



فاليه VALIE

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

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

المحترمين




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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي 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 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 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 وأربعون مليون وواحد وسبعون ألف ريال سعودي (340,071,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>للثمن العقاري C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/16
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 تقوم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا 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 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 والأفترافات 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	
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)		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 46 م	50
جنوبا	شارع عرض 20 م	50
شرقا	قطعة رقم 1	68
غربا	قطعة رقم 3	68
إسم المالك		احمد بن عبدالله السلامة وعبدالعزیز محمد القاسم
ملاحظات		-

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

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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

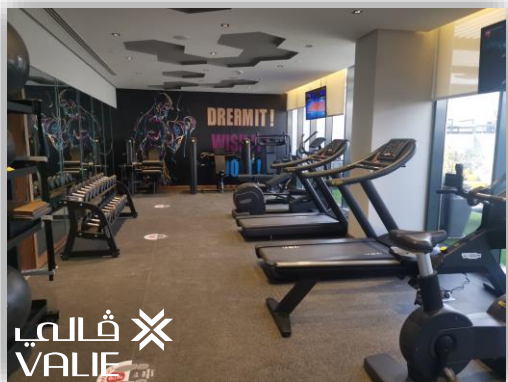
بيانات العقار			
بدرومين و ثلاث ادوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	سكني تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	33,213.89 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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 :



Document 1: Land title deed (Sukuk) for plot 307.02, including a detailed table of plot details and a site plan.

Document 2: Land title deed (Sukuk) for plot 303.34, detailing plot specifications and legal notes.

Document 3: Land title deed (Sukuk) for plot 303.34, detailing plot specifications and legal notes.

Document 4: Land title deed (Sukuk) for plot 303.34, detailing plot specifications and legal notes.

Document 5: Land title deed (Sukuk) for plot 303.34, detailing plot specifications and legal notes.

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 شمال العقار	عرض	5,138	1/12/2022	24,405,500.00	4,750.00	3 شوارع	24.835411, 46.736494
أرض تجارية شمال العقار	عرض	16,866	1/12/2022	59,874,300.00	3,550.00	4 شوارع	24.841954, 46.749347
أرض تجارية شمال العقار	عرض	17,860	1/12/2022	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	1/12/2022	5 نجوم	2 غرف	600.00	-
هيلتون	غرناطة	1/12/2022	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			
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-	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	المساحة
0.00%	4 شوارع	0.00%	4 شوارع	-2.50%	3 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
2.50%	متوسط	2.50%	متوسط	5.00%	قصير	طويل	طول الأرض على الشارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-1.50%		-1.50%		-4.00%			مجموع نسب التسويات (%)
3,395.79		3,444.30		4,491.60			سعر البيع بعد التسويات
40.00%		35.00%		25.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,358.32		1,205.50		1,122.90			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 3,686.72						سعر المتر المربع
	SAR 3,700.00						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	4,000 – 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 بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م2)	الاستعمال
80,182,330.00	3,700.00	21,670.90	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
152,783,894.00	4,600.00	33,213.89	مساحة المباني
80,182,330.00	قيمة الأرض		
152,783,894.00	قيمة المباني الحالية		
232,966,224.00	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" : 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	5,400.00	27,000.00	9,855,000.00
إجمالي الدخل قبل خصم نسبة الإشغال				56,867,000.00

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 الإشتغال
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 الإشتغال
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
71,019,091	69,286,918	67,596,993	65,948,286	64,339,791	62,770,528	61,239,539	59,745,892	58,288,675	56,867,000	إجمالي دخل الفندق
45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	نسبة الإشتغال
31,958,591	31,179,113	30,418,647	29,676,729	28,952,906	28,246,737	27,557,793	26,885,651	26,229,904	25,590,150	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	نسبة المصاريف التشغيلية
9,587,577	9,353,734	9,125,594	8,903,019	8,685,872	8,474,021	8,267,338	8,065,695	7,868,971	7,677,045	قيمة المصاريف التشغيلية
22,371,014	21,825,379	21,293,053	20,773,710	20,267,034	19,772,716	19,290,455	18,819,956	18,360,933	17,913,105	صافي الدخل للفندق
29,927,749	29,022,270	28,489,944	27,970,601	27,463,925	26,969,607	26,144,637	25,674,138	25,215,115	24,386,499	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
352,091,166										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
169,489,568	14,093,058	15,141,930	16,270,736	17,485,730	18,793,668	19,940,467	21,432,081	23,038,022	24,386,499	صافي التدفقات النقدية
										صافي القيمة الحالية (NPV)
										قيمة العقار بعد التقريب
										340,071,759
										340,071,000

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 2022/12/31 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	
340,071,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثمائة وأربعون مليون وواحد 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)



فالي VALIE

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

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

المحترمين




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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة 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 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 مركز تجاري ، بمساحة إجمالية للأرض 57,215.32 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 61,998 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ثلاثمائة وستة مليون ومائتان وخمسون ألف ريال سعودي (306,250,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م.

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/9
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتممين 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 للتممين 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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفترافات 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	
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 لمسطحات البناء 61,998 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة , ومساحة 18,378 متر مربع عبارة عن مواقف خارجية.



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

الحدود 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

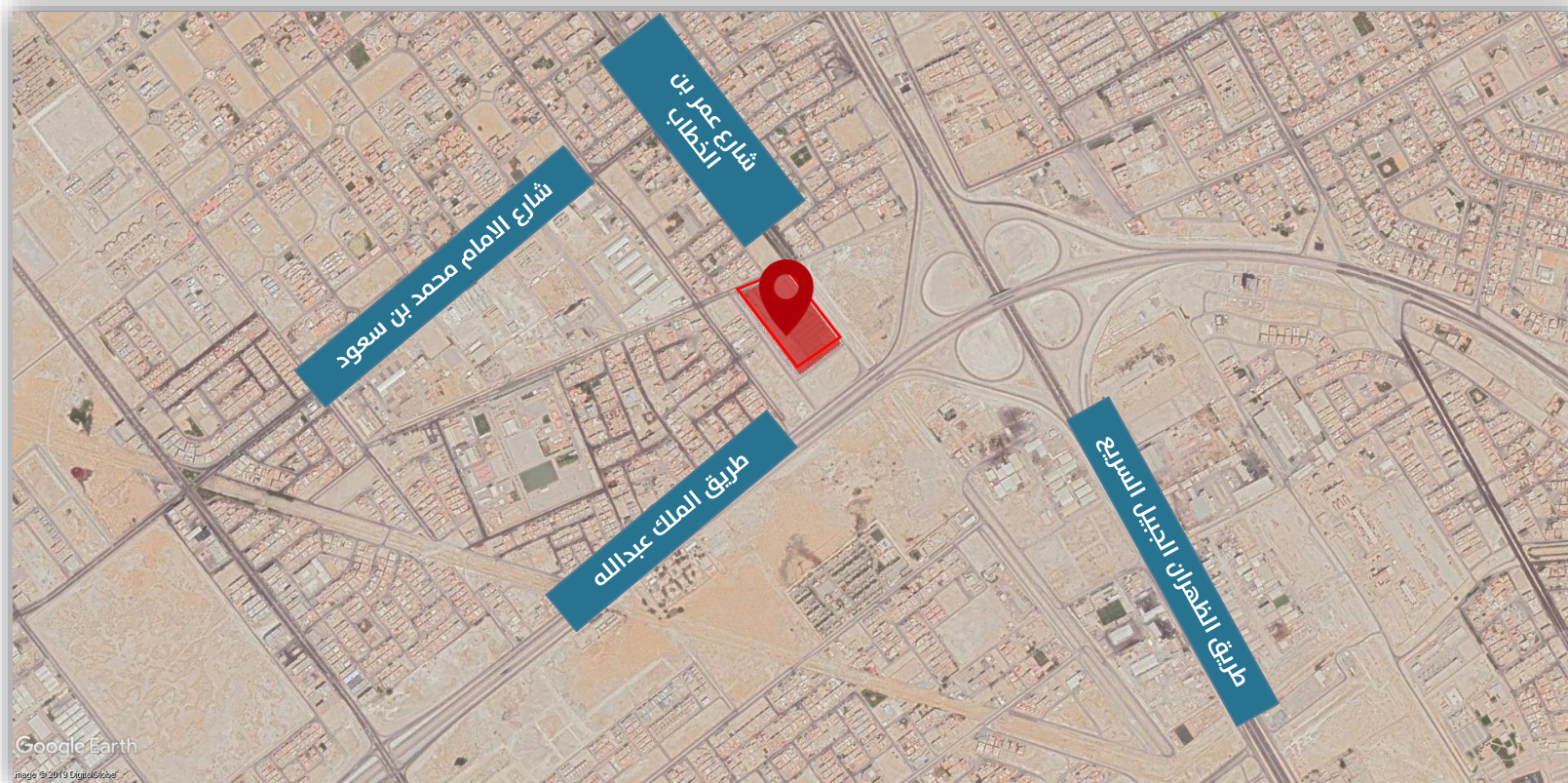
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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





المصورة الجوية للعقار :



مستندات العقار :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
بمدينة غرب الدمام
إدارة رخص البناء
وحدة إنشاء بنسأه

رقم الرخصة: ١٤٢٧ / ١٢٤٢٢
تاريخها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
ساحتها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
نوعها: سكنية

الاسم: شركة عمارات الخليج
رقم السجل: ١٠٢٠٢٠٧١١٢
العنوان: المنطقة الصناعية غرب الدمام
المساحة: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
الخصائص: سكنية

الصفحة: ١
تاريخها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
مساحتها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
نوعها: سكنية

شركة عمارات الخليج
١٠٢٠٢٠٧١١٢
السجل
الرقم
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
العنوان
المنطقة الصناعية غرب الدمام
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
المساحة
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
الخصائص
سكنية

طرحه محمد بن خطاب ب

رقم القطعة	رقم السلك	رقم الاستخدام	رقم مستند الملكية	نوع مستند الملكية	تاريخه
١	٥٠٠٠٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	سك سكنية	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
المساحة	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠

مكونات البناء:
٢٤ / ٢٦ / ٢٩ / ٣٥

الوصف: عدد الوحدات السكنية

ملاحظات: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠

رئيس قسم التخطيط العمراني: محمد بن خطاب ب

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
بمدينة غرب الدمام
إدارة رخص البناء
وحدة إنشاء بنسأه

رقم الرخصة: ١٤٢٧ / ١٢٤٢٢
تاريخها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
ساحتها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
نوعها: سكنية

الاسم: شركة عمارات الخليج
رقم السجل: ١٠٢٠٢٠٧١١٢
العنوان: المنطقة الصناعية غرب الدمام
المساحة: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
الخصائص: سكنية

الصفحة: ١
تاريخها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
مساحتها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
نوعها: سكنية

شركة عمارات الخليج
١٠٢٠٢٠٧١١٢
السجل
الرقم
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
العنوان
المنطقة الصناعية غرب الدمام
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
المساحة
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
الخصائص
سكنية

طرحه محمد بن خطاب ب

رقم القطعة	رقم السلك	رقم الاستخدام	رقم مستند الملكية	نوع مستند الملكية	تاريخه
١	٥٠٠٠٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	سك سكنية	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
المساحة	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠	١٤٢٧ / ١٢ / ١٠

مكونات البناء:
٢٤ / ٢٦ / ٢٩ / ٣٥

الوصف: عدد الوحدات السكنية

ملاحظات: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠

رئيس قسم التخطيط العمراني: محمد بن خطاب ب

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
بمدينة غرب الدمام
إدارة رخص البناء
وحدة إنشاء بنسأه

رقم الرخصة: ١٤٢٧ / ١٢٤٢٢
تاريخها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
ساحتها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
نوعها: سكنية

الاسم: شركة عمارات الخليج
رقم السجل: ١٠٢٠٢٠٧١١٢
العنوان: المنطقة الصناعية غرب الدمام
المساحة: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
الخصائص: سكنية

الصفحة: ١
تاريخها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
مساحتها: ١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
نوعها: سكنية

شركة عمارات الخليج
١٠٢٠٢٠٧١١٢
السجل
الرقم
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
العنوان
المنطقة الصناعية غرب الدمام
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
المساحة
١٤٢٧ / ١٢ / ١٠
الخصائص
سكنية

طرحه محمد بن خطاب ب

الحديث لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 5 من الكتف رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام. وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: (7.70 + 166.70 متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) متر وسبعة وثمانون متر وثلاثة وأربعون سنتيمتر شرقاً: شارع عرض بين المخطط عرض 60.06 متر بطول: (7.78 + 263.99 + 20.31 متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة وأربعة وثلاثون متر وثلاثة سنتيمتر ومساحتها: (57,215.32) خمسة وسبعون ألفاً وستين وخمسة عشر متر مربعاً والتين والتون وسامتراً مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 1438 / 17688 في 14 / 19 / 1438 هـ وحضره أمالة المنطقة الشرقية والمدينة في هذه الإدارة رقم 381571476 في 24 / 14 / 1438 هـ وبناء على خطاب للموافقة على الإخراج الصادر من لجنة فحص وترجمة الضوابط الفنية لتأريخ رقم 439126699 في 14 / 1 / 2014 هـ.

المسئولة: شركة تميمين الأولى العقارية بتوكيل سجل تجاري رقم 1010896622 في 14 / 1 / 1439 هـ بالصفحة الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 13 / 6 / 1443 هـ. وقد تم رهنها وما أقيم أو سيقم عليها من بناء لصالح شركة الأحسن المصرفية للاستثمار بتوكيل سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1444 هـ ضمناً لوفائه (مائة وأثنان وخمسون ألفاً ومائة وستون ومائة وتسعة وتسعين ألفاً وتسعين ألفاً ومائة وأحد وسبعون ريال) وفي حالة عدم السداد فلترهن بيع العقار بالقيمة التي ينتهي عندها الرجاء والسفاهة ساقية ثمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكتمال سداد المبلغ ثم رعا وعليه جرى التصديق تخريباً في 16 / 6 / 1443 هـ ووصلني الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مصدر هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من جديدها وتاريخها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
ملاحظة: يحظر تصوير هذه الوثيقة
ملاحظة: يحظر تصوير هذه الوثيقة

صفحة رقم 1 من 1

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

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)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
26.383637, 50.073939	شارعين	3,600.00	5,184,000.00	1/12/2022	1,440	عرض	أرض تجارية غرب العقار
26.384329, 50.074915	شارعين	3,800.00	3,602,400.00	1/12/2022	948	عرض	أرض تجارية غرب العقار
26.391082, 50.079107	شارعين	3,800.00	5,574,600.00	1/12/2022	1,467	عرض	أرض تجارية شمال 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			
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-	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 للمقارنات 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	
24,500,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
24,500,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
24,500,000.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
306,250,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير 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 2022/12/31 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 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	
306,250,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثمائة وستة مليون ومائتان 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 وواحد مليون ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي (201,186,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/15
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010004585	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
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	سلاالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



مستندات العقار :

رقم الترخيص: 39999
 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: ٩٠٠٢٤٣٤٢٧
 رقم القطعة: ٩٩٠١١٠٤١
 الش: ١٢٨
 الح: ٤٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد	المساحة المستخدمة	نوع الاستخدام
شمال	شارع عرض ٣٩.٥	٩٠	٢	٩٨٨.٥٠	مورث
شرق	شارع عرض ١٣.٧	٩٢	٤	١٧٠٢.٤٠	تجاري
جنوبي	حدية مع شارع ١٣	٩٢	٢.٧	٢٤٨٦.٦٠	تجاري
غرب	شارع عرض ١٠	٩٤	٢.٠	٣٤٨٩.٦٠	تجاري
شمال	شارع عرض ٣٩.٥	٩٠	٢	٢٠٠.٠٠	مورث
شرق	شارع عرض ١٣.٧	٩٢	٤	١٧٠٢.٤٠	تجاري
جنوبي	حدية مع شارع ١٣	٩٢	٢.٧	٢٤٨٦.٦٠	تجاري
غرب	شارع عرض ١٠	٩٤	٢.٠	٣٤٨٩.٦٠	تجاري

مساحة الأرض: ٢٠٠٤٨٨.٥ م^٢ محيط الأسوار: ٣٨٦.٢ م عرض 39.5 متر شارع عرض 13 متر حدية مع شارع 13 متر

ملاحظات البناء والوجهات:

نوع الوجهة	القيمة
أرض تجاري	١٥
ملاصق تجاري	١٥
أرض تجاري	١٥
شقة تجارية	١٥
ملاحق تجارية	١٥
اسوار	١٥

رقم الترخيص: ٣٣٤٨٠ / رقم المشروع: ٨ / رمز النظام: ٣٠٠٠١١١٢٦٥ / رقم الترخيص: ١١٢٦٥٠١٢٢

ملاحظات:

- تاريخ الترخيص: ١٤٤٢/١١/١٢
- رقم الترخيص: ٣٣٤٨٠
- رقم المشروع: ٨
- رمز النظام: ٣٠٠٠١١١٢٦٥
- رقم الترخيص: ١١٢٦٥٠١٢٢

الختم الرسمي: إبراهيم عمر محمد الحسين

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

فإن قطعة الأرض رقم 40 / من من المخطرق رقم 689 الواقع في حي السلمية بمدينة الرياض، وحدودها وأطولها:

شمالاً: شارع عرض 39.5 بطول 96 ستة وتسعون متر

جنوباً: حدية مع شارع 13 بطول 96 ستة وتسعون متر

شرقاً: شارع عرض 13.7 بطول 100 مائة متر

غرباً: شارع عرض 40 بطول 100 مائة متر

ومساحتها 9600 تسعة آلاف وستة مائة متر مربعاً المسجلة لدى شركة تميمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب النسخ المسجل من الوثائق بتاريخ 6/ برقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح شركة الأجيح للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للقرام به 79953565 فقط تسعة وتسعون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسة وتسعون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على المساق شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة وتسعون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسة وتسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الزهن: كتمان إما يجب عليهم من مستحقات شهرية خمسة وتسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الزهن: كتمان إما يجب عليهم من مستحقات شهرية مبيعات وقدره (79953565) لصالح شركة الأجيح للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات وفقاً بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد للقرام بيع العقار ببقية التي تبقى عليها الأقساط واستيفاء باقي قيمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع إليه عليه بعد اكتمال ما يترتب شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي: إبراهيم عمر محمد الحسين



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	1/12/2022	10,000	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
24.696071, 46.702259	شارعين	8,000.00	22,336,000.00	1/12/2022	2,792	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
24.691488, 46.700790	3 شوارع	8,250.00	31,086,000.00	1/12/2022	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							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				عناصر المقارنة
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-				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 %
8,126	7,880	6,403	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-5.00%	3,768.00	-5.00%	2,792.00	0.00%	10,000.00	9,600.00	المساحة
-2.50%	3 شوارع	-5.00%	شارعين	0.00%	4 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-9.00%		-11.50%		-1.50%			مجموع نسب التسويات (%)
7,394.89		6,973.80		6,306.46			سعر البيع بعد التسويات
30.00%		30.00%		40.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
2,218.47		2,092.14		2,522.59			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 6,833.19					سعر المتر المربع
		SAR 6,850.00					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 – 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	الأرض
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 الطك 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
16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	القيمة الإستردادية (RV)
188,235,294					معامل القيمة الحالية
0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	صافي التدفقات النقدية
144,685,431	12,354,936	13,466,880	14,678,899	16,000,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				201,186,146	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 2022/12/31 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 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	
201,186,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائتان وواحد مليون ومائة وستة وثمانون 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 مجمع فلل فندقية
بمدينة الرياض بحي الهدا
(فلل فيفندا)

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

المحترمين




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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وستة وأربعون مليون ومائتان وتسعة وثمانون ألف وثلاثة وستون ريال سعودي (146,289,063 ريال سعودي)**، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/8
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفترافات 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 (فلا 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 7,746.65 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

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

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





مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	7,746.65م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

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



العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات وعوامل التسوية :

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

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	1/12/2022	135,000,000.00	3,750.00	4 شوارع	24.648988, 46.658505
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	1/12/2022	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 (الفل الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فل فيفندا	غرناطة	1/12/2022	5 نجوم	3 غرف	3,500.00	-
فندق الشرايتون	الورود	1/12/2022	5 نجوم	2 غرف	3,150.00	-
بريرا	حطين	1/12/2022	5 نجوم	2 غرف	2,400.00	-
لاكاسا الفندقية	الرفيعة	1/12/2022	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		1/12/2022		1/12/2022		-	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	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
28,585,138.50	3,690.00	7,746.65	مساحة المباني
40,000,000.00	قيمة الأرض		
28,585,138.50	قيمة المباني الحالية		
68,585,138.50	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 الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
11,703,125.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
11,703,125.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
11,703,125.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
146,289,062.50	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 2022/12/31 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 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)	146,289,063 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وستة وأربعون مليون ومائتان وتسعة وثمانون ألف وثلاثة وستون ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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 المك 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 ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي (112,853,253 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/10
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004588	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
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

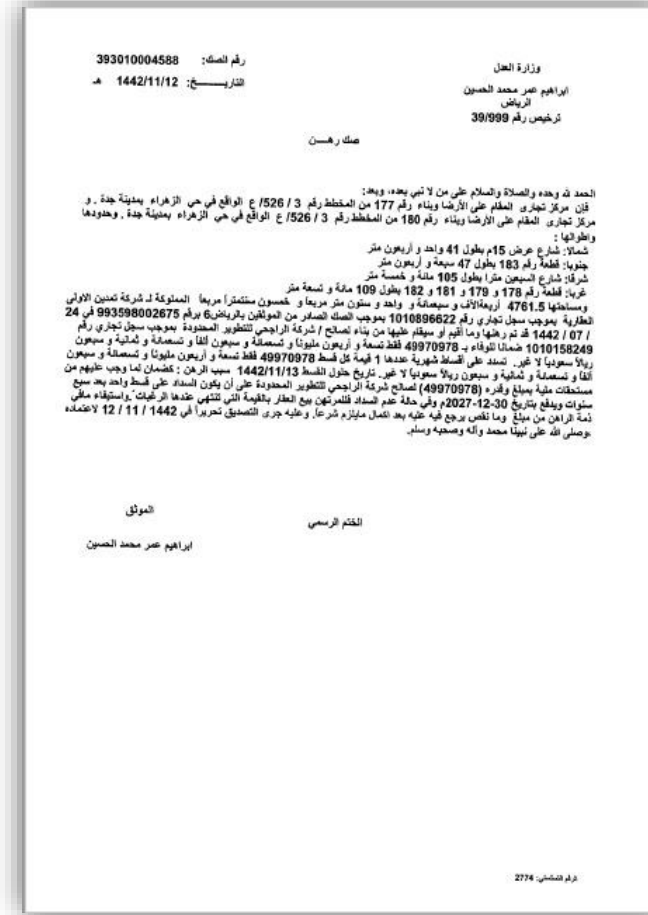
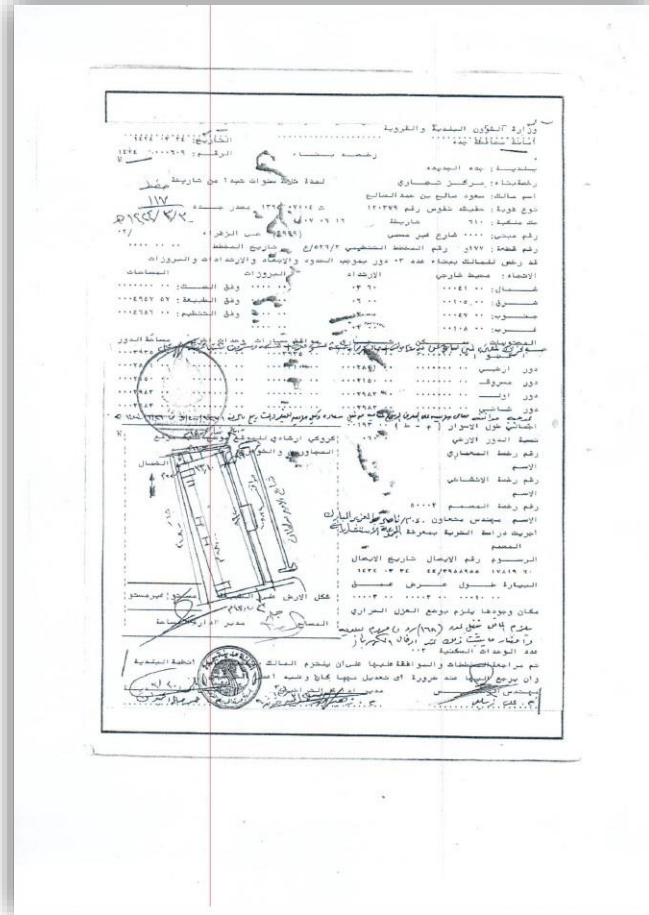
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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





مستندات العقار :



رقم الترخيص: 2774

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	1/12/2022	16,000,000.00	16,000.00	شارع	21.590241, 39.143627
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,254	1/12/2022	21,945,000.00	17,500.00	شارعين	21.623125, 39.136677
أرض تجارية شمال العقار	عرض	2,936	1/12/2022	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
1/12/2022		1/12/2022		1/12/2022		-
0.00%		0.00%		0.00%		-
0.00%		0.00%		0.00%		-
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-
15,760		17,238		15,760		-
-1.50%	2,936.00	-2.50%	1,254.00	-2.50%	1,000.00	4,761.50
0.00%	شارعين	0.00%	شارعين	2.50%	شارع	شارعين
0.00%	45	0.00%	45	0.00%	45	45
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري
-3.00%		-4.00%		-1.50%		-
15,287.20		16,548.00		15,523.60		-
35.00%		35.00%		30.00%		-
5,350.52		5,791.80		4,657.08		-
		SAR 15,799.40				-
		SAR 15,800.00				-

عناصر المقارنة
تاريخ العملية
تسوية عامل الوقت
تسوية شروط التمويل
تسوية ظروف السوق
اجمالي تسويات التمويل والسوق %
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
المساحة
عدد الشوارع
عرض الشوارع
تسويات أخرى (الإستخدام)
مجموع نسب التسويات (%)
سعر البيع بعد التسويات
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
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	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 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	
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 التاجير 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 2022/12/31 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 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)	112,853,253 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وإثنى عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



فاليه VALIE

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

بلك رقم 6

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

المحترمين




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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 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 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/2
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 ، ولأئحة 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 والأفترافات 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 الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
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 م2	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 (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	9,157 تنفيذ	أرض صناعية تجارية شمال العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,600.00	2,480,000.00	1/12/2022	1,550 عرض	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/12/2022	4,627 عرض	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		
1/12/2022	1/12/2022	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
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
-7.50%		-10.00%		-11.00%		-
1,412.24	1,418.40	1,513.00				-
35.00%	35.00%	30.00%				-
494.29	496.44	453.90				-
	SAR 1,444.63					-
	SAR 1,450.00					-



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 والمصالح 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	الأرض
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 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)
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 2022/12/31 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)	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 الفيصيلة
(مجمع التقنية التجاري)

بلك رقم 7

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

المحترمين




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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **تسعة مليون وتسعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي (9,929,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation العقاري للتأمين C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/3
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتممين 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 للتممين 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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 ، ولأئحة 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 والأفترافات 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	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004591	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
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 للأرض 4,865.50 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

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

الحدود و الأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	101.75 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	92.87 م
شرقا	شارع عرض 25 م	50 م
غربا	شارع عرض 25 م	50.80 م
ملاحظات	-	

مواصفات 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	3,663.78م ²	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 :



- (25 - 24) قطعة رقم
- (11) بلك رقم
- (10) بلك رقم
- (9) بلك رقم
- (7) بلك رقم
- (6) بلك 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 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	1/12/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/12/2022	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			
1/12/2022	1/12/2022	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 والمصالح 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	الأرض
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 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
706,438	706,438	706,438	706,438	706,438	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
706,438	706,438	706,438	706,438	706,438	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
706,438	706,438	706,438	706,438	706,438	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
10,091,971					القيمة الإستردادية (RV)
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
7,456,470	535,124	587,031	643,973	706,438	صافي التدفقات النقدية
				9,929,035	صافي القيمة الحالية (NPV)
				9,929,000	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 2022/12/31 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	
9,929,000 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)

بلك رقم 9

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

المحترمين




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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية ، بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38 متر مربع حسب المك 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 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/4
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفترافات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .
يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005756	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
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

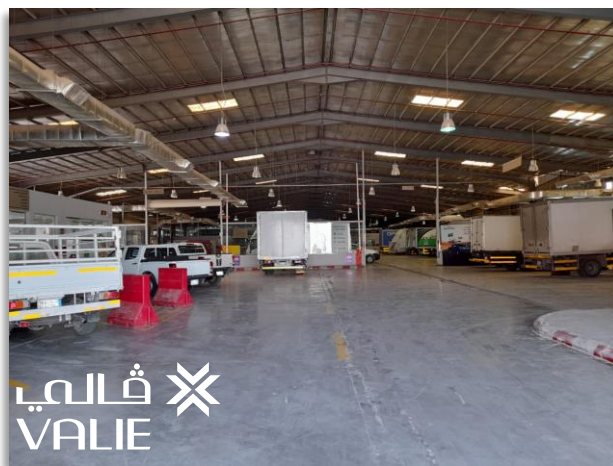


مواصفات و خدمات المبنى :

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	سلالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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





المورة 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 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	1/12/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/12/2022	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			
1/12/2022	1/12/2022	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 والمصالح 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	الأرض
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	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
763,600	763,600	763,600	763,600	763,600	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشتغال
763,600	763,600	763,600	763,600	763,600	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
763,600	763,600	763,600	763,600	763,600	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
10,908,571					القيمة الإستردادية (RV)
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
8,059,816	578,424	634,531	696,080	763,600	صافي التدفقات النقدية
				10,732,451	صافي القيمة الحالية (NPV)
				10,732,000	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 2022/12/31 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	
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 الفيصيلة
(مجمع التقنية التجاري)

بلك رقم 10

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين




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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره
فقط ستة عشر مليون وثمانمائة وستة وستون ألف ريال سعودي (16,866,000 ريال سعودي) ، وكما هو موثق
بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/5
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب 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	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
79301004590	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
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	سلاالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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





المورة الجوية للعقار :



- (25 - 24) قطعة رقم
■ 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	1/12/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/12/2022	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		
1/12/2022	1/12/2022	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 والمصالح 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
10,263,067.00	1,525.00	6,729.88	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	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 2022/12/31 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)	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 الفيصيلة
(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 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation العقاري للتأمين C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/6
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 للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب 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	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010004587	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
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		
الطول	نوع الحد	الجهة
151.47 م	شارع عرض 20 م	شمالا
141.58 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 5,733	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
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	1/12/2022	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/12/2022	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		
1/12/2022	1/12/2022	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%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
1,496.22	1,497.20	1,581.00	-	سعر البيع بعد التسويات		
35.00%	40.00%	25.00%	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
523.68	598.88	395.25	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,517.81		-	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 والمصالح 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 2022/12/31 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	
20,176,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
عشرون مليون ومائة وستة 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 معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)

قطعة رقم 24&25

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

المحترمين




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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن صالات تجارية و ورش صناعية , بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب 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 **واحد وثلاثون مليون وثلاثمائة وستة وأربعون ألف ريال سعودي (31,346,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/7
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 للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفترافات 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	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
693010005751	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
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





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



أمانة منطقة الرياض
عبر رخص البناء
1443/03/13
1443.03.13

المملكة العربية
وزارة الشؤون البلدية
والتخطيط
أمانة منطقة
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة : 1443/03/13
تاريخ الرخصة : 1443.03.13
تاريخ الإنهاء : 1443.03.13
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم الرخصة : 1443/03/13
تاريخ الرخصة : 1443.03.13
تاريخ الإنهاء : 1443.03.13
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة مجموعة عبد الكريم الجريس المحدودة
رقم التسجيل : 1010158249
تاريخ : 1443.03.13

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع عرض م	٢٠	١٠
شرق	شارع عرض م	١٠	٢٠
جنوب	مظلمة رقم ١٢	٢٠	١٠
غرب	شارع عرض م	١٠	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	مساحة الاستخدام
مزلتين	٢	١٤٨.٠٠
دور أرضي	٢	٢٠٠.٠٠
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠
أسوار	١	٢٢.٠٠

مساحة الأرض : ٢٠٠٠ م^٢
محيط الأسوار : م / ط

التخطيط العمراني : مرحلة ١

شارع عرض م

مساحة

ملاحظات :
١- تعديل مخططات البناء.
٢- تعديل مخططات البناء.

المكتب المعمم : محاسب للتشطيب الهندسية

رقم الترخيص : ١٣٠٢
رقم المشروع : ١٤٤٣/٠٣/١٣
رقم الإيصال رقم : ١٤٤٣/٠٣/١٣

ملاحظات :
١- تعديل مخططات البناء.
٢- تعديل مخططات البناء.
٣- تعديل مخططات البناء.
٤- تعديل مخططات البناء.
٥- تعديل مخططات البناء.
٦- تعديل مخططات البناء.
٧- تعديل مخططات البناء.
٨- تعديل مخططات البناء.
٩- تعديل مخططات البناء.
١٠- تعديل مخططات البناء.
١١- تعديل مخططات البناء.
١٢- تعديل مخططات البناء.
١٣- تعديل مخططات البناء.
١٤- تعديل مخططات البناء.
١٥- تعديل مخططات البناء.
١٦- تعديل مخططات البناء.
١٧- تعديل مخططات البناء.
١٨- تعديل مخططات البناء.
١٩- تعديل مخططات البناء.
٢٠- تعديل مخططات البناء.
٢١- تعديل مخططات البناء.
٢٢- تعديل مخططات البناء.
٢٣- تعديل مخططات البناء.
٢٤- تعديل مخططات البناء.
٢٥- تعديل مخططات البناء.
٢٦- تعديل مخططات البناء.
٢٧- تعديل مخططات البناء.
٢٨- تعديل مخططات البناء.
٢٩- تعديل مخططات البناء.
٣٠- تعديل مخططات البناء.
٣١- تعديل مخططات البناء.
٣٢- تعديل مخططات البناء.
٣٣- تعديل مخططات البناء.
٣٤- تعديل مخططات البناء.
٣٥- تعديل مخططات البناء.
٣٦- تعديل مخططات البناء.
٣٧- تعديل مخططات البناء.
٣٨- تعديل مخططات البناء.
٣٩- تعديل مخططات البناء.
٤٠- تعديل مخططات البناء.
٤١- تعديل مخططات البناء.
٤٢- تعديل مخططات البناء.
٤٣- تعديل مخططات البناء.
٤٤- تعديل مخططات البناء.
٤٥- تعديل مخططات البناء.
٤٦- تعديل مخططات البناء.
٤٧- تعديل مخططات البناء.
٤٨- تعديل مخططات البناء.
٤٩- تعديل مخططات البناء.
٥٠- تعديل مخططات البناء.
٥١- تعديل مخططات البناء.
٥٢- تعديل مخططات البناء.
٥٣- تعديل مخططات البناء.
٥٤- تعديل مخططات البناء.
٥٥- تعديل مخططات البناء.
٥٦- تعديل مخططات البناء.
٥٧- تعديل مخططات البناء.
٥٨- تعديل مخططات البناء.
٥٩- تعديل مخططات البناء.
٦٠- تعديل مخططات البناء.
٦١- تعديل مخططات البناء.
٦٢- تعديل مخططات البناء.
٦٣- تعديل مخططات البناء.
٦٤- تعديل مخططات البناء.
٦٥- تعديل مخططات البناء.
٦٦- تعديل مخططات البناء.
٦٧- تعديل مخططات البناء.
٦٨- تعديل مخططات البناء.
٦٩- تعديل مخططات البناء.
٧٠- تعديل مخططات البناء.
٧١- تعديل مخططات البناء.
٧٢- تعديل مخططات البناء.
٧٣- تعديل مخططات البناء.
٧٤- تعديل مخططات البناء.
٧٥- تعديل مخططات البناء.
٧٦- تعديل مخططات البناء.
٧٧- تعديل مخططات البناء.
٧٨- تعديل مخططات البناء.
٧٩- تعديل مخططات البناء.
٨٠- تعديل مخططات البناء.
٨١- تعديل مخططات البناء.
٨٢- تعديل مخططات البناء.
٨٣- تعديل مخططات البناء.
٨٤- تعديل مخططات البناء.
٨٥- تعديل مخططات البناء.
٨٦- تعديل مخططات البناء.
٨٧- تعديل مخططات البناء.
٨٨- تعديل مخططات البناء.
٨٩- تعديل مخططات البناء.
٩٠- تعديل مخططات البناء.
٩١- تعديل مخططات البناء.
٩٢- تعديل مخططات البناء.
٩٣- تعديل مخططات البناء.
٩٤- تعديل مخططات البناء.
٩٥- تعديل مخططات البناء.
٩٦- تعديل مخططات البناء.
٩٧- تعديل مخططات البناء.
٩٨- تعديل مخططات البناء.
٩٩- تعديل مخططات البناء.
١٠٠- تعديل مخططات البناء.

وزارة النقل
ابراهيم عبد محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 30/999

رقم الصك : 693010005751
التاريخ : 1443/03/13

هذا رخص

الحدود لا يحد وحدته والمساحة على من لا يبيده ويحد.
إن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وحدودها وانطوائها :
شمالاً: مسر شاهة عرض 10 بطول 60 ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر
شرقاً: الدائري الكروي عرض 100 متر بطول 100 متر
غرباً: شارع 25، بطول 100 متر
ومساحتها 6000 متر مربعة المسوية لخدمة جميع الأبنية المقامة بموقع سجل تجاري رقم 1010096622 بموقع المسك القديم من كتلة العمل بالربط بالربط بالربط بالربط رقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رخصها وما قبله أو سابقه عليها من بناء المصالح في تربة الأرض كالتالي: المصنوعة بموقع سجل تجاري رقم 1010158249 ضمنها لله فناء ب 3253333333 قطع طران وتكون سبوتنا وخمسمة وثلاثة وخمسون لثا وثلثة وثلاثون ريال سعودي لا غير. تمتد على المساحة الكلية عدد 4 وحدة كل وحدة مساحتها 4443/03/14 مساحتها 1443/03/14 سبب الرهن : اداء ضمان التوفيق والحيوية نظر رقم 22455468 ويحق التصرف مع العقار إذا تضر الممنوع عن مدة الممنوع أو جزء منها في حين حال من الدين المضمون المسند على القبط واحد مبلغ 3253333333 ريال بتاريخ 2026-12-30 وفي حالة عدم اداء الضمان مع العقار ببقية التي تؤول عليها القسط واستيفاء على مدة الأمان من مبلغ وما نقص يروج فيه عليه بعد اتمام ما يترتب من رهنه ويجوز جري التصفى تحريرا في 13 / 03 / 1443 ما عداه وبمضى الله على نيابة محمد وآله وصحبه وسلم.

الموقع
العلم الرسمي
ابراهيم عبد محمد الحسين

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	1/12/2022	36,000	عرض	أرض تجارية سكنية جنوب العقار
24.648951, 46.663520	4 شوارع	4,500.00	58,500,000.00	1/12/2022	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	
1/12/2022		1/12/2022		1/12/2022		-	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 والمصالح 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 7.50 % .

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 (م ²)	الاستعمال
29,400,000.00	4,900.00	6,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	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
2,350,000	2,350,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
2,350,000	2,350,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
2,350,000	2,350,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	القيمة الإستردادية (RV)
31,333,333					معامل القيمة الحالية
0.69	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
23,258,867	1,780,115	1,911,237	2,096,627	2,300,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				31,346,846	قيمة العقار بعد التقريب
				31,346,000	

- 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 2022/12/31 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)	31,346,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	واحد وثلاثون مليون وثلاثمائة وستة 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 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 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation العقاري للتأمين C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/14
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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	
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 :

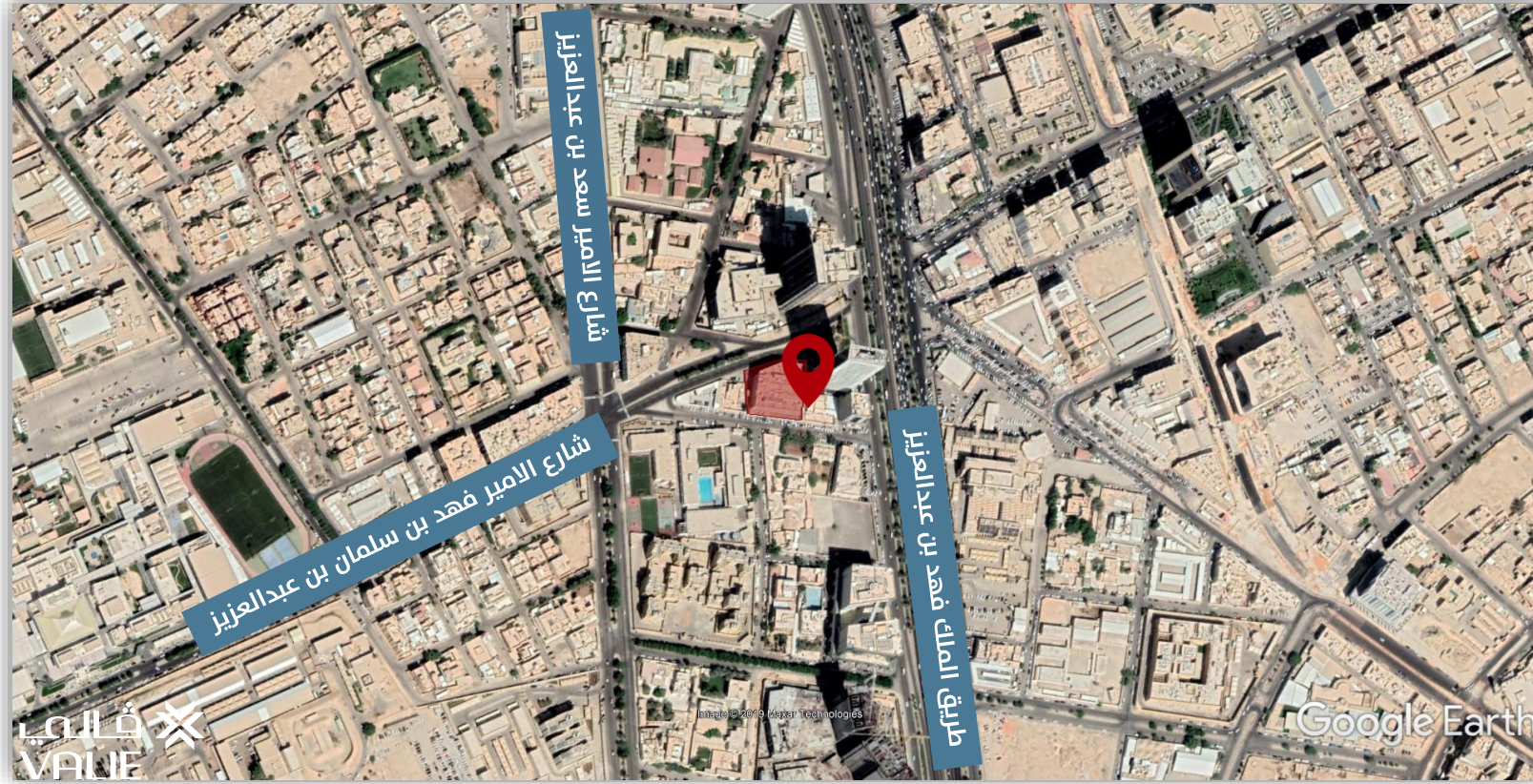
بيانات العقار			
3 ادوار وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
3	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	11,467م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	2 سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

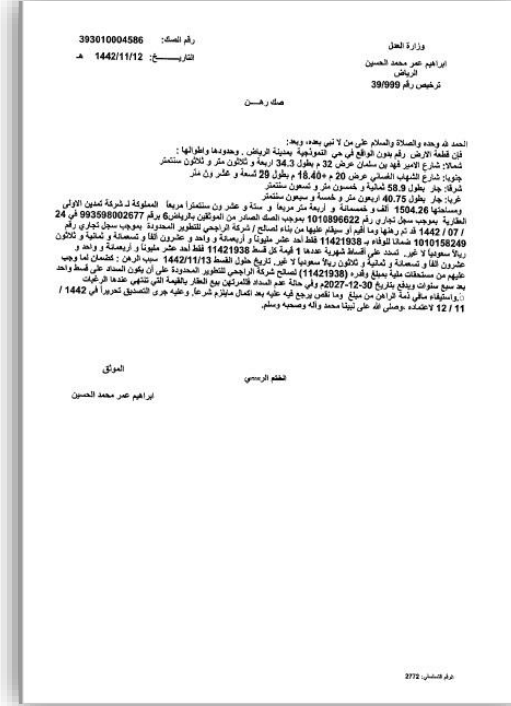
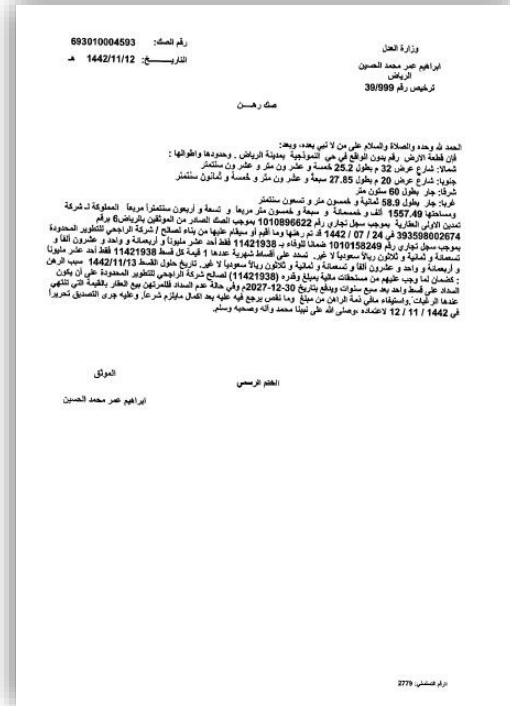
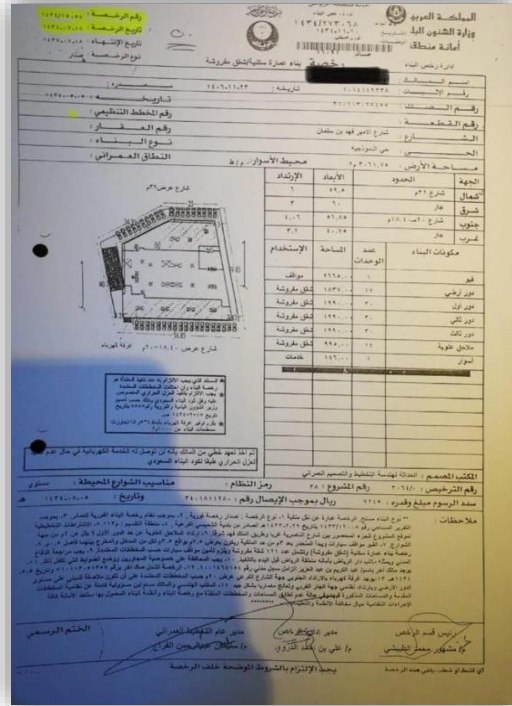
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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	1/12/2022	7,833	عرض	أرض سكنية تجارية جنوب العقار
24.655079, 46.698791	4 شوارع	5,000.00	25,825,000.00	1/12/2022	5,165	عرض	أرض سكنية تجارية جنوب العقار
24.661473, 46.696596	4 شوارع	3,500.00	17,325,000.00	1/12/2022	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						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-	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%	2.50%	5.00%	7,833.00	3,061.75	المساحة	
-2.50%	-2.50%	-1.50%	3 شوارع	شارعين	عدد الشوارع	
5.00%	2.50%	2.50%	30	32	عرض الشوارع	
10.00%	0.00%	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 المك 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 2022/12/31 م ، وعلى وضعه الرهن 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)	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 عمارة سكنية بمدينة
الرياض بحي الياسمين
(عمارة الياسمين)

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

المحترمين




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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **عشرون مليون وستمائة وثلاثون ألف ريال سعودي (20,630,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation العقاري للتقييم C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/1
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفترافات 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	
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 للأرض 2,309.76 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

الحدود و الأطوال 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	سلالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر

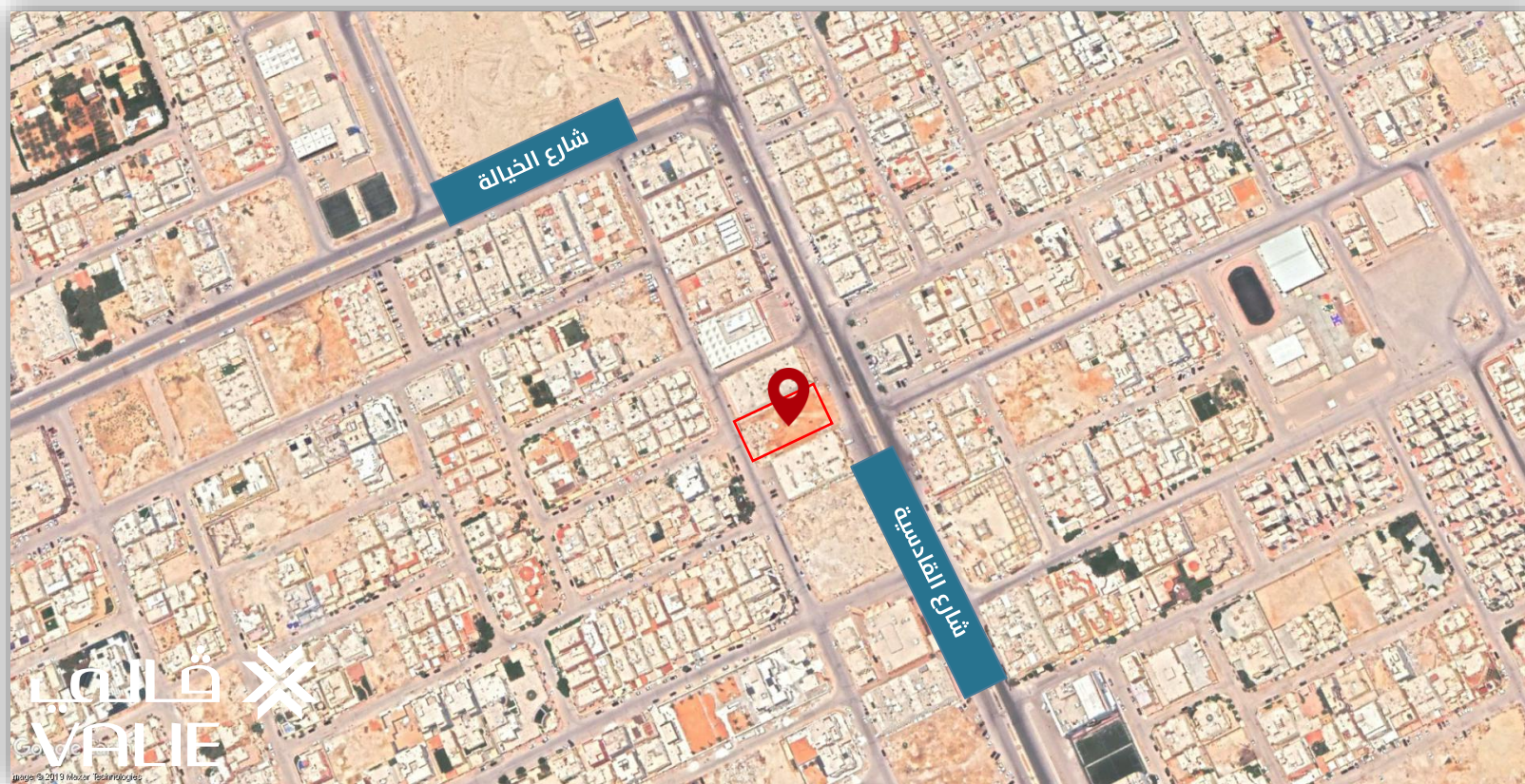
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.828918, 46.644799	شارع	6,800.00	5,100,000.00	1/12/2022	750	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	5,800.00	8,700,000.00	1/12/2022	1,500	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار
24.828985, 46.646917	شارعين	6,000.00	9,000,000.00	1/12/2022	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							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم		تاريخ العملية
1/12/2022	1/12/2022		1/12/2022		-		
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
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
7.67%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 7.50% .



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)
20,000,000					القيمة الإستردادية (RV)
0.75	0.80	0.87	0.93	1.00	معامل القيمة الحالية
15,949,451	1,046,449	1,124,932	1,209,302	1,300,000	صافي التدفقات النقدية
				20,630,135	صافي القيمة الحالية (NPV)
				20,630,000	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 2022/12/31 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)	20,630,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	عشرون مليون وستمائة 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 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 **ستة مليون ومائتان وتسعون ألف ريال سعودي (6,290,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>للثمن العقاري C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/13
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفترافات 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 الصك 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 الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
24 م	قطعة رقم 202	شمالا
24 م	قطعة رقم 206	جنوبا
23 م	قطعة رقم 203	شرقا
23 م	شارع عرض 52 م	غربا
-	-	ملاحظات



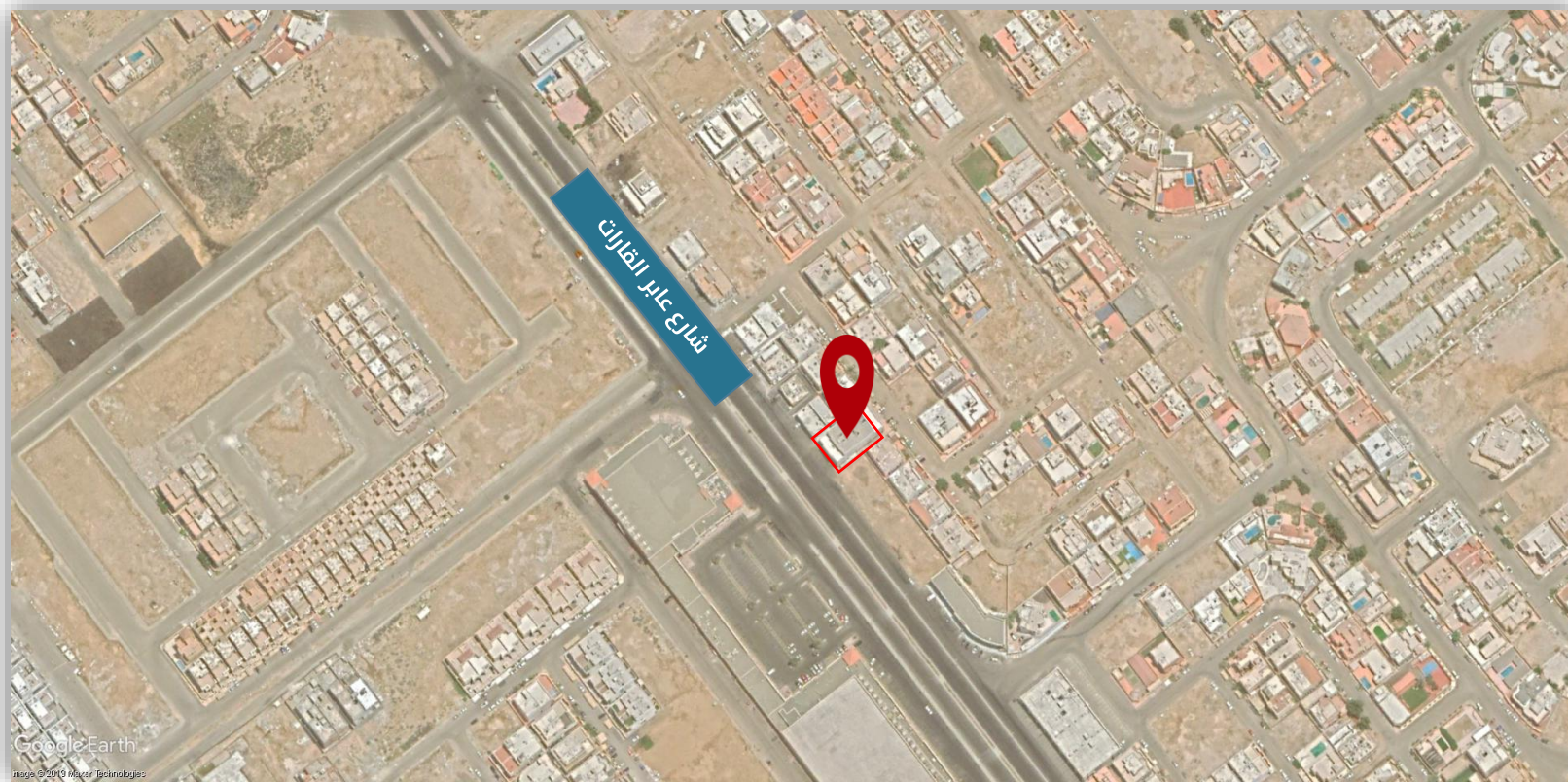
مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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





المصدر : Google Earth





المسكدة العربية المسكونة
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة جدة
إدارة رخصس البناء

رخصة بناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	22/نجمور/1443	صلاحيتها	21/نجمور/1443
الاسم/المستفيد	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	رقم الصك	تاريخ الصك
رقم البناء	رقم المخطط	رقم القطعة	الحالي	اسم الشارع	مساحة الارض
نظمت القروية	3701618516	204	لغير الشغالية	غير مسكن	352

النوع	المساحة	الارتفاع
البنية	24.00 متر بحسب القطعة رقم 4.75	4.75
الضمان	23.00 متر بحسب القطعة رقم 4	4
التسويق	24.00 متر بحسب القطعة رقم 4.75	4.75
التحريك	23 متر بحسب شارع عرض 5.25	5

المساحات وعدد الوحدات ومواصفات السيارات	سكني	تجاري	اخرى
محتويات الصفي	عدد	عدد	عدد
مساحة	عدد	عدد	عدد
مساحة	180.06	0	0

عدد المواضع 6 عدد غرف الكويته لا يوجد

التصديق الإداري

أحمد سعد عاتق القاصدي

مهندس الفرانسة

ميدان رخصس احمد محمد الأسدي

اعتماد مدير العقارات/إدارتي

عائدة أسامة احمد سعارة

مدير ادارة رخصس البناء

مرفوعة بن أحمد رجب

مدير الشؤون العامة القروية -حذف مخطط رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وتحتل المالك التليد بما ينص عليه هذه الشروط
تاريخ صحت مساوية

وزارة العدل
إيراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 30/999

رقم الصك: 893010005753
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رخصس

العدد قد وحده والملازم والملازم على من لا ياتي بعده، وبعد:
أن طمعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي البحر الشمالية بمدينة جدة ، وحدودها والمواضع :
شمالية: قطعة رقم 202 بطول 24 أريعة و عتروين متر
جنوبية: قطعة رقم 208 بطول 24 أريعة و عتروين متر
شرقية: قطعة رقم 203 بطول 23 و عتروين متر
غربية: شارع عرض 52 م بطول 23 و عتروين متر
وسماحتها 332 مسمدة و التين و الحمون مثل مربع المسلوقة ل شركة لتدخين الإلي الطاقية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622
بموجب الصك المسجل من الموثقين بالرياض برقم 493598002678 في 1442 / 07 / 24 قد تم رخصها وما
أقيم أو سقاه عليها من بناء لتساح الحركة التجارية المخصصة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249
رقم 7442105 كفض مبيعة مائلين و أريعة و التان و أريعة و حدة و خمسة و ثلاث مسورة لا غير . تسند على المخطط شمالية ب
رقم 22455468
عدد 1 هوية كل لسط . تاريخ حول القسط 1443/03/14 سبب الزمن : عادة ضمن التوقيت والمديونية عند رقم 22455468
ويصل للمصرف ربع المبلغ إذا تعذر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل التوقيت والمديونية عند رقم 22455468
بمبلغ 7442105 على تاريخ 2028-12-30) وفي حالة عدم تسداد المدينين مع المدينين يتم التمسك بالمبلغ كضمان على القسط واستيفاء
مبلغ نمة الأمان من مبلغ وما نفس قيمة عليه بعد التمسك بالمبلغ كضمان شرعاً و طبقه جري التحقيق لغيره في 1443 / 03 / 13
لاعتقده بوعلى أن على أيديا محط وأنه وصديقه ومعلم

التوقيع الرسمي
إيراهيم عمر محمد الحسين

719 رقم هاتفي



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	750	1/12/2022	5,850,000.00	7,800.00	شارع	21.769679, 39.109168
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,315	1/12/2022	9,862,500.00	7,500.00	شارعين	21.759456, 39.117774
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,056	1/12/2022	8,976,000.00	8,500.00	شارع	21.758264, 39.119635

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				
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-				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: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده 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 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%	10%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشتغال
502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
5,911,765					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
4,519,100	386,425	421,783	460,376	502,500	صافي التدفقات النقدية
				6,290,182	صافي القيمة الحالية (NPV)
				6,290,000	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 2022/12/31 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	
6,290,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ستة مليون ومائتان وتسعون 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 (مطعم) بمدينة
خميس مشيط بحي النهضة

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

المحترمين




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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره
فقط تسعة مليون وسبعمائة وأربعون ألف ريال سعودي (9,740,000 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير
بتاريخ 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/12
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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



نطاق العمل

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 لمندوق ملكية عقارات الخليج ريت وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها ، ولأئحة 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 والأفترافات 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
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	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

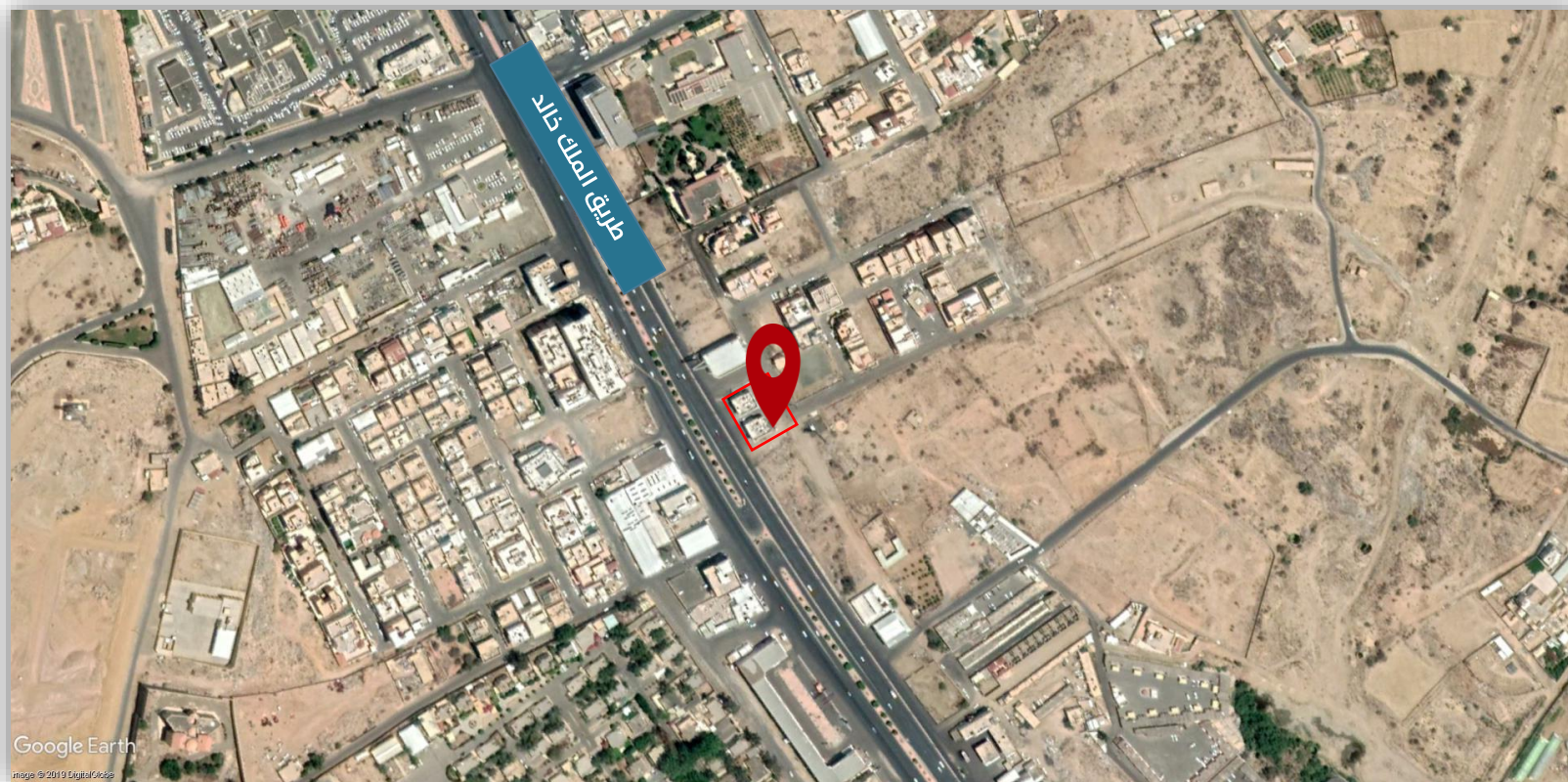
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

صور العقار :





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



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	1/12/2022	1,200	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
18.264244, 42.743919	شارعين	3,750.00	5,625,000.00	1/12/2022	1,500	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
18.253333, 42.757156	شارعين	1,800.00	10,692,000.00	1/12/2022	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
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-				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 الطك 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 2022/12/31 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 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 2022/12/31 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation للتأمين العقاري C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	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	2022/12/23 م
تاريخ إنجاز التقرير	2022/12/31 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-109691/11
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 2022/12/23 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض الموضح 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 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 والأفترافات 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 قيد الإنشاء)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010005754	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
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
ب/270 – ب/269 – ب/251 – ب/250	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبنى قيد الانشاء بمدينة جدة في حي الشراع , بمساحة إجمالية 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

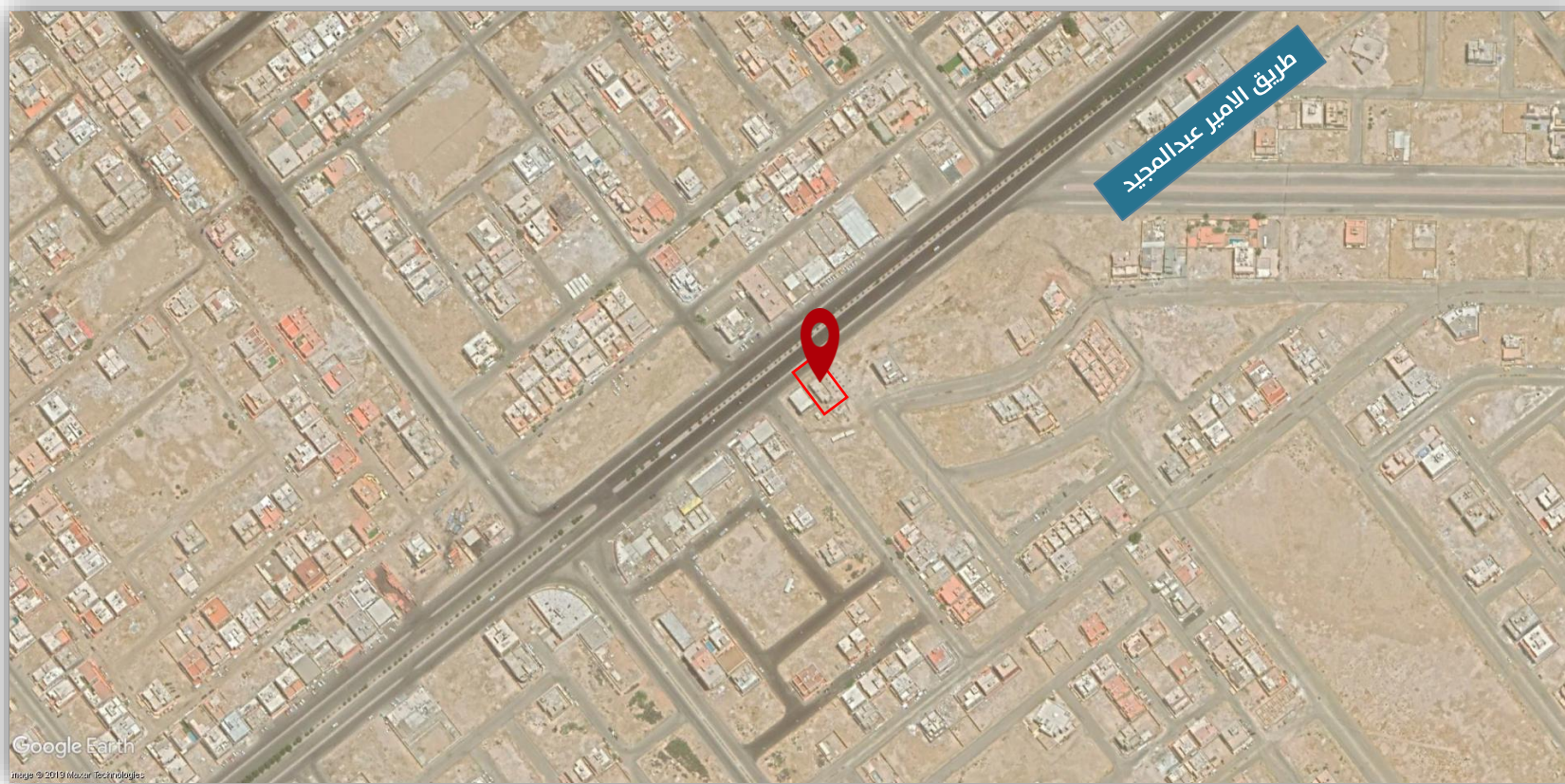
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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





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)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
21.776399, 39.095198	شارعين	6,150.00	5,996,250.00	1/12/2022	975	عرض	أرض تجارية شرق العقار
21.770236, 39.085697	شارعين	7,300.00	7,300,000.00	1/12/2022	1,000	عرض	أرض تجارية غرب العقار
21.773382, 39.091019	شارع	6,000.00	3,000,000.00	1/12/2022	500	عرض	أرض تجارية 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			
1/12/2022	1/12/2022	1/12/2022	-	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 2022/12/31 م ، وعلى وضعه الرهن 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	
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)

