

فاليه VALIE

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

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

المحترمين

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

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

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

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

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ثلاثمائة وتسعة مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي (309,375,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م.

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/9
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
مركز تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
330129001945	رقم الصك
1443/06/16 هـ	تاريخ الصك
الدمام	كتابة العدل
1436/002353 هـ	رقم رخصة البناء
1439/09/20 هـ	تاريخ رخصة البناء
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
2	رقم البلك
5	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها سوق تجاري بمدينة الدمام في حي الفيصلية , بمساحة إجمالية 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	
مركز تجاري	استعمال الارض حسب النظام
57,215.32 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

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

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	61,998 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	4 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

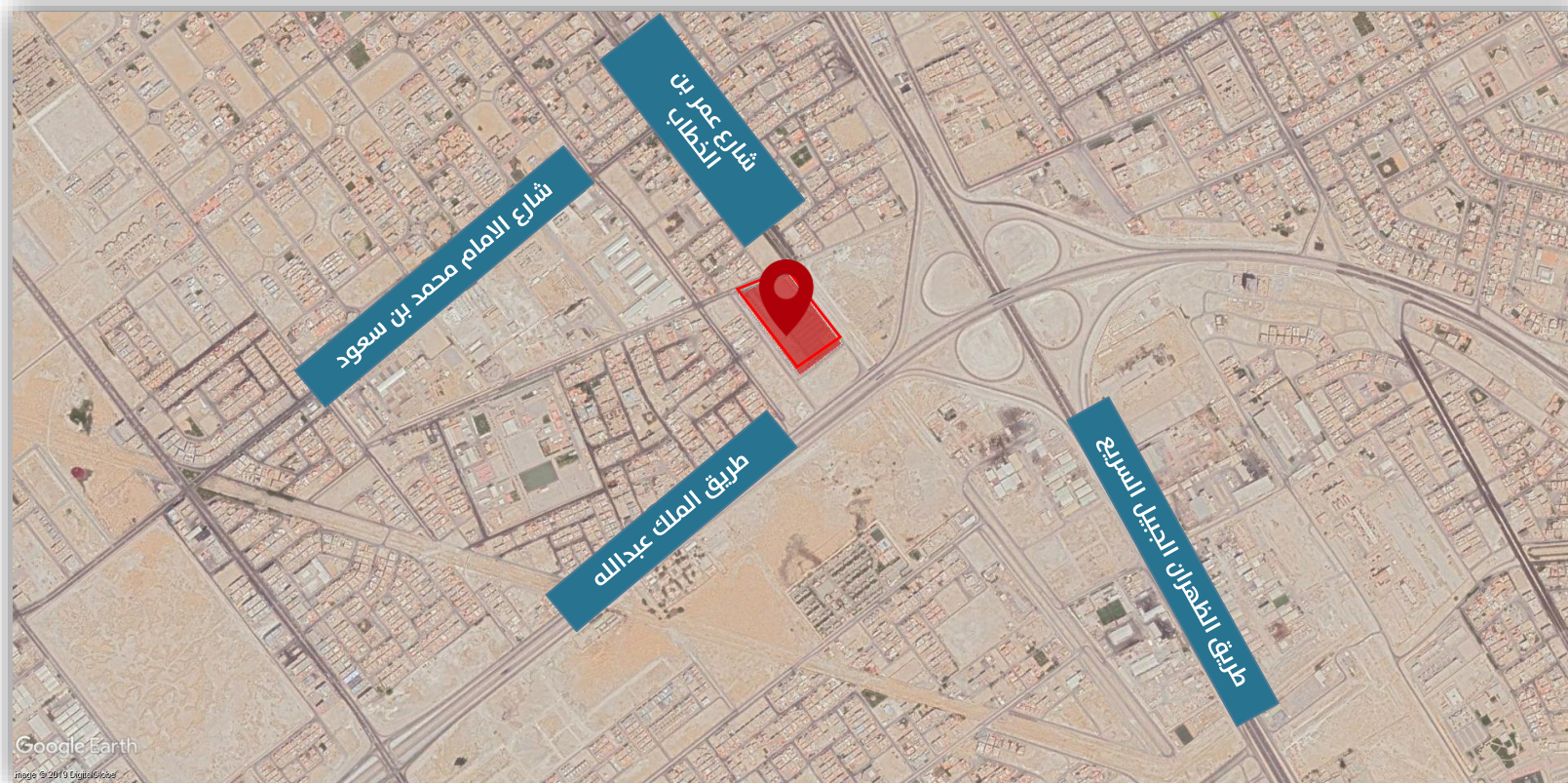
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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





المورة الجوية للعقار :



العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,440	1/6/2022	5,184,000.00	3,600.00	شارعين	26.383637, 50.073939
أرض تجارية غرب العقار	عرض	948	1/6/2022	3,602,400.00	3,800.00	شارعين	26.384329, 50.074915
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,467	1/6/2022	5,574,600.00	3,800.00	شارعين	26.391082, 50.079107

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
3,743	3,743	3,546	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-15.00%	1,467.00	-20.00%	948.00	-15.00%	1,440.00	57,215.32	المساحة
5.00%	شارعين	5.00%	شارعين	5.00%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
-5.00%	100	-5.00%	100	-5.00%	100	60.96	عرض الشوارع
5.00%	تجاري	5.00%	تجاري	5.00%	تجاري	مركز تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-11.50%		-16.50%		-11.50%			مجموع نسب التسويات (%)
3,312.56		3,125.41		3,138.21			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,159.39		1,093.89		941.46			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 3,194.75						سعر المتر المربع
	SAR 3,200.00						سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	3,500 – 3,000	الأراضي التجارية
للمساحات الصغيرة	4,000 – 3,500	الأراضي التجارية
داخل المراكز التجارية	950 - 750	المعارض التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
183,089,024.00	3,200.00	57,215.32	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
114,696,300.00	1,850.00	61,998.00	مساحة المباني

183,089,024.00	قيمة الأرض
114,696,300.00	قيمة المباني الحالية
297,785,324.00	القيمة الإجمالية للعقار

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
24,750,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
24,750,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
24,750,000.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
309,375,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التآجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9%.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة الإستثمار) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

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



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





فاليه VALIE

تقرير تقييم فندق ومعارض تجارية
ومكاتب بمدينة الرياض بحي قرطبة
(مجمع الجادة)

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 قرطبة , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة , وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار , نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدره.

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 معارض ومكاتب وفندق , بمساحة إجمالية للأرض 21,670.90 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 33,213.89 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 وثمانية وثلاثون مليون وثمانمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي (338,856,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/16
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة 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 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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .

ملخص بيانات العقار	
فندق ومعارض تجارية ومكاتب	نوع العقار
احمد بن عبدالله بن عثمان السلامة وعبدالعزیز محمد عبدالعزیز القاسم وشركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
798507018272-410114036790-210114036791-99850718273	رقم الصك
1438/06/09 هـ - 1443/07/13 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1437/1962	رقم رخصة البناء
1441/03/23 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
قرطبة	الحي
3115	رقم المخطط التنظيمي
1	رقم البلك
6+5+4+3+2+1	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها معارض ومكاتب وفندق , مكون من بدرومين ودور أرضي وأول وملاحق علوية , مفصلة كالتالي :



بيانات الارض	
سكني تجاري	استعمال الارض حسب النظام
21,670.90 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

البدروم الأول والثاني عبارة عن مواقف للسيارات , والدور الأرضي مكون من معارض تجارية ومكاتب , والدور الأرضي والأول والملحق العلوي وفندق خمسة نجوم (راديسون بلو) مكون من 104 غرفة و 16 فيلا سكنية بالإضافة إلى قاعتين للمناسبات وقاعات التدريب ونادي صحي ونادي رياضي .



معلومات ملك الملكية :

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 2)		
الطول	نوع الحد	الجهة
50	شارع عرض 46 م	شمالا
50	شارع عرض 20 م	جنوبا
68	قطعة رقم 1	شرقا
68	قطعة رقم 3	غربا
إسم المالك		احمد بن عبدالله السلامة وعبدالعزیز محمد القاسم
ملاحظات		-

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 1)		
الطول	نوع الحد	الجهة
62.2	شارع عرض 46 م	شمالا
50.52	شارع عرض 20 م	جنوبا
46.5	شارع عرض 28 م	شرقا
68	قطعة رقم 2	غربا
إسم المالك		احمد بن عبدالله السلامة وعبدالعزیز محمد القاسم
ملاحظات		-

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 5+6)		
الطول	نوع الحد	الجهة
95	شارع عرض 46 م	شمالا
105.82	شارع عرض 20 م	جنوبا
68	قطعة رقم 4	شرقا
63.25	شارع عرض 20 م	غربا
إسم المالك		شركة تمدين الأولى العقارية
ملاحظات		-

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 3+4)		
الطول	نوع الحد	الجهة
100	شارع التخصمي عرض 46 م	شمالا
100	شارع عرض 20 م	جنوبا
68	قطعة رقم 2	شرقا
68	قطعة رقم 5	غربا
إسم المالك		شركة تمدين الأولى العقارية
ملاحظات		-



مواصفات و خدمات المبنى :

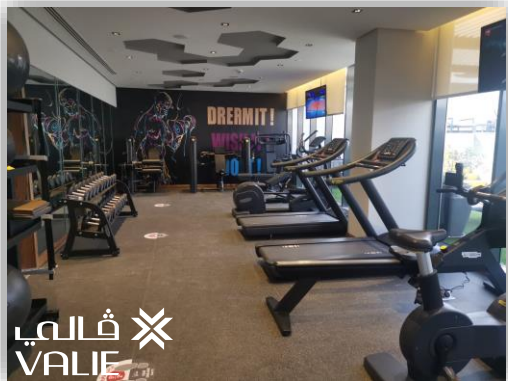
بيانات العقار			
بدرومين و ثلاث ادوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	سكني تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	33,213.89 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلام 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



مور العقار :





المورة الجوية للعقار :





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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية شمال العقار	عرض	5,138	1/6/2022	24,405,500.00	4,750.00	3 شوارع	24.835411, 46.736494
أرض تجارية شمال العقار	عرض	16,866	1/6/2022	59,874,300.00	3,550.00	4 شوارع	24.841954, 46.749347
أرض تجارية شمال العقار	عرض	17,860	1/6/2022	62,510,000.00	3,500.00	4 شوارع	24.840221, 46.746019

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
مداريم كروان	الفلاح	1/6/2022	5 نجوم	2 غرف	600.00	-
هيلتون	غرناطة	1/6/2022	5 نجوم	2 غرف	900.00	-

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-	تاريخ العملية		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %		
3,448	3,497	4,679	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-2.50%	17,860.00	-2.50%	16,866.00	-5.00%	5,138.00	21,670.90
-2.50%	4 شوارع	-2.50%	4 شوارع	-1.50%	3 شوارع	شارعين
2.50%	متوسط	2.50%	متوسط	5.00%	قصير	طويل
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري
-4.00%		-4.00%		-3.00%		
3,309.60		3,356.88		4,538.39		
40.00%		40.00%		20.00%		
1,323.84		1,342.75		907.68		
	SAR 3,574.27					
	SAR 3,575.00					



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	4,000 – 3,500	الأراضي التجارية
حسب نوع الغرف ودرجة الفندق وموقعه	900 – 700	الغرف الفندقية
حسب مساحة الفيلا ودرجة الفندق وموقعه	4,000 – 3,000	الفلل الفندقية
للمشاريع المشابهة	800 – 500	المكاتب الإدارية
للمشاريع المشابهة	1,500 – 1,200	المعارض التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 8.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
2.75%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.42%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.45% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بالتكلفة			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
80,182,330.00	3,700.00	21,670.90	الأرض
7,983,220.00	2,000.00	3,991.61	القبو 1
18,753,200.00	2,000.00	9,376.60	القبو 2
50,766,755.00	6,500.00	7,810.27	الدور الأرضي
54,442,245.00	6,500.00	8,375.73	الدور الأول
6,560,450.00	6,500.00	1,009.30	الملحق الأرضي
14,818,245.00	6,500.00	2,279.73	الملحق العلوي
148,260.00	400.00	370.65	الاسوار
33,213.89			
126,735,955.00			إجمالي مساحة المباني
25%			اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك
31,683,988.75			هامش الربح
158,419,943.75			قيمة هامش الربح
50			قيمة المباني بعد هامش الربح
1			العمر الافتراضي للعقار
49			عمر العقار الحالي
2%			العمر المتبقي للعقار
80,182,330.00			نسبة الاهلاك
155,251,544.88			قيمة الأرض
155,251,545			قيمة المباني بعد الأهلاك
235,433,875			قيمة المباني الحالية
			القيمة الإجمالية للعقار

- 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 التدفقات النقدية المخصومة" : بيانات الدخل :

الفندق				
البيان	عدد الوحدات	سعر التأجير اليومي	الدخل اليومي	عدد ايام السنة إجمالي الدخل السنوي
الغرف	104	700.00	72,800.00	26,572,000.00
فلل فندقية	16	3,500.00	56,000.00	20,440,000.00
إيرادات أخرى (قاعة الاجتماعات , قاعة المناسبات , النادي الصحي)	5	5,250.00	26,250.00	9,581,250.00
إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال				56,593,250.00

المكاتب				
البيان	عدد الوحدات	المساحة التأجيرية الصافية للمكاتب	سعر المتر التأجيري إجمالي الدخل السنوي	
إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال	6	883.39	800.00	706,712.00

المعارض				
البيان	عدد الوحدات	المساحة التأجيرية الصافية للمكاتب	سعر المتر التأجيري إجمالي الدخل السنوي	
إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال	22	5,286.39	1,350.00	7,136,626.50

- 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.
- مصاريف التشغيل والصيانة ونسب الإشغال تم إحتسابها تقديريا.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)										السنة
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
766,978	730,456	730,456	730,456	730,456	730,456	695,672	695,672	695,672	695,672	أجمالي دخل المكاتب
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	85%	نسبة الإشغال
690,281	657,410	657,410	657,410	657,410	657,410	626,105	626,105	626,105	591,321	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	نسبة المصاريف التشغيلية
69,028	65,741	65,741	65,741	65,741	65,741	62,610	62,610	62,610	59,132	قيمة المصاريف التشغيلية
621,252	591,669	591,669	591,669	591,669	591,669	563,494	563,494	563,494	532,189	صافي الدخل للمكاتب
5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
8,562,325	8,154,595	8,154,595	8,154,595	8,154,595	8,154,595	7,766,281	7,766,281	7,766,281	7,766,281	أجمالي دخل المعارض
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	85%	نسبة الإشغال
7,706,092	7,339,136	7,339,136	7,339,136	7,339,136	7,339,136	6,989,653	6,989,653	6,989,653	6,601,339	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	نسبة المصاريف التشغيلية
770,609	733,914	733,914	733,914	733,914	733,914	698,965	698,965	698,965	660,134	قيمة المصاريف التشغيلية
6,935,483	6,605,222	6,605,222	6,605,222	6,605,222	6,605,222	6,290,688	6,290,688	6,290,688	5,941,205	صافي الدخل للمعارض
2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	معدل النمو السنوي
70,677,214	68,953,380	67,271,590	65,630,820	64,030,068	62,468,359	60,944,740	59,458,283	58,008,081	56,593,250	إجمالي دخل الفندق
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	نسبة الإشغال
31,804,746	31,029,021	30,272,216	29,533,869	28,813,531	28,110,761	27,425,133	26,756,227	26,103,637	25,466,963	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	نسبة المصاريف التشغيلية
9,541,424	9,308,706	9,081,665	8,860,161	8,644,059	8,433,228	8,227,540	8,026,868	7,831,091	7,640,089	قيمة المصاريف التشغيلية
22,263,322	21,720,315	21,190,551	20,673,708	20,169,471	19,677,533	19,197,593	18,729,359	18,272,546	17,826,874	صافي الدخل للفندق
29,820,058	28,917,206	28,387,442	27,870,599	27,366,362	26,874,424	26,051,775	25,583,541	25,126,728	24,300,268	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
350,824,213										القيمة الإستردادية (RV)
0.44	0.49	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
168,879,683	14,042,040	15,087,452	16,212,564	17,423,614	18,727,340	19,869,641	21,356,453	22,957,266	24,300,268	صافي التدفقات النقدية
									338,856,321	صافي القيمة الحالية (NPV)
									338,856,000	قيمة العقار بعد التقريب

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
338,856,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثمائة وثمانية وثلاثون مليون وثمانمائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة
الرياض بحي السليمانية
(ذا 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 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري التقييم C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/15
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010004585	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1436/544	رقم رخصة البناء
1436/01/13 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
السليمانية	الحي
689	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
49/س	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
دورين وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	21,725 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	3 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





الصورة الجوية للعقار :



مستندات العقار :

رقم الترخيص: 391999
 رقم الصك: 793010004585
 التاريخ: 1442/11/12

وزارة العدل
 إبراهيم عمر محمد الحسين
 ترخيص رقم 39/999

اسم المالك: خالد بن عبد العزيز بن ماجد
 رقم المسكن: ٩٠٠٢٣٣٤٧
 رقم القطعة: ٩٩٠١١٠٤١
 الشرح: ١٣٨
 المساحة الأرضية: ٢٠٠٠٠ م²

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد	المساحة الاستخدام	نوع الاستخدام
شمال	٣٩,٥	٩٠	٢	٢٠٠٠٠	مخزن
شرق	١٣,٣	٩٠	٤	٢٠٠٠٠	أرضي تجاري
جنوبي	١٣	٩٢	٢,٧	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري
غرب	١٠	٩٢	٢,٠	٢٠٠٠٠	أرض تجاري
شمال	٣٩,٥	٩٠	٢	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري
شرق	١٣,٣	٩٠	٤	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري
جنوبي	١٣	٩٢	٢,٧	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري
غرب	١٠	٩٢	٢,٠	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري

رقم الخطة: ٣٩٤٨٠
 رقم المشروع: ٨
 رقم الترخيص: ٣٩٤٨٠
 رقم الرسم: ١١٠٠٧

ملاحظات: ١- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ٢- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ٣- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ٤- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ٥- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ٦- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ٧- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ٨- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ٩- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ١٠- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ١١- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ١٢- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ١٣- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ١٤- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ١٥- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ١٦- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ١٧- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ١٨- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ١٩- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ٢٠- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً.

الجهة: وزارة العدل
 المالك: إبراهيم عمر محمد الحسين
 رقم الترخيص: 39/999

رقم الصك: 793010004585
 التاريخ: 1442/11/12

اسم المالك: خالد بن عبد العزيز بن ماجد
 رقم المسكن: ٩٠٠٢٣٣٤٧
 رقم القطعة: ٩٩٠١١٠٤١
 الشرح: ١٣٨
 المساحة الأرضية: ٢٠٠٠٠ م²

رقم الخطة: ٣٩٤٨٠
 رقم المشروع: ٨
 رقم الترخيص: ٣٩٤٨٠
 رقم الرسم: ١١٠٠٧

ملاحظات: ١- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ٢- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ٣- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ٤- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ٥- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ٦- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ٧- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ٨- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ٩- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ١٠- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ١١- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ١٢- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ١٣- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ١٤- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ١٥- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ١٦- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً. ١٧- عرض الخطة: ١٣,٣ متر عرضاً تقريباً. ١٨- عرض الخطة: ٩٠ متر عرضاً تقريباً. ١٩- عرض الخطة: ٩٢ متر عرضاً تقريباً. ٢٠- عرض الخطة: ١٠ متر عرضاً تقريباً.



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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.702749, 46.705203	4 شوارع	6,500.00	65,000,000.00	1/6/2022	10,000	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
24.696071, 46.702259	شارعين	8,000.00	22,336,000.00	1/6/2022	2,792	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
24.691488, 46.700790	3 شوارع	8,250.00	31,086,000.00	1/6/2022	3,768	عرض	أرض سكنية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				تاريخ العملية
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-				تسوية عامل الوقت
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية شروط التمويل
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية ظروف السوق
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				اجمالي تسويات التمويل والسوق %
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
8,126	7,880	6,403	-				المساحة
-5.00%	3,768.00	-5.00%	2,792.00	0.00%	10,000.00	9,600.00	عدد الشوارع
-2.50%	3 شوارع	-5.00%	شارعين	0.00%	4 شوارع	4 شوارع	عرض الشوارع
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40	تسويات أخرى (الإستخدام)
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	مجموع نسب التسويات (%)
-9.00%	-11.50%	-1.50%	-				سعر البيع بعد التسويات
7,394.89	6,973.80	6,306.46	-				الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
30.00%	30.00%	40.00%	-				مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
2,218.47	2,092.14	2,522.59	-				سعر المتر المربع
	SAR 6,833.19	-	-				سعر المتر المربع بعد التقريب
	SAR 6,850.00	-	-				



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	8,500 – 6,500	الأراضي التجارية
-	800 – 600	المكاتب الإدارية
-	1,600 – 1,200	المعارض التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
65,760,000.00	6,850.00	9,600.00	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
54,312,500.00	2,500.00	21,725.00	مساحة المباني

65,760,000.00	قيمة الأرض
54,312,500.00	قيمة المباني الحالية
120,072,500.00	القيمة الإجمالية للعقار

- 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 الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
16,000,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
16,000,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
16,000,000.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
200,000,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التآجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9%.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة الإستثمار) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

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



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
جدة بحي أبحر الشمالية

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 **ثمانية مليون وأربعمائة وستة آلاف ريال سعودي (8,406,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/13
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير . يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
893010005753	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
جدة	كتابة العدل
3700105020	رقم رخصة البناء
1438/01/22 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
أبج الشمالية	الحي
230 / ب	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
204	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

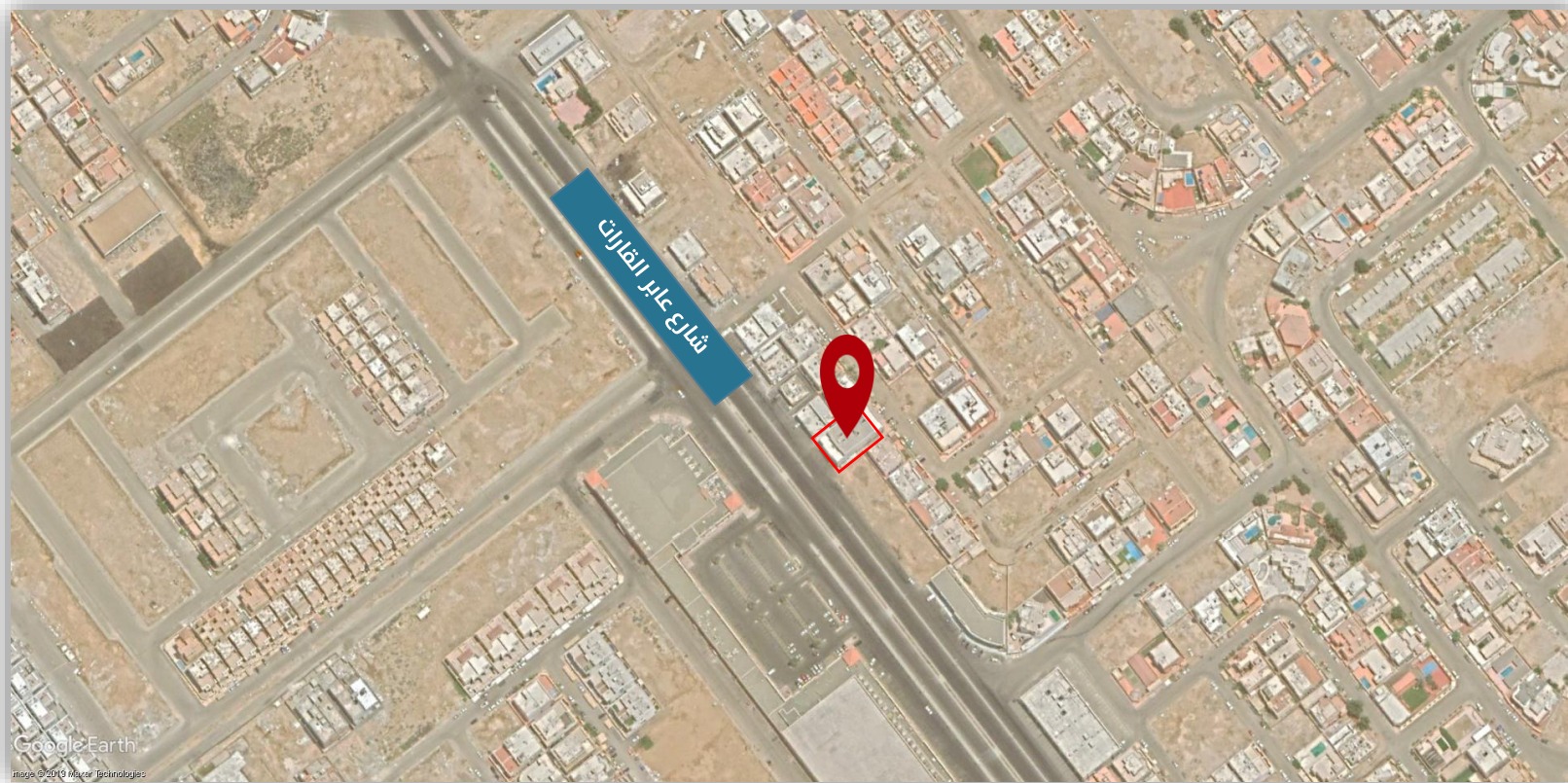
بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	4 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

صور العقار :





المصدر : Google Earth





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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
21.769679, 39.109168	شارع	7,800.00	5,850,000.00	1/6/2022	750	عرض	أرض تجارية شمال العقار
21.759456, 39.117774	شارعين	7,500.00	9,862,500.00	1/6/2022	1,315	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
21.758264, 39.119635	شارع	8,500.00	8,976,000.00	1/6/2022	1,056	عرض	أرض تجارية جنوب العقار

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



المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-				تاريخ العملية
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية عامل الوقت
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية شروط التمويل
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				تسوية ظروف السوق
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				اجمالي تسويات التمويل والسوق %
8,373	7,388	7,683	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
5.00%	1,056.00	5.00%	1,315.00	2.50%	750.00	552.00	المساحة
0.00%	شارع	-2.50%	شارعين	0.00%	شارع	شارع	عدد الشوارع
0.00%	52	0.00%	52	0.00%	52	52	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
3.50%	1.00%	1.00%	-				مجموع نسب التسويات (%)
8,665.54	7,461.38	7,759.83	-				سعر البيع بعد التسويات
30.00%	30.00%	40.00%	-				الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
2,599.66	2,238.41	3,103.93	-				مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 7,942.01		-				سعر المتر المربع
	SAR 7,950.00		-				سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	8,500 – 7,500	الأراضي التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 9% - 10%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 9.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
2.50%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.17%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.15% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
4,388,400.00	7,950.00	552.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
453,751.20	2,520.00	180.06	مساحة المباني

4,388,400.00	قيمة الأرض
453,751.20	قيمة المباني الحالية
4,842,151.20	القيمة الإجمالية للعقار

- 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 التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	
0%	10%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
738,000	738,000	670,000	670,000	670,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
738,000	738,000	670,000	670,000	670,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
738,000	738,000	670,000	670,000	670,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
7,768,421					القيمة الإستراتيجية (RV)
0.70	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
5,993,105	567,525	562,377	613,834	670,000	صافي التدفقات النقدية
				8,406,841	صافي القيمة الحالية (NPV)
				8,406,000	قيمة العقار بعد التقريب

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
8,406,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثمانية مليون وأربعمائة وستة آلاف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
جدة بحي الشراع

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

المحترمين

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **أحد عشر مليون وثمانمائة وإثنان وستون ألف ريال سعودي (11,862,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/11
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة 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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمناافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم قيد الإنشاء)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010005754	رقم المك
1443/03/13 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
3800113362	رقم رخصة البناء
1438/07/13 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الشرع	الحي
3 / 505 / ت	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
250/ب - 251/ب - 269/ب - 270/ب	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

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



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

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	مواقف سيارات وشارع عرض 52 م	37 م + 4.42 م
جنوبا	جار	40 م
شرقا	جار	47 م
غربا	شارع عرض 18 م و مواقف سيارات	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
غير مشطب	جودة التشطيب	864.14 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	غير مشطب	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

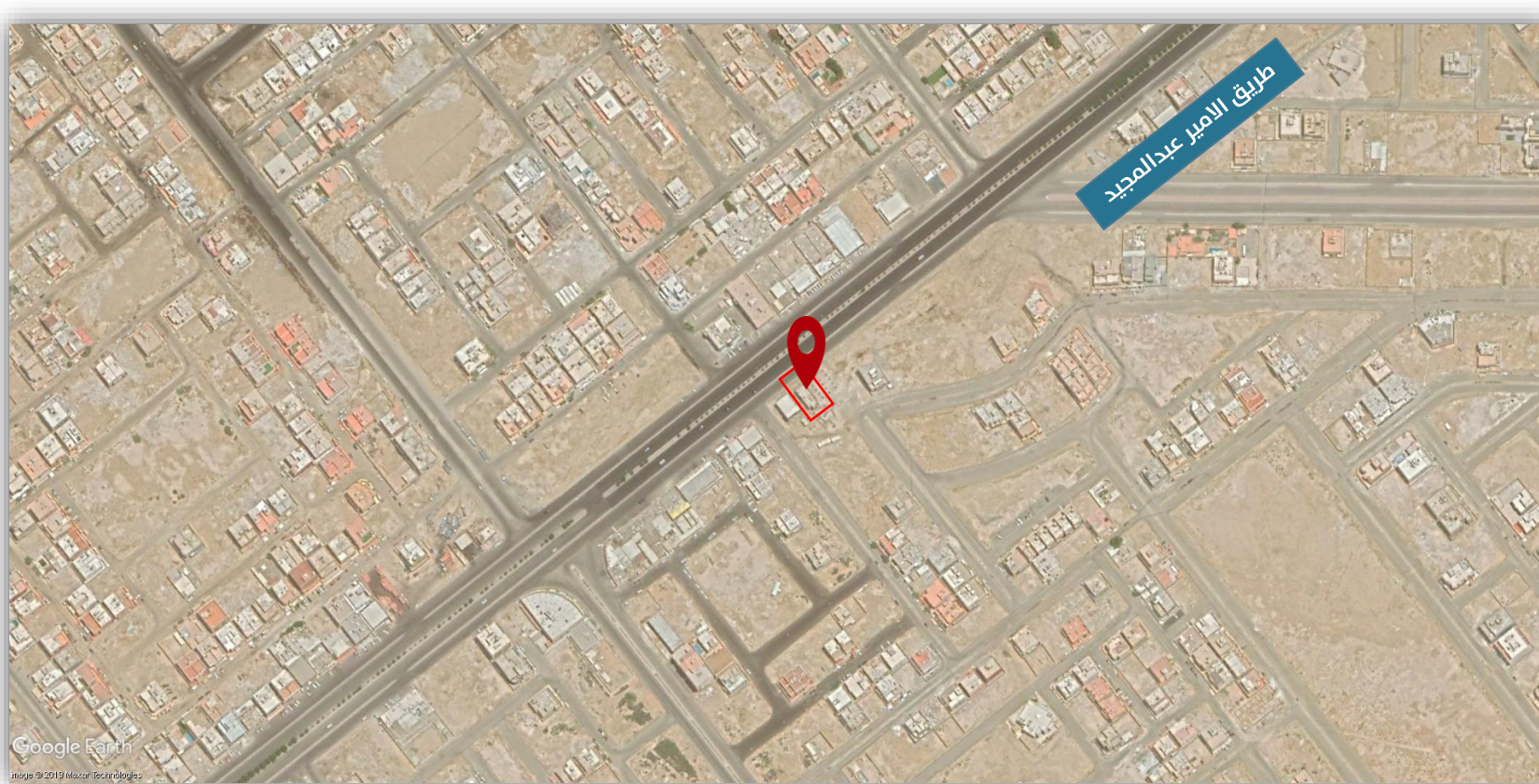
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية شرق العقار	عرض	975	1/6/2022	5,996,250.00	6,150.00	شارعين	21.776399, 39.095198
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,000	1/6/2022	7,300,000.00	7,300.00	شارعين	21.770236, 39.085697
أرض تجارية غرب العقار	عرض	500	1/6/2022	3,000,000.00	6,000.00	شارع	21.773382, 39.091019

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



المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
5,910	7,191	6,058	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	500.00	-5.00%	1,000.00	-5.00%	975.00	1,995.05	المساحة
2.50%	شارع	2.50%	شارعين	0.00%	شارعين	شارعين	عدد الشوارع
0.00%	52	0.00%	52	0.00%	52	52	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%		-4.00%		-6.50%			مجموع نسب التسويات (%)
5,525.85		6,902.88		5,664.00			سعر البيع بعد التسويات
30.00%		30.00%		40.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,657.76		2,070.86		2,265.60			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 5,994.22					سعر المتر المربع
		SAR 6,000.00					سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	6,500 – 5,500	الأراضي التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 8% - 10%، وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 9 % .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70 % .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
11,970,300.00	6,000.00	1,995.05	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
734,519.00	850.00	864.14	مساحة المباني
11,970,300.00	قيمة الأرض		
734,519.00	قيمة المباني الحالية		
12,704,819.00	القيمة الإجمالية للعقار		

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	10%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	القيمة الإستردادية (RV)
11,111,111					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
8,362,911	757,496	830,973	911,577	1,000,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				11,862,956	قيمة العقار بعد التقريب
				11,862,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
11,862,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
أحد عشر مليون وثمانمائة وإثنان وستون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



فاليه VALIE

تقرير تقييم 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 **إثنان وخمسون مليون وأربعمائة وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي (52,483,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري للتأمين C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/14
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	عمارة سكني (شقق فندقية)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	693010004593 – 393010004586
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ - 1442/11/12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1434/15050
تاريخ رخصة البناء	1434/02/15 هـ
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 للارض 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	



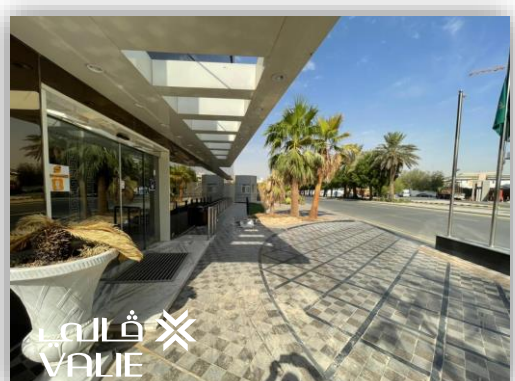
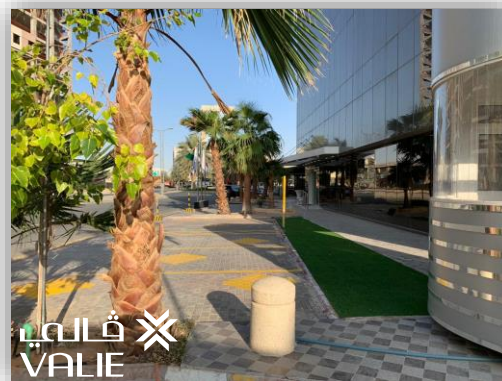
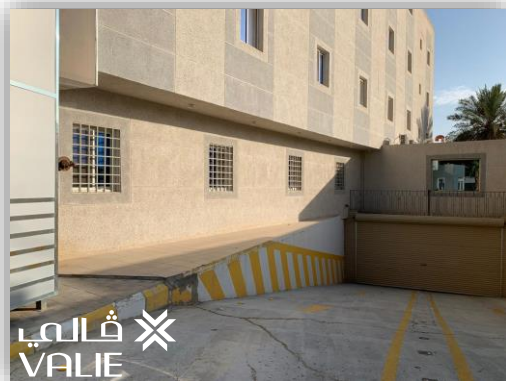
مواصفات و خدمات المبنى :

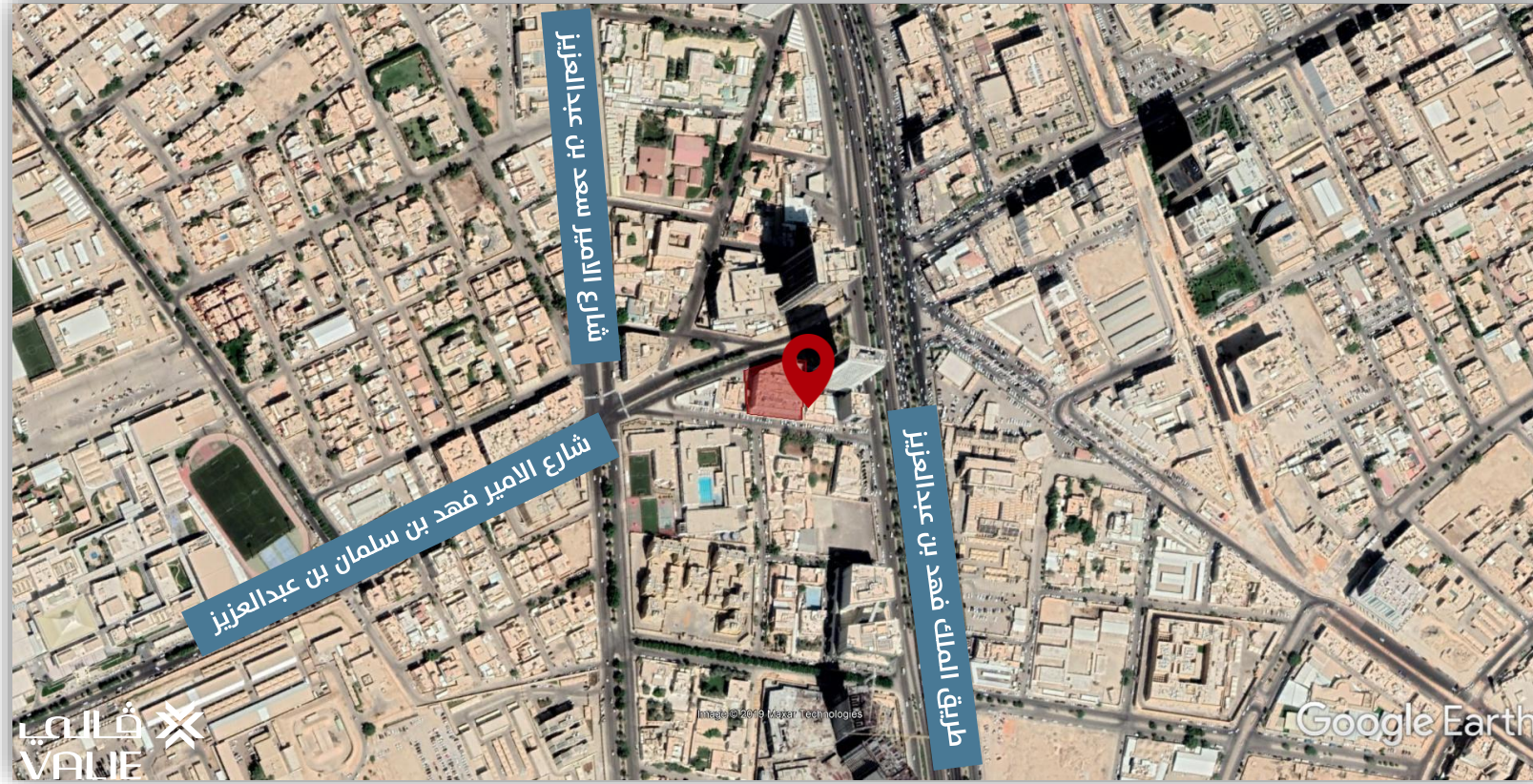
بيانات العقار			
3 ادوار وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
3	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	11,467م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	2 سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

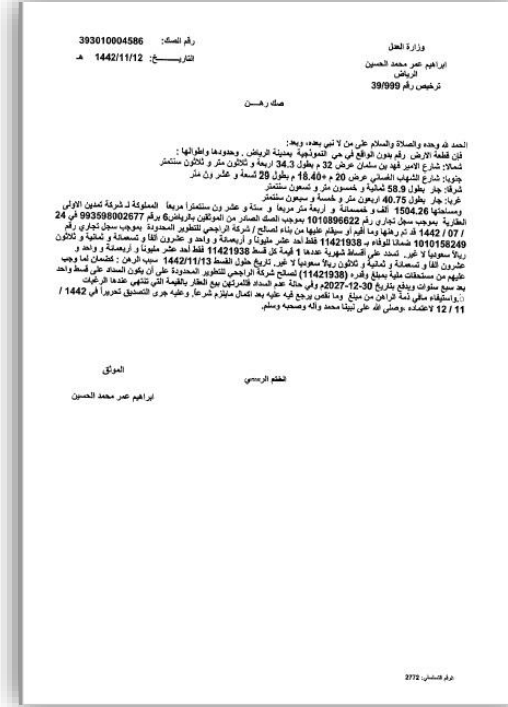
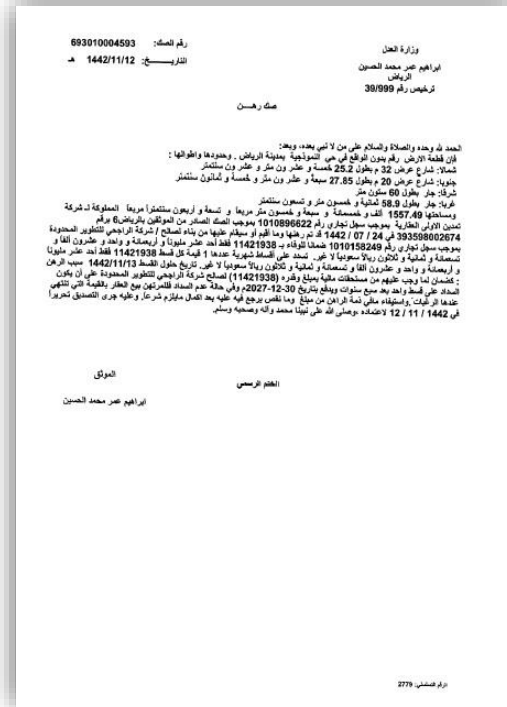
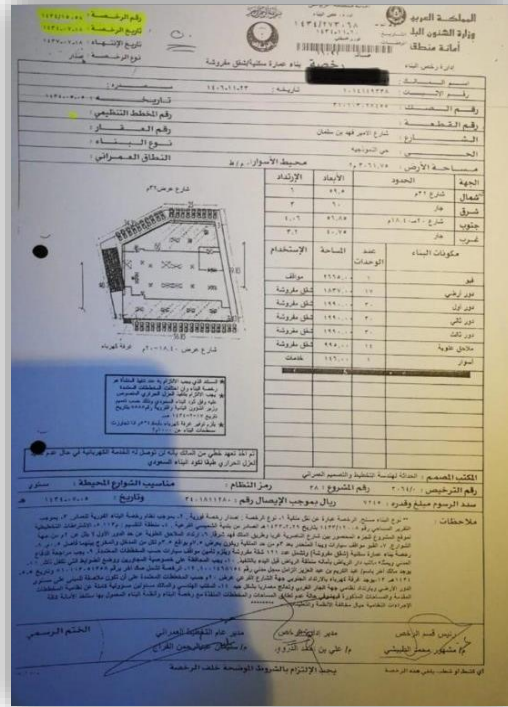
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

العقار عبارة عن فندق مصنف 3 نجوم , مكون من 128 غرفة فندقية و 109 مواقف سيارات , بالإضافة إلى مسبح و نادي صحي وكوفي شوب وصالة ألعاب وصالة ألعاب أطفال و مطعم وقاعة مركزية و قاعتين إجتماعات ومركز لرجال الأعمال .





مستندات العقار :





العوامل المؤثرة على الطلب:



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



المخاطر المتعلقة بالعقار :



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





المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.658643, 46.697523	3 شوارع	3,000.00	23,499,000.00	1/6/2022	7,833	عرض	أرض سكنية تجارية جنوب العقار
24.655079, 46.698791	4 شوارع	5,000.00	25,825,000.00	1/6/2022	5,165	عرض	أرض سكنية تجارية جنوب العقار
24.661473, 46.696596	4 شوارع	3,500.00	17,325,000.00	1/6/2022	4,950	عرض	أرض سكنية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-				تاريخ العملية
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية عامل الوقت
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية شروط التمويل
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				تسوية ظروف السوق
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				اجمالي تسويات التمويل والسوق %
3,448	4,925	2,955	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
2.50%	4,950.00	2.50%	5,165.00	5.00%	7,833.00	3,061.75	المساحة
-2.50%	4 شوارع	-2.50%	4 شوارع	-1.50%	3 شوارع	شارعين	عدد الشوارع
5.00%	25	2.50%	30	2.50%	30	32	عرض الشوارع
10.00%	سكني	0.00%	تجاري سكني	0.00%	تجاري سكني	تجاري سكني	تسويات أخرى (الإستخدام)
13.50%		1.00%		4.50%			مجموع نسب التسويات (%)
3,912.91		4,974.25		3,087.98			سعر البيع بعد التسويات
30.00%		35.00%		35.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,173.87		1,740.99		1,080.79			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 3,995.65					سعر المتر المربع
		SAR 4,000.00					سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,000 – 4,500	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	4,000 – 3,000	الأراضي السكنية التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50 % .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
2.50%	علاوة مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
8.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 8.70 % .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
12,247,000.00	4,000.00	3,061.75	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
33,165,640.00	2,890.00	11,476.00	مساحة المباني

12,247,000.00	قيمة الأرض
33,165,640.00	قيمة المباني الحالية
45,412,640.00	القيمة الإجمالية للعقار

- 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 التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	القيمة الإستردادية (RV)
50,666,667					معامل القيمة الحالية
0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	صافي التدفقات النقدية
39,013,294	2,958,659	3,216,063	3,495,860	3,800,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				52,483,876	قيمة العقار بعد التقريب
				52,483,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	52,483,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنان وخمسون مليون وأربعمائة وثلاثة وثمانون 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)



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
خميس مشيط بحي النهضة

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

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 المك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 567.20 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط تسعة مليون وسبعمائة وأربعون ألف ريال سعودي (9,740,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري التقييمي C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/12
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005752	رقم الصك
1433/03/13 هـ	تاريخ الصك
خميس مشيط	كتابة العدل
1437 / 25 / 1230 / 40 هـ	رقم رخصة البناء
1437 / 07 / 17 هـ	تاريخ رخصة البناء
خميس مشيط	المدينة
النزهة	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	576.20 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	4 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

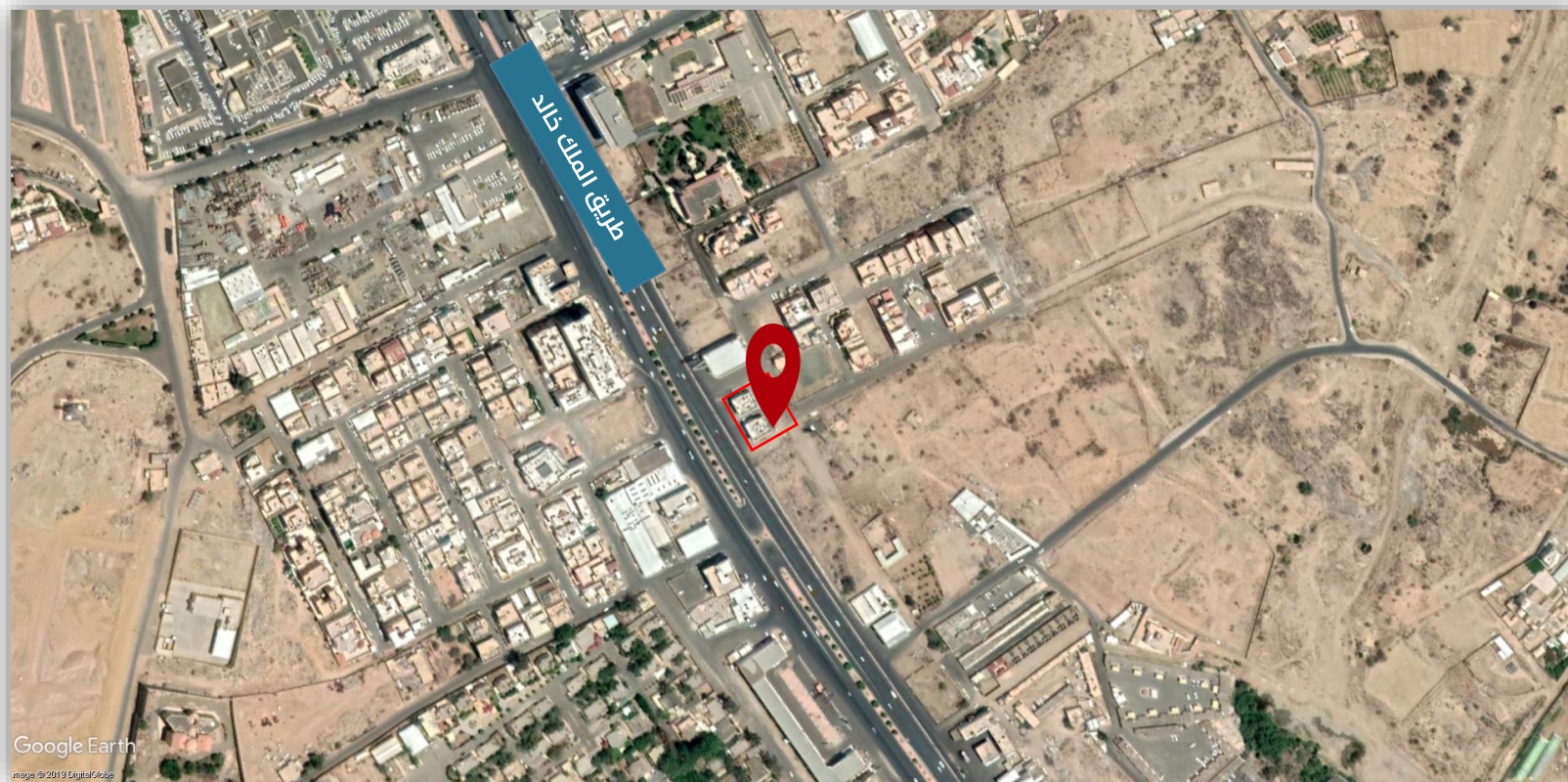
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

صور العقار :





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



مستندات العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
الجوه : بلدية محافظة خميس مشيط

رقم الرخصة : 1443/333/52
تاريخ صدورها :
تاريخ انتهائها : 2020-12-31

رقم الطلب : 1443/333/52
رخصة بناء

المالك : شركة تدمن الأولي للطائرات
رقم الهوية : 101435996
تاريخها : 1443/10/13
رقم الصك : 8717120049
تاريخه : 1443/12/04
رقم المخطط العتد : أملاك
رقم القطعة : بدون
نوع البناء : مسلح
الحي : طريق المدينة العسكرية
مساحة المزرع : 63.000 م²
الطاق المرصدين : خميس مشيط

الجهة	الحدود	الإبعاد (م)	الإرتداد (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	30.00	4.50
الجنوب	شارع عرض 20 م	30.00	4.50
الشرقي	شارع عرض 16 م	60.00	6.00 + 5.10
الغرب	طريق المدينة العسكرية عرض 14 م	60.00	6.00

مكونات البناء : عدد الوحدات (2م)
النوع الأرضي : جزء (أ) ، جزء (ب)
عدد الوحدات : دور الرضعي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم
إجمالي مساحة البناء : 2483.60 م²
نسبة مساحة الدور : 2483.60 م²
استخدام المبني : تجاري مطاعم
تاريخ الإصدار رقم : 1443/333/52 بتاريخ : 1443/12/04
مشروع الإصدار رقم : 1443/333/52 بتاريخ : 1443/12/04

رقم الصك : 393010005752
التاريخ : 1443/03/13
وزارة المدن
ابراهيم عمر محمد الحسين
الإمام
أرخيس رقم 39/999
مساحة

المندوب يحدده الملاك والمالك على أن لا يفسد بعده ، وبعد :
إن الجزء المقابل من المملوك المملك على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط ، ويحدونها والجاراتها :
شمالاً : شارع عرض 20م بطول 30 متراً من
جنوباً : شارع عرضه 20م بطول 30 متراً من
شرقاً : شارع عرضه 16م بطول 50 متراً من
غرباً : طريق المدينة العسكرية عرضه 14م بطول 50 متراً من
والمساحات : 1500 م² ومساحة متر مربعاً
المملوكة لـ شركة تدمن الأولي للطائرة بموجب قبول أقالم و رقم
1010896622 بموجب العقد الصادر من المؤلفين بتاريخه رقم 29328002673 في 24 / 07 / 1442 في دورها وما
غيره و جعله ملكاً من أبناء المملوك / شركة الأراضي المتشرف المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158248 بشمالاً للبلاد بـ
1443/03/13 رقم 39/999 عن طريقه وأريون لقاء قيمة و حصة ومزايا سعيوية لا غير . حسب على أستاذ شهوية عددا
1 قيمة كل فسطح كورس حول الفسطح 1443/03/14 صبيد الرهن : إذا ضمن توفراً للمصونية على رقم 22455468 ويحل
للمصرف بوع الطريق إذا اعترض الحسين عن مساحة المصونية أو جزء منها قبل حلول أجل التأمين المستوفى المساء على عدد واحد
وبمبلغ 40421054 ريال بتاريخ 1443/03/30 ، وإلى جهة عدم المساء للمؤمنين بوع الطريق بقيمة التي تتفق عليها عندها الرغبات
والتوضيحات ما لم يكن من مبلغ و ما يخص بوع فهو عليه بعد المساء للمؤمنين بوع الطريق بقيمة التي تتفق عليها عندها الرغبات / 1443 / 03 / 13
ويكفي الله على أيها المصدق وقه وصحبه وسلم

الموافق :
الإمام الرئيسي :
ابراهيم عمر محمد الحسين

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
18.263719, 42.744321	شارع	3,600.00	4,320,000.00	1/6/2022	1,200	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
18.264244, 42.743919	شارعين	3,750.00	5,625,000.00	1/6/2022	1,500	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
18.253333, 42.757156	شارعين	1,800.00	10,692,000.00	1/6/2022	5,940	عرض	أرض تجارية جنوب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				عناصر المقارنة
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-				تاريخ العملية
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية عامل الوقت
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية شروط التمويل
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				تسوية ظروف السوق
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				اجمالي تسويات التمويل والسوق %
1,773	3,694	3,546	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-5.00%	5,940.00	0.00%	1,500.00	1.50%	1,200.00	1,500.00	المساحة
-2.50%	شارعين	-2.50%	شارعين	-5.00%	شارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	64	0.00%	64	0.00%	64	64	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-9.00%		-4.00%		-5.00%			مجموع نسب التسويات (%)
1,613.43		3,546.00		3,368.70			سعر البيع بعد التسويات
20.00%		40.00%		40.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
322.69		1,418.40		1,347.48			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 3,088.57					سعر المتر المربع
		SAR 3,100.00					سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	3,800 – 3,200	الأراضي التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 9% - 10%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 9.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
2.50%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.17%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.15% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
4,650,000.00	3,100.00	1,500.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
1,325,260.00	2,300.00	576.20	مساحة المباني
4,650,000.00	قيمة الأرض		
1,325,260.00	قيمة المباني الحالية		
5,975,260.00	القيمة الإجمالية للعقار		

- 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 التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	القيمة الإستردادية (RV)
8,947,368					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
6,765,236	643,871	706,327	774,840	850,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				9,740,274	قيمة العقار بعد التقريب
				9,740,000	

- 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.
- مصاريف التشغيل والصيانة ونسب الإشغال تم إحتسابها تقديريا حسب المشاريع المشابهة.



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
9,740,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
تسعة مليون وسبعمائة وأربعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





فاليه VALIE

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

بك رقم 6

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

المحترمين

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **تسعة وعشرون مليون وخمسمائة وخمسة عشر ألف ريال سعودي (29,515,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/2
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005763	رقم المك
1443/03/13 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
-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556	رقم القطعة
577-576-575	
-	ملاحظات



وصف العقار :

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



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

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
89.34 م	شارع عرض 20 م	شمالا
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 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم 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





المرة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م ²)	العقار المقارن
24.640574, 46.794332	شارعين	1,700.00	15,567,580.00	27/04/2022	تنفيذ	9,157	أرض صناعية تجارية شمال العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,600.00	2,480,000.00	1/6/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2022	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2022	1/6/2022	27/04/2022	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
1,527	1,576	1,700	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	4,627.00	-10.00%	1,550.00	-2.50%	9,157.40	14,713.87	المساحة
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
-7.50%		-10.00%		-11.00%			مجموع نسب التسويات (%)
1,412.24	1,418.40	1,513.00					سعر البيع بعد التسويات
35.00%	35.00%	30.00%					الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
494.29	496.44	453.90					مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 1,444.63						سعر المتر المربع
	SAR 1,450.00						سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,200 – 4,800	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	700 – 500	المعارض والصالات التجارية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	250 - 175	المستودعات والورش (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
21,335,111.50	1,450.00	14,713.87	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
8,401,387.50	697.50	12,045.00	مساحة المباني

21,335,111.50	قيمة الأرض
8,401,387.50	قيمة المباني الحالية
29,736,499.00	القيمة الإجمالية للعقار

- 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 التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	القيمة الإستردادية (RV)
30,000,000					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
22,165,551	1,590,741	1,745,043	1,914,312	2,100,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				29,515,646	قيمة العقار بعد التقريب
				29,515,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	29,515,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	تسعة وعشرون مليون وخمسمائة وخمسة عشر 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)





فاليه VALIE

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

بلك رقم 7

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

المحترمين

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 4,865.50 متر مربع حسب الطك 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 **تسعة مليون وتسعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي (9,929,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري التقييم C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/3
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004591	رقم المك
1442/11/12 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 لارض 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 وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 3,663.78	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 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





المورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth



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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م ²)	العقار المقارن
24.640574, 46.794332	شارعين	1,700.00	15,567,580.00	27/04/2022	تنفيذ	9,157	أرض صناعية تجارية شمال العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,600.00	2,480,000.00	1/6/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2022	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				
1/6/2022	1/6/2022	27/04/2022	-			-	تاريخ العملية
0.00%	0.00%	0.00%	-			-	تسوية عامل الوقت
0.00%	0.00%	0.00%	-			-	تسوية شروط التمويل
-1.50%	-1.50%	0.00%	-			-	تسوية ظروف السوق
-1.50%	-1.50%	0.00%	-			-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
1,527	1,576	1,700	-			-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
0.00%	4,627.00	-2.50%	1,550.00	2.50%	9,157.40	4,865.50	المساحة
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
0.00%	-2.50%	-6.00%	-			-	مجموع نسب التسويات (%)
1,526.75	1,536.60	1,598.00	-			-	سعر البيع بعد التسويات
35.00%	35.00%	30.00%	-			-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
534.36	537.81	479.40	-			-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 1,551.57	-	-			-	سعر المتر المربع
	SAR 1,550.00	-	-			-	سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,200 – 4,800	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	700 – 500	المعارض والصالات التجارية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	250 - 175	المستودعات والورش (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
7,541,525.00	1,550.00	4,865.50	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
2,555,486.55	697.50	3,663.78	مساحة المباني
7,541,525.00	قيمة الأرض		
2,555,486.55	قيمة المباني الحالية		
10,097,011.55	القيمة الإجمالية للعقار		

- 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 التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
706,438	706,438	706,438	706,438	706,438	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
706,438	706,438	706,438	706,438	706,438	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
706,438	706,438	706,438	706,438	706,438	القيمة الإستردادية (RV)
10,091,971					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
7,456,470	535,124	587,031	643,973	706,438	صافي القيمة الحالية (NPV)
				9,929,035	قيمة العقار بعد التقريب
				9,929,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
9,929,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
تسعة مليون وتسعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





فاليه VALIE

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

بك 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 الطك 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 عشرة مليون وسبعمائة وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي (10,732,000 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/4
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005756	رقم المك
1443/03/13 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	4,711م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم 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





المورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م ²)	العقار المقارن
24.640574, 46.794332	شارعين	1,700.00	15,567,580.00	27/04/2022	تنفيذ	9,157	أرض صناعية تجارية شمال العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,600.00	2,480,000.00	1/6/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2022	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2022	1/6/2022	27/04/2022	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
1,527	1,576	1,700	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-2.00%	4,627.00	-5.00%	1,550.00	1.50%	9,157.40	6,098.38	المساحة
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
-2.00%		-5.00%		-7.00%			مجموع نسب التسويات (%)
1,496.22		1,497.20		1,581.00			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
523.68		524.02		474.30			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 1,522.00					سعر المتر المربع
		SAR 1,525.00					سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,200 – 4,800	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	700 – 500	المعارض والصالات التجارية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	250 - 175	المستودعات والورش (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
9,300,029.50	1,525.00	6,098.38	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
3,285,922.50	697.50	4,711.00	مساحة المباني
9,300,029.50	قيمة الأرض		
3,285,922.50	قيمة المباني الحالية		
12,585,952.00	القيمة الإجمالية للعقار		

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
763,600	763,600	763,600	763,600	763,600	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
763,600	763,600	763,600	763,600	763,600	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
763,600	763,600	763,600	763,600	763,600	القيمة الإستردادية (RV)
10,908,571					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
8,059,816	578,424	634,531	696,080	763,600	صافي القيمة الحالية (NPV)
				10,732,451	قيمة العقار بعد التقريب
				10,732,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
10,732,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
عشرة مليون وسبعمائة وإثنان وثلاثون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





فاليه VALIE

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

بلك رقم 10

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

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 ستة عشر مليون وثمانمائة وستة وستون ألف ريال سعودي (16,866,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/5
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم 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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
79301004590	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/10131	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
10	رقم البلك
533-532-531-530-529-528-527-526-525-524-523-522	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 5,233	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 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





المورة الجوية للعقار :



Google Earth
Image ©2019 Maxar Technologies



قطعة رقم (24 - 25)



بلك رقم (11)



بلك رقم (10)



بلك رقم (9)



بلك رقم (7)



بلك رقم (6)

المصدر : Google Earth

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م ²)	العقار المقارن
24.640574, 46.794332	شارعين	1,700.00	15,567,580.00	27/04/2022	تنفيذ	9,157	أرض صناعية تجارية شمال العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,600.00	2,480,000.00	1/6/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2022	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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



المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/6/2022	1/6/2022	27/04/2022	-	تاريخ العملية		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل		
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	تسوية ظروف السوق		
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %		
1,527	1,576	1,700	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-2.00%	4,627.00	-5.00%	1,550.00	1.50%	9,157.40	6,729.88
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي
-2.00%		-5.00%		-7.00%		
1,496.22		1,497.20		1,581.00		
35.00%		40.00%		25.00%		
523.68		598.88		395.25		
		SAR 1,517.81				
		SAR 1,525.00				



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,200 – 4,800	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	700 – 500	المعارض والصالات التجارية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	250 - 175	المستودعات والورش (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م2)	الاستعمال
10,263,067.00	1,525.00	6,729.88	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
3,650,017.50	697.50	5,233.00	مساحة المباني
10,263,067.00	قيمة الأرض		
3,650,017.50	قيمة المباني الحالية		
13,913,084.50	القيمة الإجمالية للعقار		

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
17,142,857					القيمة الإستردادية (RV)
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
12,666,029	908,995	997,167	1,093,892	1,200,000	صافي التدفقات النقدية
				16,866,083	صافي القيمة الحالية (NPV)
				16,866,000	قيمة العقار بعد التقريب

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	16,866,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستة عشر مليون وثمانمائة وستة وستون 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)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 11

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

المحترمين

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **عشرون مليون ومائة وستة وسبعون ألف ريال سعودي (20,176,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/6
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010004587	رقم المك
1442/11/12 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 لارض 7,341.13 متر مربع حسب المك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

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

الحدود و الاطوال حسب المك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	151.47 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	141.58 م
شرقا	شارع عرض 25 م	50 م
غربا	شارع عرض 25 م	50.80 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	2م 5,733	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 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





المورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م ²)	العقار المقارن
24.640574, 46.794332	شارعين	1,700.00	15,567,580.00	27/04/2022	تنفيذ	9,157	أرض صناعية تجارية شمال العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,600.00	2,480,000.00	1/6/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2022	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/6/2022	1/6/2022	27/04/2022	-	تاريخ العملية		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل		
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	تسوية ظروف السوق		
-1.50%	-1.50%	0.00%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %		
1,527	1,576	1,700	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-2.00%	4,627.00	-5.00%	1,550.00	1.50%	9,157.40	7,341.13
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي
-2.00%		-5.00%		-7.00%		
1,496.22	1,497.20	1,581.00	-	مجموع نسب التسويات (%)		
35.00%	40.00%	25.00%	-	سعر البيع بعد التسويات		
523.68	598.88	395.25	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
	SAR 1,517.81		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,525.00		-	سعر المتر المربع		
			-	سعر المتر المربع بعد التقريب		



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,200 – 4,800	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	700 – 500	المعارض والصالات التجارية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	250 - 175	المستودعات والورش (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م2)	الاستعمال
11,195,223.25	1,525.00	7,341.13	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
3,998,767.50	697.50	5,733.00	مساحة المباني
11,195,223.25	قيمة الأرض		
3,998,767.50	قيمة المباني الحالية		
15,193,990.75	القيمة الإجمالية للعقار		

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
1,435,500	1,435,500	1,435,500	1,435,500	1,435,500	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
1,435,500	1,435,500	1,435,500	1,435,500	1,435,500	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
1,435,500	1,435,500	1,435,500	1,435,500	1,435,500	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
20,507,143					القيمة الإستردادية (RV)
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
15,151,737	1,087,385	1,192,861	1,308,569	1,435,500	صافي التدفقات النقدية
				20,176,052	صافي القيمة الحالية (NPV)
				20,176,000	قيمة العقار بعد التقريب

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	20,176,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	عشرون مليون ومائة وستة 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)





فاليه VALIE

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

قطعة رقم 24&25

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 للأرض 6,000 متر مربع حسب المك 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 **ثمانية وعشرون مليون ومائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي (28,143,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation العقاري للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/7
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم 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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .
ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
693010005751	رقم المك
1443/03/13 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 للارض 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	تجاري و 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	2م 5,168	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم 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





- المصدر : Google Earth
- بلوك رقم (6)
 - بلوك رقم (7)
 - بلوك رقم (9)
 - بلوك رقم (10)
 - بلوك رقم (11)
 - قطعة رقم (24 - 25)

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات 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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.648988, 46.658505	4 شوارع	3,500.00	126,000,000.00	1/6/2022	36,000	عرض	أرض تجارية سكنية جنوب العقار
24.648951, 46.663520	4 شوارع	4,500.00	58,500,000.00	1/6/2022	13,000	عرض	أرض تجارية سكنية جنوب العقار
24.649892, 46.661228	شارعين	3,725.00	57,769,646.75	24/01/2022	15,509	تنفيذ	أرض تجارية سكنية جنوب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	
1/6/2022		1/6/2022		1/6/2022		-	تاريخ العملية
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية ظروف السوق
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
4,728		4,925		5,122		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
0.00%	6,250.00	-1.50%	4,339.00	-2.50%	3,010.00	6,000.00	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	3 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	100	0.00%	100	0.00%	100	100	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
1.00%		-0.50%		-1.50%		-	مجموع نسب التسويات (%)
4,775.28		4,900.38		5,045.17		-	سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,910.11		1,470.11		1,513.55		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 4,893.78				-	سعر المتر المربع
		SAR 4,900.00				-	سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	5,200 – 4,800	الأراضي التجارية
للمساحات المشابهة	1,600 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	700 – 500	المعارض والصالات التجارية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	250 - 175	المستودعات والورش (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- و إستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 6% - 8% , وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50 % .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
3.00%	علاوة مخاطر السوق
3.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.70 % .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م2)	الاستعمال
29,400,000.00	4,900.00	6,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
4,806,240.00	930.00	5,168.00	مساحة المباني
29,400,000.00	قيمة الأرض		
4,806,240.00	قيمة المباني الحالية		
34,206,240.00	القيمة الإجمالية للعقار		

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	القيمة الإستردادية (RV)
28,000,000					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
20,784,519	1,590,741	1,745,043	1,914,312	2,100,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				28,134,614	قيمة العقار بعد التقريب
				28,134,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	28,134,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانية وعشرون مليون ومائة وأربعة وثلاثون 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)



فاليه VALIE

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

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

المحترمين

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن عمارة سكنية ، بمساحة إجمالية للأرض 2,309.76 متر مربع حسب الطك 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 **ثمانية عشر مليون وثمانمائة وواحد وأربعون ألف ريال سعودي (18,841,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/1
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمناافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير . يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
عمارة سكنية	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
493010005755	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/12739	رقم رخصة البناء
1431/07/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الياسمين	الحي
3229	رقم المخطط التنظيمي
3	رقم البلك
16	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين , بمساحة إجمالية لارض 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	غير شاغر	شاغرية المبنى
2.5	الأدوار المتكررة	مبنى سكني	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	5,422.98م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

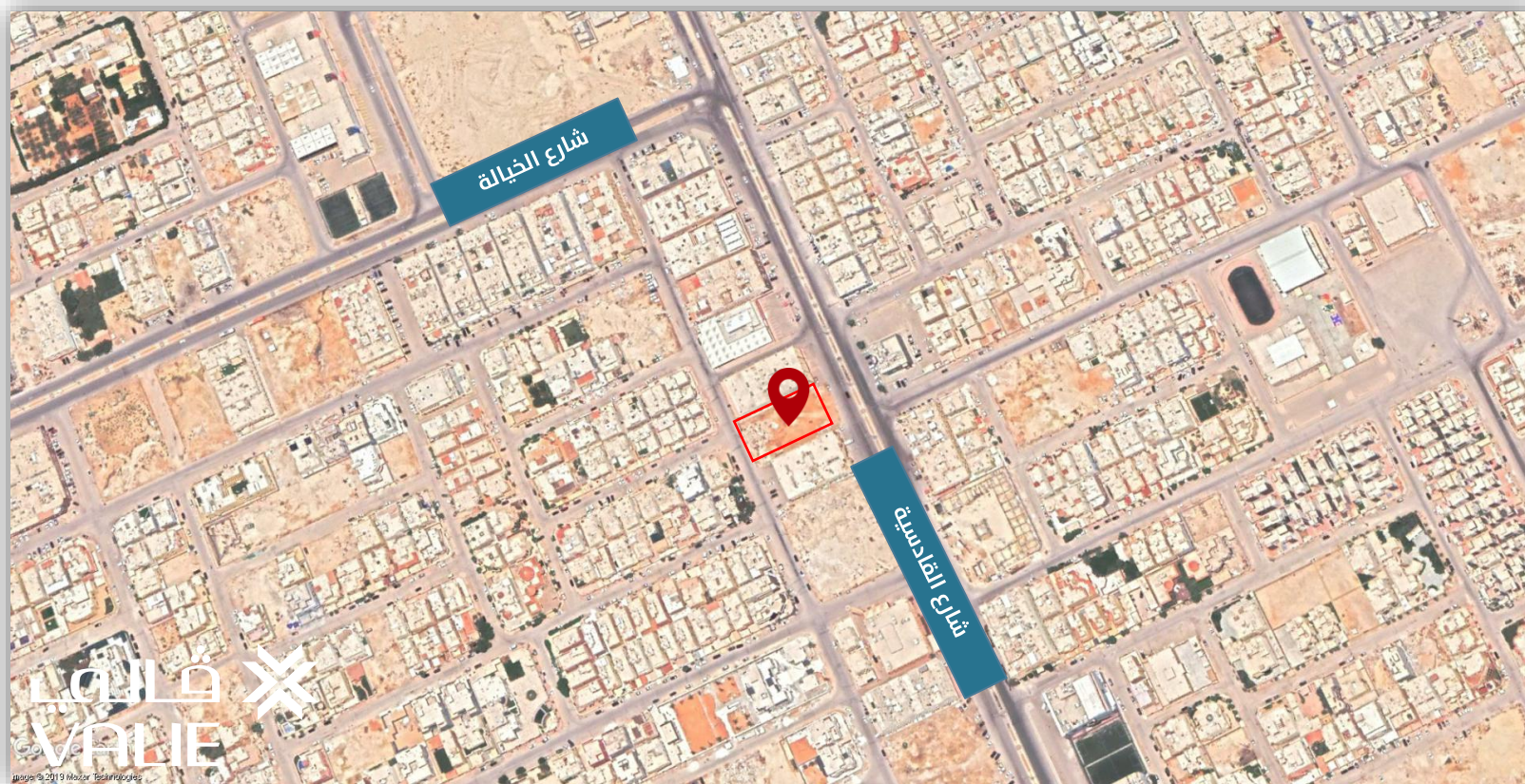
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

صور العقار :





المصرة الجوية للعقار :



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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	مساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.828918, 46.644799	شارع	6,800.00	5,100,000.00	1/6/2022	750	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	5,800.00	8,700,000.00	1/6/2022	1,500	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار
24.828985, 46.646917	شارعين	6,000.00	9,000,000.00	1/6/2022	1,500	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				عناصر المقارنة
1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-				تاريخ العملية
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية عامل الوقت
0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية شروط التمويل
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				تسوية ظروف السوق
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-				اجمالي تسويات التمويل والسوق %
5,910	5,713	6,698	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-5.00%	1,500.00	-5.00%	1,500.00	-7.50%	750.00	2,309.76	المساحة
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	2.50%	شارع	3 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	36	0.00%	36	0.00%	36	36	عرض الشوارع
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-5.00%		-5.00%		-6.50%			مجموع نسب التسويات (%)
5,614.50		5,427.35		6,262.63			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
1,965.08		1,899.57		1,878.79			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 5,743.44						سعر المتر المربع
	SAR 5,750.00						سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	6,500 – 5,500	الأراضي التجارية السكنية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	40,000 – 30,000	الشقق السكنية (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.





تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة ، ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 6.50% – 7.50%، وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
2.47%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.20%	معدل التضخم
2.50%	علاوة مخاطر السوق
2.50%	علاوة المخاطر الخاصة
8.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 8.70% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
13,281,120.00	5,750.00	2,309.76	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
7,141,189.76	1,312.00	5,442.98	مساحة المباني

13,281,120.00	قيمة الأرض
7,141,189.76	قيمة المباني الحالية
20,422,309.76	القيمة الإجمالية للعقار

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2026	2025	2024	2023	2022	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
18,571,429					القيمة الإستردادية ((RV
0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
14,233,474	1,012,173	1,100,232	1,195,952	1,300,000	صافي التدفقات النقدية
				18,841,831	صافي القيمة الحالية ((NPV
				18,841,000	قيمة العقار بعد التقريب

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2022/06/30 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	18,841,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانية عشر مليون وثمانمائة وواحد وأربعون 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)



فاليه VALIE

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 بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وإثنى عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون مليون ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي (112,853,253 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/10
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.
يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع 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 ملائماً .



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004588	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
1424/609	رقم رخصة البناء
1424/03/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
3 / 526 / ع	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
180 – 177	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

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



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

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



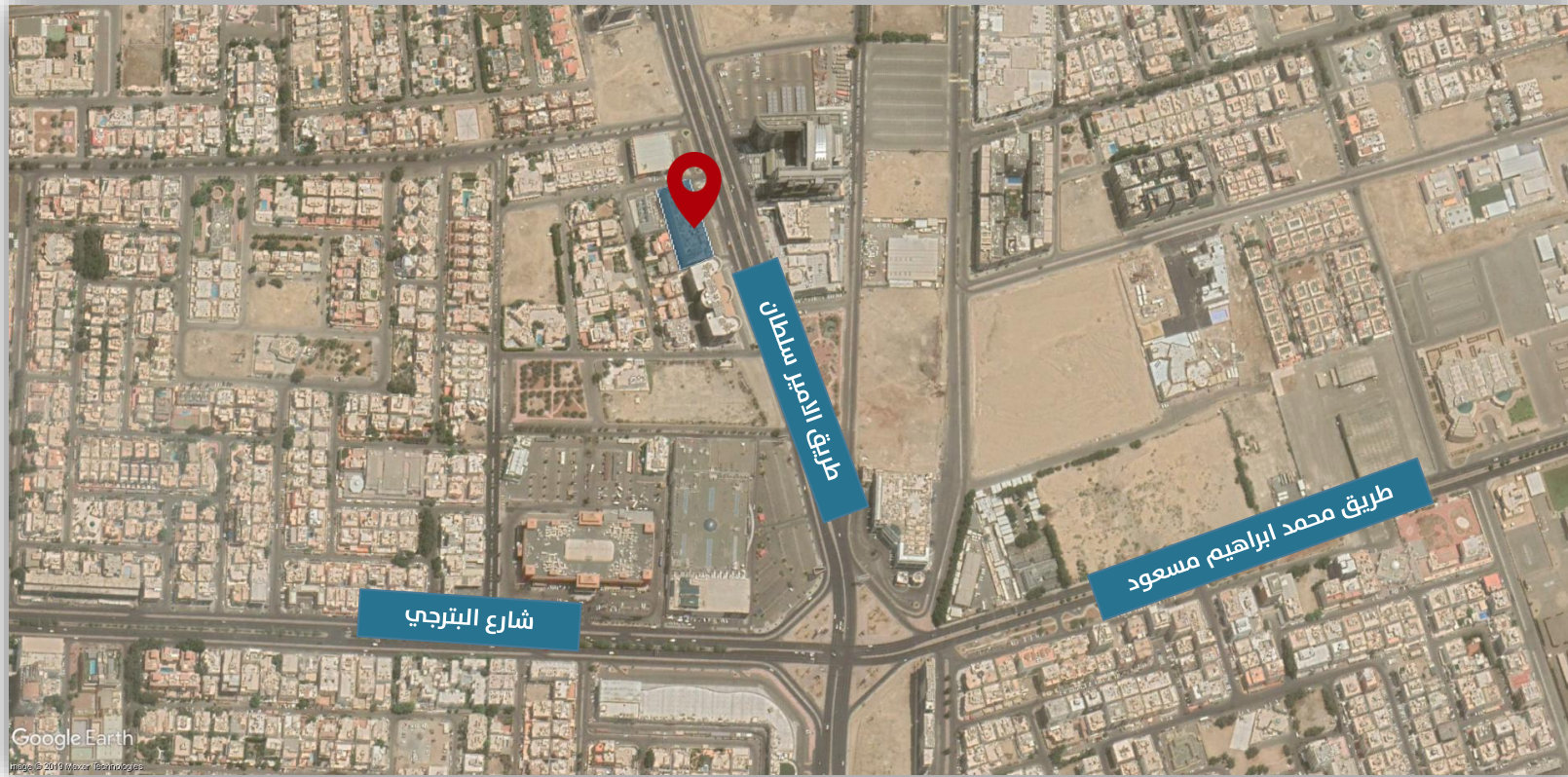
مواصفات و خدمات المبنى :

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

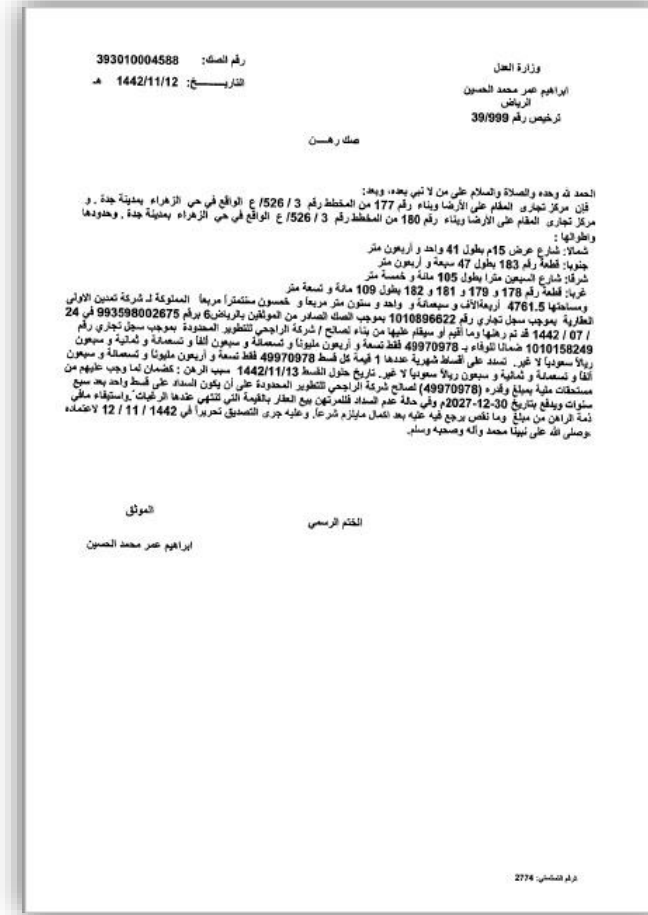
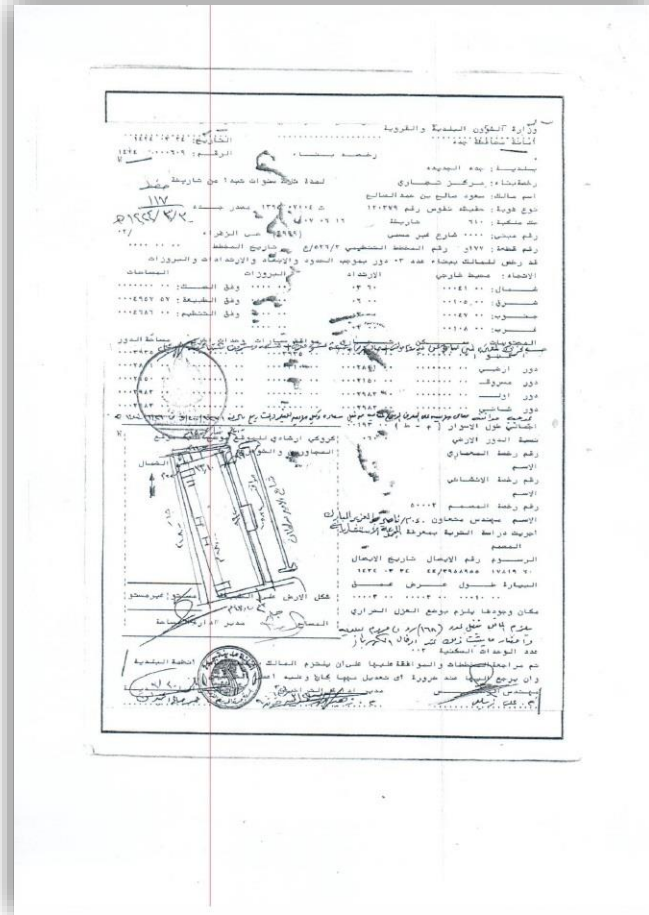
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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





مستندات العقار :





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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,000	1/6/2022	16,000,000.00	16,000.00	شارع	21.590241, 39.143627
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,254	1/6/2022	21,945,000.00	17,500.00	شارعين	21.623125, 39.136677
أرض تجارية شمال العقار	عرض	2,936	1/6/2022	46,976,000.00	16,000.00	شارعين	21.625589, 39.136767

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
1/6/2022		1/6/2022		1/6/2022		-	تاريخ العملية
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية ظروف السوق
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
15,760		17,238		15,760		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-1.50%	2,936.00	-2.50%	1,254.00	-2.50%	1,000.00	4,761.50	المساحة
0.00%	شارعين	0.00%	شارعين	2.50%	شارع	شارعين	عدد الشوارع
0.00%	45	0.00%	45	0.00%	45	45	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-3.00%		-4.00%		-1.50%		-	مجموع نسب التسويات (%)
15,287.20		16,548.00		15,523.60		-	سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
5,350.52		5,791.80		4,657.08		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 15,799.40				-	سعر المتر المربع
		SAR 15,800.00				-	سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	17,500 – 15,500	الأراضي التجارية
-	850 - 650	المكاتب الإدارية
-	1,800 – 1,600	المعارض التجارية

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
75,231,700.00	15,800.00	4,761.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
23,352,920.00	1,550.00	15,066.40	مساحة المباني

75,231,700.00	قيمة الأرض
23,352,920.00	قيمة المباني الحالية
98,584,620.00	القيمة الإجمالية للعقار

- 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 الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
8,463,994.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
8,463,994.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
8,463,994.00	صافي الدخل للعقار
7.50%	معدل الرسملة
112,853,253.33	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التآجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 8%.



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة الإستثمار) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
112,853,253 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وإثنى عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون مليون ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



فاليه VALIE



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

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

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

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

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

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

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وستة وثلاثون مليون وسبعمائة وثمانية عشر ألف وسبعمائة وخمسون ريال سعودي (136,718,750 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/30 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/06/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-107789/8
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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح ، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل 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 اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات 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 إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير . يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
مجمع سكني (فلل فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004592	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1434/5961	رقم رخصة البناء
1434/03/23 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الهدا	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1/5	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض سكنية مقام عليها (مجمع فلل فندقية) مكونة من 24 فيلا سكنية , بمساحة إجمالية للارض 10,000 متر مربع , حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية 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		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	97.88
جنوبا	شارع عرض 40 م	98.42
شرقا	شارع عرض 20 م	97
غربا	قطعة رقم 1/6	107.35
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	7,203.48م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 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





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

رقم الرخصة: 1442/11/12
رقم الترخيص: 393010004592
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العمل
ابراهيم عمر محمد الحسين
ترخيص رقم 39/999

اسم المالك: ملك رهن

العدد لله وحدة والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1 / 5 الواقع في حي الهذا بمدينة الرياض، وحودها والظواهرها:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 97.88 مترًا وسنكون من وشمالية وبارتفاع مستقيم
جنوباً: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 مترًا وشمالاً وسنكون من والشرق واليمين مستقيم
غرباً: شارع رقم 1 / 6 بطول 107.35 مترًا وسنحة مترًا وخمسًا وتكون مستقيمة
وساحتها 10000 مترًا مربعًا من مرفأ الحدباء حسب المخطط رقم 1029 في 1 / 1 / 1422 هـ والمعد رقم 31 / 725 في 4 / 11 / 1411 هـ، المملوكة لشركة شركة عمان الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من
الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 في 24 / 07 / 1442 هـ تم رخصها وما قبله أو سواها عليها من بناء الصالح / شركة
سامة والشمالية وتكون لها وارضياتها وتسعة عشر ريلاً مسوية لا غير. سند على المسطحة شمالية 48638419 في 11 / 11 / 1422 هـ
سامة والشمالية وتكون لها وارضياتها وتسعة عشر ريلاً مسوية لا غير. سند على المسطحة شمالية 48638419 في 11 / 11 / 1422 هـ
المساحة 1442/11/13 حسب الرهن : كتمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بموجب والقره (48638419) الصالح شركة
الراجحي للتطوير المحدودة على ان يكون السداد على السطحة واحد بعد سبع سنوات وواقع تاريخ 30-12-2027 وفي حالة عدم
السداد المتداولين بيع العقار والقيمة التي تتبقي منها في حوزة الشركة والمساهمة مالي لمدة اثنان من مبلغ وما يخص برجع فيه عليه بعد
الصلح ما يلزم من غير حاله عليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاضافته وماضى الله على تهيأ معدد وآله وصحبه وسلّم.

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	شارع عرض 20م	97.88	48638419
شرق	شارع عرض 40م	98.42	48638419
جنوب	شارع عرض 40م	98.42	48638419
غرب	شارع عرض 20م	107.35	48638419

مكونات البناء

الحدود	الارتفاع	الاستخدام
شمال	3.00	سكني
شرق	3.00	سكني
جنوب	3.00	سكني
غرب	3.00	سكني

رقم الترخيص: 393010004592
رقم الرسم موقعه والقره: 4881
رقم النظام: 410749291
رقم المشروع: 410749291
رقم الترخيص: 393010004592
رقم الرسم موقعه والقره: 4881
رقم النظام: 410749291
رقم المشروع: 410749291

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

رقم الرخصة: 1442/11/12
رقم الترخيص: 393010004592
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العمل
ابراهيم عمر محمد الحسين
ترخيص رقم 39/999

اسم المالك: ملك رهن

العدد لله وحدة والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 1 / 5 الواقع في حي الهذا بمدينة الرياض، وحودها والظواهرها:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول 97.88 مترًا وسنكون من وشمالية وبارتفاع مستقيم
جنوباً: شارع عرض 40 متر بطول 98.42 مترًا وشمالاً وسنكون من والشرق واليمين مستقيم
غرباً: شارع رقم 1 / 6 بطول 107.35 مترًا وسنحة مترًا وخمسًا وتكون مستقيمة
وساحتها 10000 مترًا مربعًا من مرفأ الحدباء حسب المخطط رقم 1029 في 1 / 1 / 1422 هـ والمعد رقم 31 / 725 في 4 / 11 / 1411 هـ، المملوكة لشركة شركة عمان الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من
الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 في 24 / 07 / 1442 هـ تم رخصها وما قبله أو سواها عليها من بناء الصالح / شركة
سامة والشمالية وتكون لها وارضياتها وتسعة عشر ريلاً مسوية لا غير. سند على المسطحة شمالية 48638419 في 11 / 11 / 1422 هـ
سامة والشمالية وتكون لها وارضياتها وتسعة عشر ريلاً مسوية لا غير. سند على المسطحة شمالية 48638419 في 11 / 11 / 1422 هـ
المساحة 1442/11/13 حسب الرهن : كتمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بموجب والقره (48638419) الصالح شركة
الراجحي للتطوير المحدودة على ان يكون السداد على السطحة واحد بعد سبع سنوات وواقع تاريخ 30-12-2027 وفي حالة عدم
السداد المتداولين بيع العقار والقيمة التي تتبقي منها في حوزة الشركة والمساهمة مالي لمدة اثنان من مبلغ وما يخص برجع فيه عليه بعد
الصلح ما يلزم من غير حاله عليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاضافته وماضى الله على تهيأ معدد وآله وصحبه وسلّم.

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإحداثيات
شمال	شارع عرض 20م	97.88	48638419
شرق	شارع عرض 40م	98.42	48638419
جنوب	شارع عرض 40م	98.42	48638419
غرب	شارع عرض 20م	107.35	48638419

مكونات البناء

الحدود	الارتفاع	الاستخدام
شمال	3.00	سكني
شرق	3.00	سكني
جنوب	3.00	سكني
غرب	3.00	سكني

رقم الترخيص: 393010004592
رقم الرسم موقعه والقره: 4881
رقم النظام: 410749291
رقم المشروع: 410749291

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 :

العقارات المقارنة (الأراضي)						
العقار المقارن	نوع العملية المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	1/6/2022	135,000,000.00	3,750.00	4 شوارع	24.648988, 46.658505
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	1/6/2022	58,500,000.00	4,500.00	4 شوارع	24.648951, 46.663520
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	تنفيذ	24/01/2022	57,769,646.75	3,725.00	شارعين	24.649892, 46.661228

العقارات المقارنة (الفلل الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندا	غرناطة	1/6/2022	5 نجوم	3 غرف	3,500.00	-
فندق الشرايتون	الورود	1/6/2022	5 نجوم	2 غرف	3,150.00	-
بريرا	حطين	1/6/2022	5 نجوم	2 غرف	2,400.00	-
لاكاسا الفندقية	الرفيعة	1/6/2022	4 نجوم	3 غرف	2,500.00	-

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
24/01/2022		1/6/2022		1/6/2022		-	تاريخ العملية
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
0.00%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية ظروف السوق
0.00%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
3,725		4,433		3,694		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-5.00%	15,508.63	-2.50%	13,000.00	10.00%	36,000.00	10,000.00	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	4 شوارع	2.50%	4 شوارع	3 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40	عرض الشوارع
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-2.50%		-1.50%		11.00%		-	مجموع نسب التسويات (%)
3,631.88		4,366.01		4,100.06		-	سعر البيع بعد التسويات
40.00%		35.00%		25.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,452.75		1,528.10		1,025.02		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 4,005.87				-	سعر المتر المربع
		SAR 4,000.00				-	سعر المتر المربع بعد التقريب



تحليل المقارنات :

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

ملاحظات	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	البيان
للمساحات المشابهة	4,200 – 3,800	الأراضي التجارية
حسب مساحة الفيلا ودرجة الفندق وموقعه	3,500 – 2,400	الفلل الفندقية (تأجير)

مصدر بيانات المقارنات : الوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
40,000,000.00	4,000.00	10,000.00	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
20,084,596.20	3,690.00	5,442.98	مساحة المباني
40,000,000.00	قيمة الأرض		
20,084,596.20	قيمة المباني الحالية		
60,084,596.20	القيمة الإجمالية للعقار		

- 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 الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
10,937,500.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10,937,500.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
10,937,500.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
136,718,750.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التآجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9%.

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة الإستثمار) بتاريخ 2022/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	136,718,750 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وستة وثلاثون مليون وسبعمائة وثمانية عشر ألف وسبعمائة 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)

