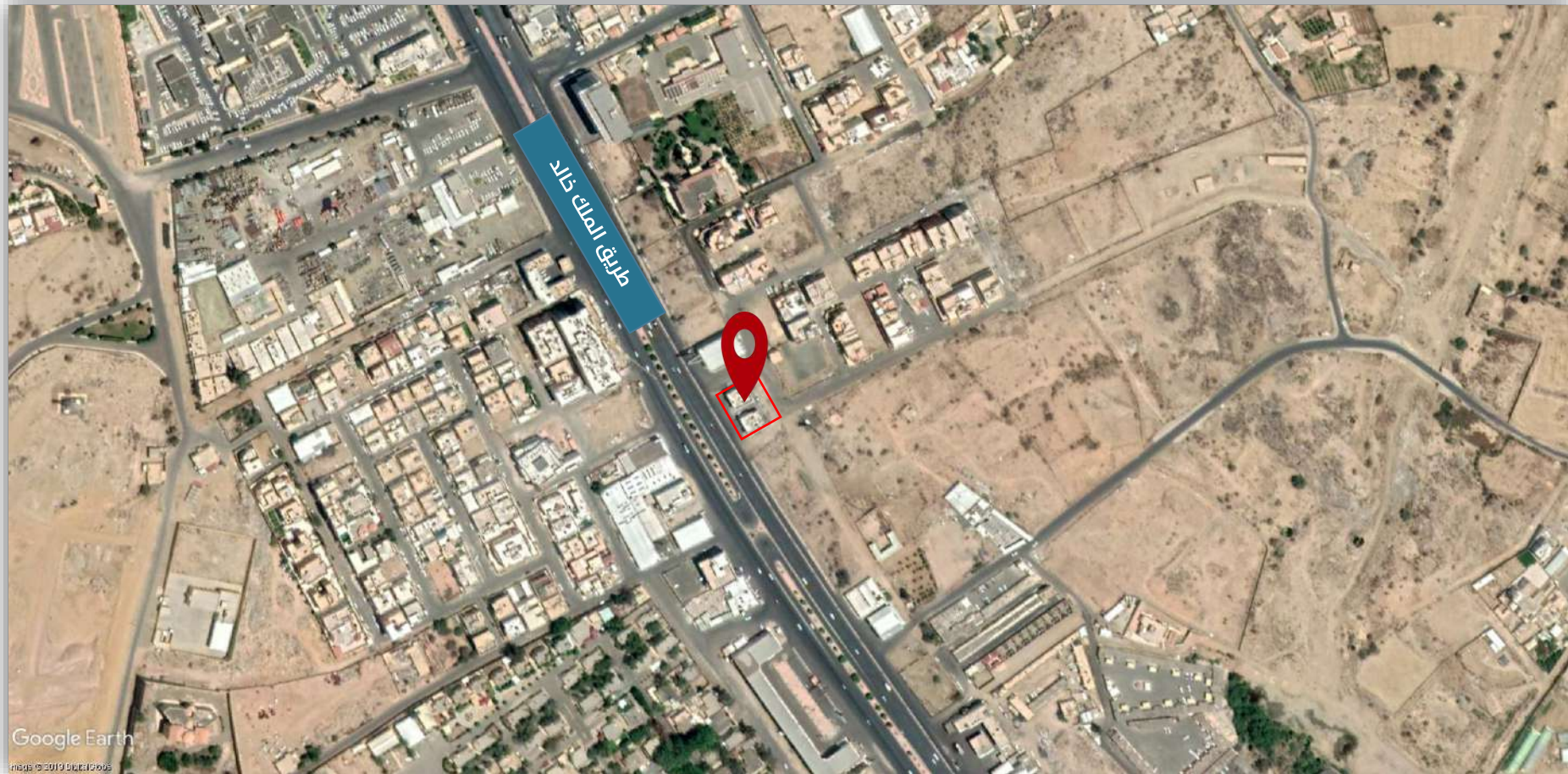


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	576.20 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

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





Google Earth
made © 2019 Google

وثائق العقار:

[illegible]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة العدل
[٢٧]

كتابة العدل بشمال الوادي

صك رهن وتملك عقار

بعد اتمام ما يترتب شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٦ / ١٤٤٦ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

(موقع الختم)

الختم

وزارة العدل
كتابة العدل بشمال الوادي
كتاب العدل رقم ٢٠١

عبد العزيز بن فهد بن عبد الله آل خميس

ختم كتابة العدل

هذا الصك رسمه وتضمنه وتعداه في كل صفحة مما يلي من صفحات هذه الوثيقة
(أما التوقيع فتحتسب للتوقيع بالخط اليدوي وحده)
مصحف بتاريخ ٢٠٢٠-١٠-١٠

توزيع: بوشناق (٥٨٣) ٩

[illegible]

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

✧ 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
1	النزهة	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,200	4,200,000	3,500	10%
	نسبة التسوية	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	-	-
2	النزهة	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,500	5,250,000	3,500	10%
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	-	-
3	المثناة	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	18,500	18,500,000	1,000	30%
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	25%	0%	-	-

متوسط سعر المتر المربع	3,000
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,000

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

المساحة (متر مربع)	البيان
1,500	مساحة الأرض
576.20	مساحة المباني
3,000	سعر المتر المربع للأرض
2,800	سعر المتر المربع للمباني
3	عمر المباني
2,590	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
4,500,000	إجمالي قيمة الأرض
1,492,358	إجمالي قيمة المباني
5,992,358	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 رسملة 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			
1,334,000			
إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)			
متوسط نسبة الإشغال السنوية			
0%			
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)			
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)			
0			
صافي الدخل للعقار			
1,334,000			
معامل رسملة الدخل			
9.50%			
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل			
14,042,105			

- 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 الرسملة 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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





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 2020/12/31 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 فالي VALIE Real Estate Valuation العقاري التقييم C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت 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	2020/12/20 م
تاريخ إنجاز التقرير	2020/12/31 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-105086/13
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2020/12/20 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 والمحيطه 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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدّر 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 الاستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

التقييم في حالة عدم اليقين

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.

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 ايضا 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 , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب 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 احتساب 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. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , 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	
نوع العقار	مبنى (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم المك	417822000801
تاريخ المك	1441/06/19 هـ
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	3700105020
تاريخ رخصة البناء	1438/01/22 هـ
المدينة	جدة
الحي	أبهر الشمالية
رقم المخطط التنظيمي	230 / ب
رقم البلك	-
رقم القطعة	204
ملاحظات	-

وصف العقار :

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



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

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

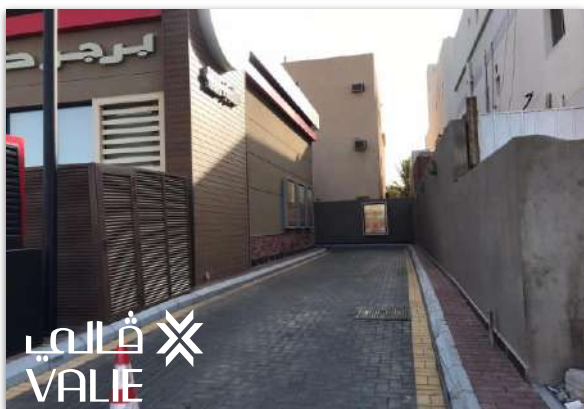
مواصفات و خدمات المبنى :

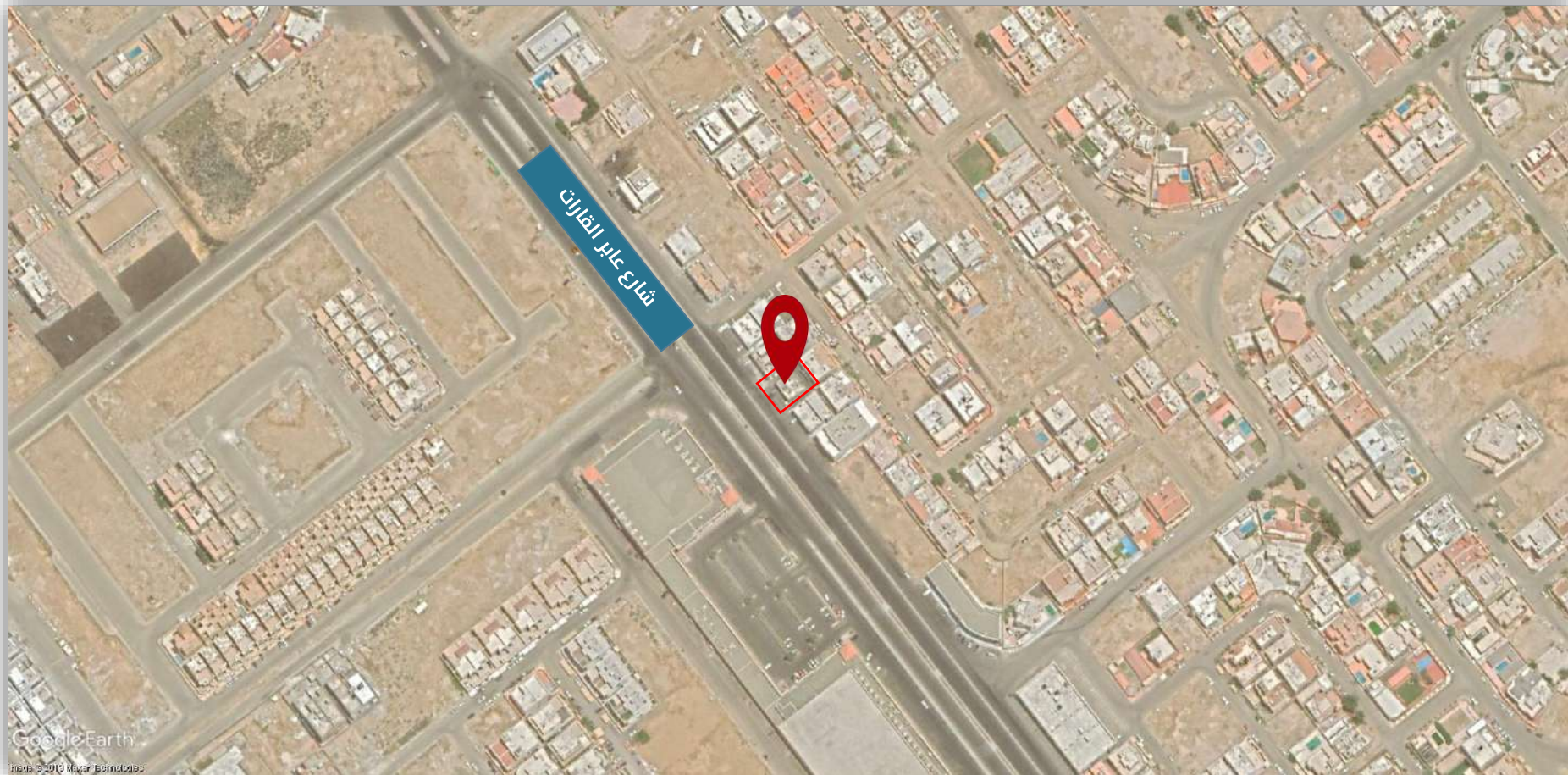


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

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





✧ 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 واستثمارات 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	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	800	4,520,000	5,650	0%	5,650
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	5,650
2	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,315	8,547,500	6,500	-10%	5,850
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	0%	-	-	5,850
3	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	700	4,550,000	6,500	-5%	6,175
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	-	-	6,175

متوسط سعر المتر المربع	5,891.75
سعر المتر المربع بعد التقريب	5,900

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

المساحة (متر مربع)	البيان
552	مساحة الأرض
180.06	مساحة المباني
5,900	سعر المتر المربع للأرض
2,800	سعر المتر المربع للمباني
3	عمر المباني
2,590	سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)
3,256,800	إجمالي قيمة الأرض
466,355	إجمالي قيمة المباني
3,723,155	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 رسملة 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			
إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)			
متوسط نسبة الإشغال السنوية			
707,000			
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)			
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)			
0			
صافي الدخل للعقار			
707,000			
معامل رسملة الدخل			
9.50%			
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل			
7,442,105			

- 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 الرسملة 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 2020/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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

