



# فاليه VALIE

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

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

المحترمين




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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي قرطبة , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, ومعاينة 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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ثلاثمائة وواحد وأربعون مليون وثمانية وعشرون ريال سعودي (341,028,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/16
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/06/10 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 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	
فندق ومعارض تجارية ومكاتب	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910114036792 – 781912000112 – 381912000111 - 210114036789	رقم الصك
1444/11/23 هـ - 1438/06/09 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	شركة تمدين الأولى العقارية	
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	شركة تمدين الأولى العقارية	
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 :

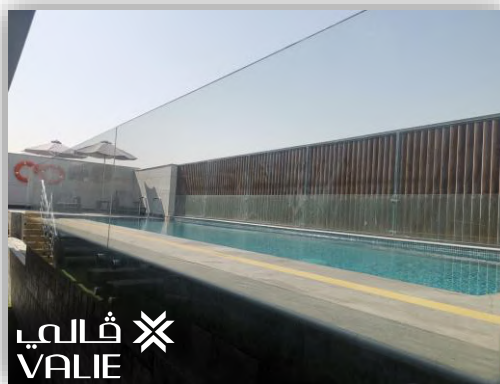
بيانات العقار			
بدرومين و ثلاث ادوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	سكني تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	33,213.89 م <sup>2</sup>	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	2 سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

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



مور العقار :





المورة الجوية للعقار :





## العوامل المؤثرة على الطلب:



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



## المخاطر المتعلقة بالعقار :



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



## المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م2)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م2	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية شمال العقار	عرض	5,138	1/6/2023	24,405,500.00	4,750.00	3 شوارع	24.835411, 46.736494
أرض تجارية شمال العقار	عرض	17,349	1/6/2023	69,396,000.00	4,000.00	4 شوارع	24.839939, 46.745918
أرض تجارية شرق العقار	تنفيذ	3,495	15/03/2023	17,651,265.00	5,050.00	3 شوارع	24.835582, 46.743161

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
مداريم كروان	الفلاح	1/6/2023	5 نجوم	2 غرف	650.00	-
هيلتون	غرناطة	1/6/2023	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			
15/03/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
0.00%	-2.50%	-2.50%	-	تسوية ظروف السوق			
0.00%	-2.50%	-2.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
5,050	3,900	4,631	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-5.00%	3,495.30	-2.50%	17,349.00	-5.00%	5,138.00	21,670.90	المساحة
-2.50%	3 شوارع	0.00%	4 شوارع	-2.50%	3 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
2.50%	مربع	2.50%	مربع	2.50%	مربع	مستطيل	طول الأرض على الشارع
-5.00%	تجاري (الشيخ حسن)	0.00%	تجاري (الثمامة)	0.00%	تجاري (الثمامة)	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-10.00%	-	-2.50%	-	-7.50%	-	-	مجموع نسب التسويات (%)
4,545.00	3,802.50	4,283.91	-	سعر البيع بعد التسويات			
30.00%	40.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة			
1,363.50	1,521.00	1,285.17	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي			
-	SAR 4,169.67	-	-	سعر المتر المربع			
-	SAR 4,175.00	-	-	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	4,400 – 3,800	الأراضي التجارية
حسب نوع الغرف ودرجة الفندق وموقعه	1,000 – 650	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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



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

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م2)	الاستعمال
90,476,007.50	4,175.00	21,670.90	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
149,462,505.00	4,500.00	33,213.89	مساحة المباني
90,476,007.50	قيمة الأرض		
149,462,505.00	قيمة المباني الحالية		
239,938,512.50	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" :  
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
2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل المكاتب
766,978	730,456	730,456	730,456	730,456	730,456	695,672	695,672	695,672	695,672	نسبة الإشتغال
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
690,281	657,410	657,410	657,410	657,410	657,410	626,105	626,105	626,105	626,105	نسبة المصاريف التشغيلية
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	قيمة المصاريف التشغيلية
69,028	65,741	65,741	65,741	65,741	65,741	62,610	62,610	62,610	62,610	صافي الدخل للمكاتب
621,252	591,669	591,669	591,669	591,669	591,669	563,494	563,494	563,494	563,494	
5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
8,764,875	8,347,500	8,347,500	8,347,500	8,347,500	8,347,500	7,950,000	7,950,000	7,950,000	7,950,000	أجمالي دخل المعارض
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	85%	نسبة الإشتغال
7,888,388	7,512,750	7,512,750	7,512,750	7,512,750	7,512,750	7,155,000	7,155,000	7,155,000	6,757,500	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	نسبة المصاريف التشغيلية
788,839	751,275	751,275	751,275	751,275	751,275	715,500	715,500	715,500	675,750	قيمة المصاريف التشغيلية
7,099,549	6,761,475	6,761,475	6,761,475	6,761,475	6,761,475	6,439,500	6,439,500	6,439,500	6,081,750	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
30,091,815	29,178,523	28,646,197	28,126,854	27,620,178	27,125,860	26,293,449	25,822,950	25,363,927	24,558,349	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
354,021,350										القيمة الإستردادية (RV)
0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
169,719,647	14,117,258	15,176,378	16,316,855	17,545,101	18,868,051	20,026,507	21,536,624	23,163,404	24,558,349	صافي التدفقات النقدية
										صافي القيمة الحالية (NPV)
										قيمة العقار بعد التقريب
										341,028,173
										341,028,000



## 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 2023/06/29 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	
341,028,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثمائة وواحد وأربعون مليون وثمانية وعشرون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# فاليه VALIE

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

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



المحترمين




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

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

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط مائتان وسبعون مليون وأربعمائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي (270,451,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 م.

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/9
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



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

مواصفات و خدمات 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	5 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

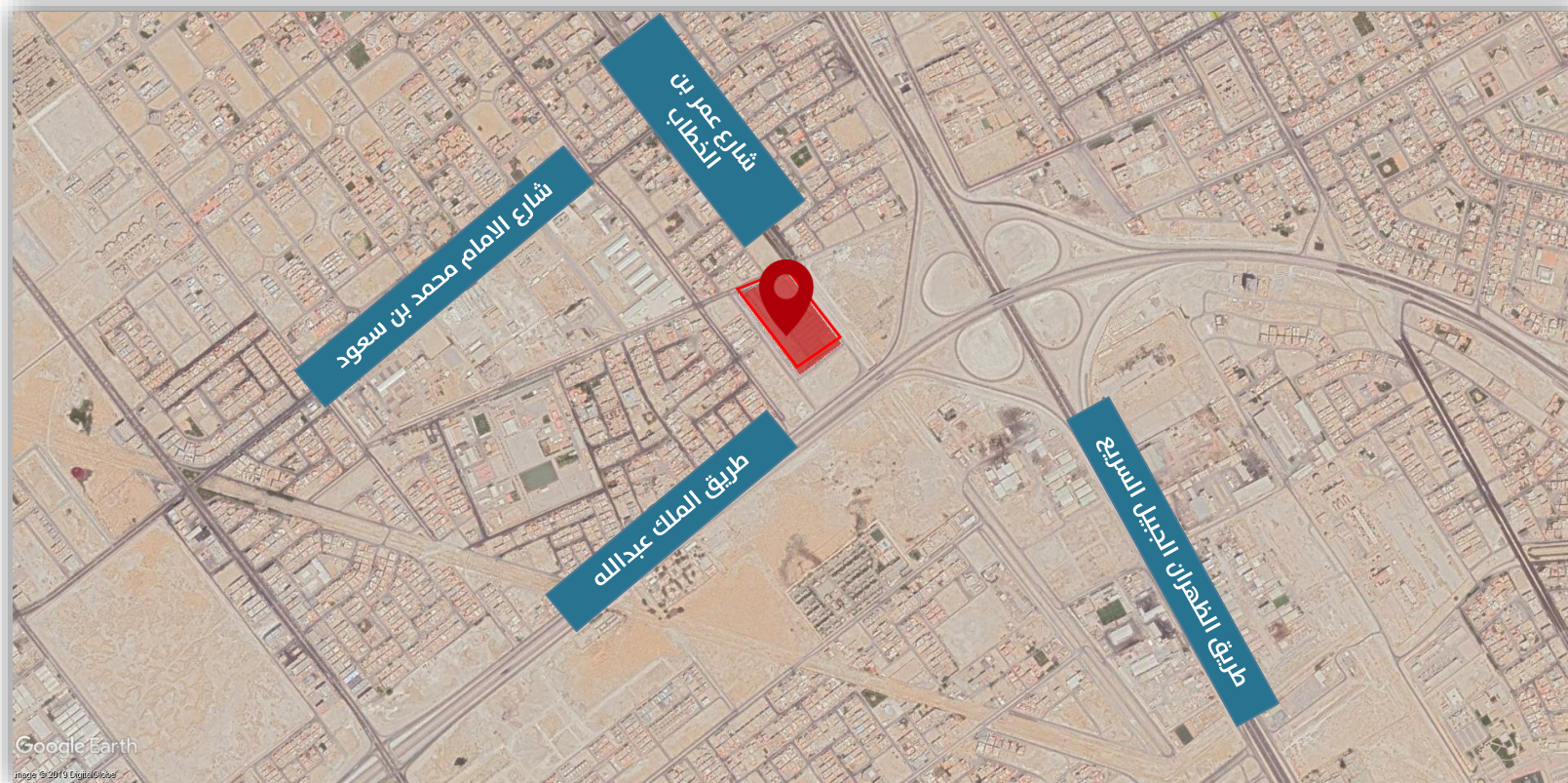
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر







المورة الجوية للعقار :





## العوامل المؤثرة على الطلب:

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

## المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



## المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup> ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,440	1/6/2023	5,400,000.00	3,750.00	شارعين	26.383637, 50.073939
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,500	1/6/2023	6,000,000.00	4,000.00	شارعين	26.384329, 50.074915
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,467	1/6/2023	5,868,000.00	4,000.00	شارعين	26.391082, 50.079107

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



## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم				
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-			-	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 %
3,940	3,940	3,694	-			-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-20.00%	1,467.00	-20.00%	1,500.00	-20.00%	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)
-16.50%		-16.50%		-16.50%			مجموع نسب التسويات (%)
3,289.90		3,289.90		3,084.28			سعر البيع بعد التسويات
30.00%		35.00%		35.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
986.97		1,151.47		1,079.50			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 3,217.93						سعر المتر المربع
	SAR 3,225.00						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	1,400 – 1,000	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 6.50% - 8.50% , وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.00 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
2.25%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .





## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
184,519,407.00	3,225.00	57,215.32	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
114,696,300.00	1,850.00	61,998.00	مساحة المباني

184,519,407.00	قيمة الأرض
114,696,300.00	قيمة المباني الحالية
299,215,707.00	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
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	أجمالي دخل العقار
90%	90%	90%	90%	90%	نسبة الإشغال
22,500,000	22,500,000	22,500,000	22,500,000	22,500,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
15%	15%	15%	15%	15%	نسبة المصاريف التشغيلية
3,375,000	3,375,000	3,375,000	3,375,000	3,375,000	قيمة المصاريف التشغيلية
19,125,000	19,125,000	19,125,000	19,125,000	19,125,000	صافي الدخل التشغيلي ( NOI )
273,214,286					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
203,343,692	14,566,630	15,950,460	17,465,753	19,125,000	صافي التدفقات النقدية
				270,451,535	صافي القيمة الحالية (NPV)
				270,451,000	قيمة العقار بعد التقريب

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة .
- تم إحتساب نسبة الإشغال ومصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات 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 2023/06/29 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)	270,451,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مئتان وسبعون مليون وأربعمائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# فالي 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، ومعاينة 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.

وبناء 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 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/15
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 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



ملخص بيانات العقار	
مبنى 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		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 39.50 م	96 م
جنوبا	حديقة مع شارع عرض 13 م	96 م
شرقا	شارع عرض 13.70 م	100 م
غربا	شارع عرض 40 م	100 م
ملاحظات	-	



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
دورين وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	21,725 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	5 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





مستندات العقار :

رقم الترخيص: 39199  
 رقم المالك: 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  
 الشرح: ١٣٨  
 المساحة الأرضية: ٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد	المساحة الاستخدام	نوع الاستخدام
شمال	٣٩.٥	٩٠	٢	٢٠٠٠٠	مخزن
شرق	١٣.٣	٩٢	٤	٢٠٠٠٠	أرض تجاري
جنوب	١٣	٩٢	٢.٧	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري
غرب	١٠	٩٢	٢.٠	٢٠٠٠٠	مخزن تجاري

مساحة الأرض: ٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> محيط الأسوار: ٣٨٦.٢ م عرض 39.5 شارع عرض 100 حذيفة مع شارع 13

الكتابة المعمارية: مكان لاستشارات الهندسة المعمارية  
 رقم الترخيص: ٣٣٤٨٠ رقم المشروع: ٨  
 سند الرسم: مقياس وقدره: ١:٥٠٠ ريال بموجب الإيضاح رقم: ٣٠٠٠١١١٢٦٠ وتاريخ: ١٤٣٥/١١/٢٢

ملاحظات:  
 ١- شرح الرخصة: تصاريح رخصة قروية، ٢- بموجب ترخيص رخصة إقامة القروية الخاصة، ٣- بموجب تقويم التقييم رقم ١٢٣٩١٨٧٦ بتاريخ ٢٠١٠-١٠-١٠  
 ٤- مساحة الأرض من ناحية القروية: ٤٠٠٠ م<sup>٢</sup> مساحة تقسيم الرقعة: ٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> جهة الشارع الرئيسي استخدام الموقوف سواتر، ٥- مرفق المرافق القروية مع حد القور الأول لا يقل عن ١٠ م جهة الشوارع، ٦- القور برفق سواتر رصيف المخرج يد ٢٠ م من حد الموقوف ويكون عرض ٣ م، ٧- يجب مراعاة ارتفاع الساتر وبكافة سائر الرضعات بارتفاعها الطبيعي قبل البدء بالبناء والتفصيل، ٨- نسبة البناء على الحد من ٩٠ م<sup>٢</sup> مساحة القور الأول لا يقل عن ١٠ م، ٩- مراعاة عرض الموقوفين من رصيف الموقوف القور الأول، ١٠- أن تكون الموقوفات مغطاة بركبان الأرضي المغطى بالخرق ولا يمكن له أن يتساقط، ١١- تم عمل حد يترافق مع ملك بين الهندسة المعمارية الهندسية وحده سواتر من خلف حسب الرخصة والمخططات وعليه يرجى إرفاق إرفاق خطة حد حذوة أو مخططات تخدم تمام التغطية لتمام سواتر، ١٢- بموجب شهادة التقييم من شركة القروية رقم ١١٦٦٦٠٢٨ بتاريخ ٢٠١٠-١٠-١٠

الختم الرسمي  
 الختم الرسمي  
 الختم الرسمي

الجمهورية العربية السورية  
 وزارة العدل  
 إبراهيم عمر محمد الحسين  
 ترخيص رقم 39/999

رقم المالك: 793010004585  
 التاريخ: 1442/11/12

اسم المالك: خالد بن عبد العزيز بن ماجد  
 رقم المسكن: ٩٠٠٢٤٣٤٢٧  
 رقم القطعة: ٩٩٠١١٠٤١  
 الشرح: ١٣٨  
 المساحة الأرضية: ٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>

الجهة: شمال  
 الحدود: ٣٩.٥  
 الأبعاد: ٩٠  
 الإرتداد: ٢

الجهة: شرق  
 الحدود: ١٣.٣  
 الأبعاد: ٩٢  
 الإرتداد: ٤

الجهة: جنوب  
 الحدود: ١٣  
 الأبعاد: ٩٢  
 الإرتداد: ٢.٧

الجهة: غرب  
 الحدود: ١٠  
 الأبعاد: ٩٢  
 الإرتداد: ٢.٠

مساحة الأرض: ٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> محيط الأسوار: ٣٨٦.٢ م عرض 39.5 شارع عرض 100 حذيفة مع شارع 13

الكتابة المعمارية: مكان لاستشارات الهندسة المعمارية  
 رقم الترخيص: ٣٣٤٨٠ رقم المشروع: ٨  
 سند الرسم: مقياس وقدره: ١:٥٠٠ ريال بموجب الإيضاح رقم: ٣٠٠٠١١١٢٦٠ وتاريخ: ١٤٣٥/١١/٢٢

ملاحظات:  
 ١- شرح الرخصة: تصاريح رخصة قروية، ٢- بموجب ترخيص رخصة إقامة القروية الخاصة، ٣- بموجب تقويم التقييم رقم ١٢٣٩١٨٧٦ بتاريخ ٢٠١٠-١٠-١٠  
 ٤- مساحة الأرض من ناحية القروية: ٤٠٠٠ م<sup>٢</sup> مساحة تقسيم الرقعة: ٢٠٠٠٠ م<sup>٢</sup> جهة الشارع الرئيسي استخدام الموقوف سواتر، ٥- مرفق المرافق القروية مع حد القور الأول لا يقل عن ١٠ م جهة الشوارع، ٦- القور برفق سواتر رصيف المخرج يد ٢٠ م من حد الموقوف ويكون عرض ٣ م، ٧- يجب مراعاة ارتفاع الساتر وبكافة سائر الرضعات بارتفاعها الطبيعي قبل البدء بالبناء والتفصيل، ٨- نسبة البناء على الحد من ٩٠ م<sup>٢</sup> مساحة القور الأول لا يقل عن ١٠ م، ٩- مراعاة عرض الموقوفين من رصيف الموقوف القور الأول، ١٠- أن تكون الموقوفات مغطاة بركبان الأرضي المغطى بالخرق ولا يمكن له أن يتساقط، ١١- تم عمل حد يترافق مع ملك بين الهندسة المعمارية الهندسية وحده سواتر من خلف حسب الرخصة والمخططات وعليه يرجى إرفاق إرفاق خطة حد حذوة أو مخططات تخدم تمام التغطية لتمام سواتر، ١٢- بموجب شهادة التقييم من شركة القروية رقم ١١٦٦٦٠٢٨ بتاريخ ٢٠١٠-١٠-١٠

الختم الرسمي  
 الختم الرسمي  
 الختم الرسمي





## 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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع العملية	العقار المقارن
24.702749, 46.705203	4 شوارع	7,000.00	70,000,000.00	1/6/2023	10,000	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
24.696071, 46.702259	شارعين	8,000.00	22,336,000.00	1/6/2023	2,792	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
24.691488, 46.700790	3 شوارع	8,250.00	31,086,000.00	1/6/2023	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			
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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	6,895	-	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	6,791.58					سعر البيع بعد التسويات
30.00%	30.00%	40.00%					الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
2,218.47	2,092.14	2,716.63					مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 7,027.24						سعر المتر المربع
	SAR 7,050.00						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.



## 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% - 9%, 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
2.75%	معدل التضخم
1.75%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
8.97%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00% .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
67,680,000.00	7,050.00	9,600.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
54,312,500.00	2,500.00	21,725.00	مساحة المباني
67,680,000.00	قيمة الأرض		
54,312,500.00	قيمة المباني الحالية		
121,992,500.00	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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
				201,186,000	

- 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 2023/06/29 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	
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](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# قالي 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 2023/06/29 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/8
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 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



ملخص بيانات العقار	
مجمع سكني (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	7,746.65م <sup>2</sup>	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	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 <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup> ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	1/6/2023	135,000,000.00	3,750.00	4 شوارع	24.648988, 46.658505
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	1/6/2023	58,500,000.00	4,500.00	4 شوارع	24.648951, 46.663520
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	1/6/2023	153,351,000.00	4,500.00	شارعين	24.648875, 46.657506

العقارات المقارنة (الفلل الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندا	غرناطة	1/6/2023	5 نجوم	3 غرف	3,500.00	-
فندق الشرايتون	الورود	1/6/2023	5 نجوم	2 غرف	3,150.00	-
بريرا	حطين	1/6/2023	5 نجوم	2 غرف	2,400.00	-
لاكاسا الفندقية	الرفيعة	1/6/2023	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
1/6/2023		1/6/2023		1/6/2023		-	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 %
4,433		4,433		3,694		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
10.00%	34,078.00	-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)
11.00%		-6.50%		6.00%		-	مجموع نسب التسويات (%)
4,920.08		4,144.39		3,915.38		-	سعر البيع بعد التسويات
35.00%		30.00%		35.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,722.03		1,243.32		1,370.38		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 4,335.72				-	سعر المتر المربع
		SAR 4,350.00				-	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	4,500 – 4,000	الأراضي التجارية
حسب مساحة الفيلا ودرجة الفندق وموقعه	3,500 – 2,500	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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
43,500,000.00	4,350.00	10,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
29,979,535.50	3,870.00	7,746.65	مساحة المباني
43,500,000.00	قيمة الأرض		
29,979,535.50	قيمة المباني الحالية		
73,479,535.50	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 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 ودراسة 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 2023/06/29 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](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# 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، ومعاينة 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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط مائة وإثنى عشر مليوناً وثمانمائة وثلاثة وخمسون ألفاً ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي (112,853,253 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
	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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/10
ملاحظات	-



تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 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 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



ملخص بيانات العقار	
مبنى 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



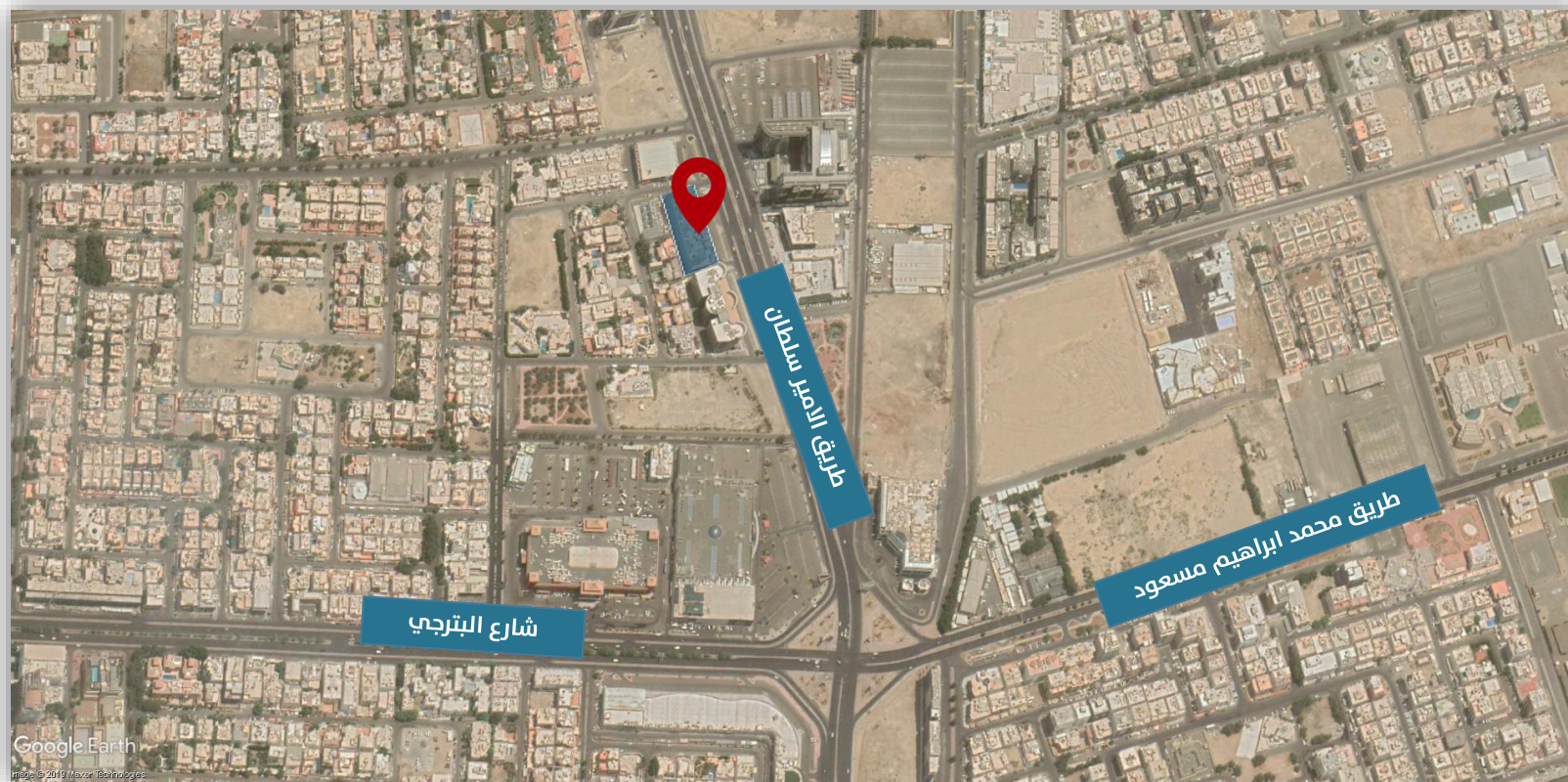
مواصفات و خدمات المبنى :

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	16 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

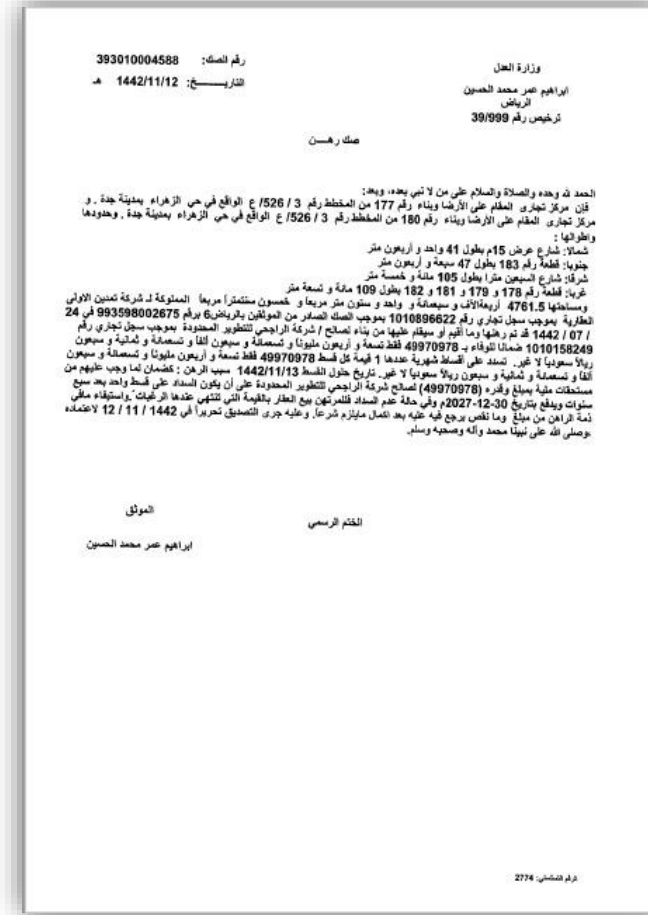
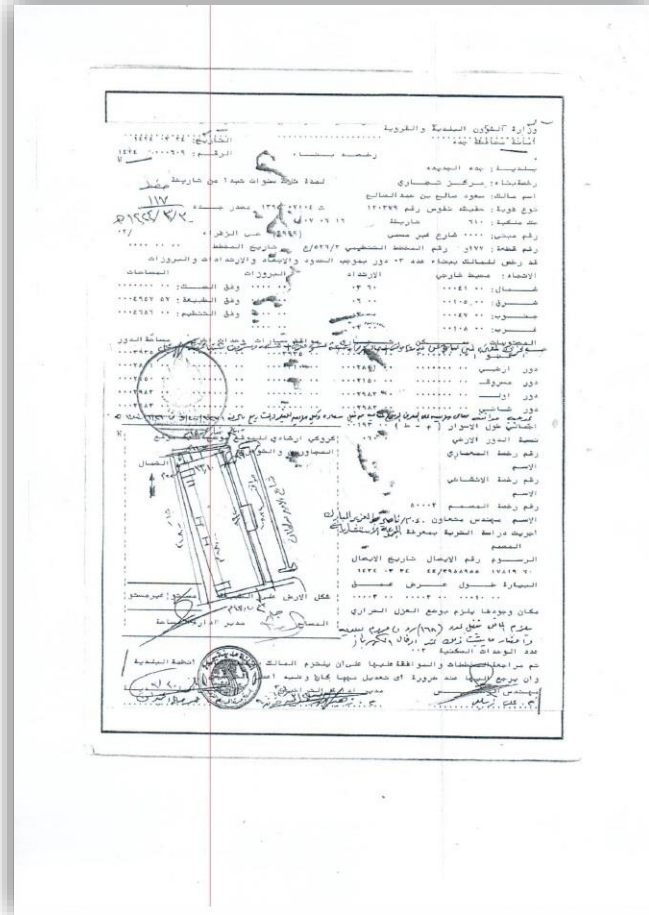
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر







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 <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup> ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,000	1/6/2023	16,500,000.00	16,500.00	شارع	21.590241, 39.143627
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,775	1/6/2023	28,400,000.00	16,000.00	شارعين	21.630754, 39.133705
أرض تجارية شمال العقار	عرض	2,936	1/6/2023	48,444,000.00	16,500.00	شارعين	21.625589, 39.136767

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

## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
1/6/2023		1/6/2023		1/6/2023		-	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 %
16,253		15,760		16,253		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-1.50%	2,936.00	-2.50%	1,775.00	-2.50%	1,000.00	4,761.50	المساحة
0.00%	شارعين	0.00%	شارعين	2.50%	شارع	شارعين	عدد الشوارع
0.00%	45	0.00%	45	0.00%	45	45	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-3.00%		-4.00%		-1.50%		-	مجموع نسب التسويات (%)
15,764.93		15,129.60		16,008.71		-	سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
5,517.72		5,295.36		4,802.61		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 15,615.70				-	سعر المتر المربع
		SAR 15,625.00				-	سعر المتر المربع بعد التقريب



## تحليل المقارنات :

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

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

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





## الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
74,398,437.50	15,625.00	4,761.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
23,352,920.00	1,550.00	15,066.40	مساحة المباني

74,398,437.50	قيمة الأرض
23,352,920.00	قيمة المباني الحالية
97,751,357.50	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	
8,463,994.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
8,463,994.00	إجمالي الدخل السنوي ( بعد خصم نسبة الإشغال )
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل ( بعد خصم نسبة الإشغال )
8,463,994.00	صافي الدخل للعقار
7.50%	معدل الرسملة
112,853,253.33	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

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



## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة الإستثمار) بتاريخ 2023/06/29 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	
112,853,253 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وإثنى عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)







علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# 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, ومعاينة  
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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**تسعة وعشرون مليون وستمائة وستة وتسعون ألف ريال سعودي (29,696,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق  
بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/2
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 2023/06/10 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 ، 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	
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	10 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

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





المورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

مستندات العقار :



السلطة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إمارة منطقة الرياض

وزارة رخص البناء  
رخصة البناء ورخصة

رقم الرخصة: 11978-013  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

رقم الترخيص: 1140-01-1

رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251

رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251

رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251  
رقم المخطط رقم 3251

الحدود	الابعاد	الارتفاع
شمال	شارع عرض 20م	81.34م
شرق	شارع عرض 20م	81.34م
جنوب	شارع عرض 20م	81.34م
غربية	شارع عرض 20م	81.34م

مساحة الأرض: 2.11912.22  
محيط الأسوار: م 24

الحدود الشمالية: 20م عرض شارع  
الحدود الشرقية: 20م عرض شارع  
الحدود الجنوبية: 20م عرض شارع  
الحدود الغربية: 20م عرض شارع

مكونات البناء: عدد الوحدات 120-00-0  
دور أرضي

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

وزارة العدل  
إبراهيم عبد محمد الحسين  
الرياض  
تاريخ: 39/999

رقم الصك: 393010005763  
التاريخ: 1443/03/13 هـ

مسك رهن

الحدود الشمالية: 20م عرض شارع  
الحدود الشرقية: 20م عرض شارع  
الحدود الجنوبية: 20م عرض شارع  
الحدود الغربية: 20م عرض شارع

مساحة الأرض: 2.11912.22  
محيط الأسوار: م 24

الحدود الشمالية: 20م عرض شارع  
الحدود الشرقية: 20م عرض شارع  
الحدود الجنوبية: 20م عرض شارع  
الحدود الغربية: 20م عرض شارع

مكونات البناء: عدد الوحدات 120-00-0  
دور أرضي

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

ملاحظات: الإتمام بالاعتماد على الخطة المرفقة  
تاريخ الرخصة: 1140-01-1  
تاريخ الإنهاء: 1140-01-1  
نوع الرخصة: إصدار

## العوامل المؤثرة على الطلب:

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



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



## المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)						
الموقع	ملاحظات	ر.س/م <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية المساحة (م <sup>2</sup> )	العقار المقارن
24.646484, 46.789637	3 شوارع	2,000.00	8,000,000.00	1/6/2023	4,000 عرض	أرض تجارية صناعية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,650.00	2,557,500.00	1/6/2023	1,550 عرض	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2023	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		
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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	1,625	2,000	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-7.50%	4,627.00	-10.00%	1,550.00	-7.50%	4,000.00	14,713.87
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	1.50%	3 شوارع	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي
-6.50%		-9.00%		-16.00%		
1,427.51		1,478.98		1,680.00		
35.00%		35.00%		30.00%		
499.63		517.64		504.00		
		SAR 1,521.27				
		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	1,700 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	750 – 550	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 7.00 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
22,438,651.75	1,525.00	14,713.87	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
8,130,375.00	675.00	12,045.00	مساحة المباني

22,438,651.75	قيمة الأرض
8,130,375.00	قيمة المباني الحالية
30,569,026.75	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
22,327,935	1,599,473	1,751,423	1,917,808	2,100,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				29,696,639	قيمة العقار بعد التقريب
				29,696,000	

- 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 2023/06/29 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)	29,696,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	تسعة وعشرون مليون وستمائة وستة وتسعون ألف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# 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, ومعاينة  
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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
**إثنا عشر مليون وتسعمائة وتسعة آلاف ريال سعودي (12,909,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير  
بتاريخ 2023/06/29 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/3
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



ملخص بيانات العقار	
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 <sup>2</sup>	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	10 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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	العقار المقارن
24.646484, 46.789637	3 شوارع	2,000.00	8,000,000.00	1/6/2023	عرض	4,000	أرض تجارية صناعية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,650.00	2,557,500.00	1/6/2023	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2023	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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	1,625	2,000	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
0.00%	4,627.00	-2.50%	1,550.00	0.00%	4,000.00	4,865.50	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	1.50%	3 شوارع	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)
1.00%	-1.50%	-8.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)			
1,542.02	1,600.87	1,830.00	-	سعر البيع بعد التسويات			
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة			
539.71	560.30	549.00	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي			
	SAR 1,649.01	-	-	سعر المتر المربع			
	SAR 1,650.00	-	-	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	1,700 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	750 – 550	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 7.00 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
8,028,075.00	1,650.00	4,865.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
2,473,051.50	675.00	3,663.78	مساحة المباني
8,028,075.00	قيمة الأرض		
2,473,051.50	قيمة المباني الحالية		
10,501,126.50	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
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	معدل النمو السنوي
0%	0%	0%	0%	0%	أجمالي دخل العقار
912,876	912,876	912,876	912,876	912,876	نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
912,876	912,876	912,876	912,876	912,876	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%	قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	صافي الدخل التشغيلي ( NOI )
912,876	912,876	912,876	912,876	912,876	القيمة الإستردادية (RV)
13,041,086					معامل القيمة الحالية
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
9,706,017	695,296	761,349	833,677	912,876	صافي القيمة الحالية (NPV)
				12,909,214	قيمة العقار بعد التقريب
				12,909,000	

- 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 2023/06/29 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)	12,909,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنا عشر مليون وتسعمائة وتسعة آلاف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش  
بمدينة الرياض بحي الفيصيلة  
(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, ومعاينة 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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط عشرة مليون وسبعمائة وثمانية وتسعون ألف ريال سعودي (10,798,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/4
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 2023/06/10 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 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 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 <sup>2</sup>	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	10 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



فاليه  
VALIE



فاليه  
VALIE



فاليه  
VALIE





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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	العقار المقارن
24.646484, 46.789637	3 شوارع	2,000.00	8,000,000.00	1/6/2023	عرض	4,000	أرض تجارية صناعية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,650.00	2,557,500.00	1/6/2023	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2023	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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	1,625	2,000	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-2.00%	4,627.00	-5.00%	1,550.00	-2.00%	4,000.00	6,098.38	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	1.50%	3 شوارع	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)
-1.00%		-4.00%		-10.50%			مجموع نسب التسويات (%)
1,511.48		1,560.24		1,790.00			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
529.02		546.08		537.00			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 1,612.10					سعر المتر المربع
		SAR 1,625.00					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	1,700 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	750 – 550	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 7.00 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
9,909,867.50	1,625.00	6,098.38	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
3,179,925.00	675.00	4,711.00	مساحة المباني
9,909,867.50	قيمة الأرض		
3,179,925.00	قيمة المباني الحالية		
13,089,792.50	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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 الإشغال
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)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
8,118,862	581,599	636,851	697,352	763,600	صافي التدفقات النقدية
				10,798,264	صافي القيمة الحالية (NPV)
				10,798,000	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 2023/06/29 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)	10,798,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	عشرة مليون وسبعمائة وثمانية وتسعون ألف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# فاليه VALIE

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

بلك رقم 10

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين




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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخراطم 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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط ستة عشر مليون وتسعمائة وتسعة وستون ألف ريال سعودي (16,969,000 ريال سعودي) ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/5
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 2023/06/10 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 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	
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	10 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  
■ 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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	العقار المقارن
24.646484, 46.789637	3 شوارع	2,000.00	8,000,000.00	1/6/2023	عرض	4,000	أرض تجارية صناعية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,650.00	2,557,500.00	1/6/2023	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2023	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
1/6/2023		1/6/2023		1/6/2023		-	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		1,625		2,000		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-2.00%	4,627.00	-5.00%	1,550.00	-2.00%	4,000.00	6,729.88	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	1.50%	3 شوارع	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)
-1.00%		-4.00%		-10.50%		-	مجموع نسب التسويات (%)
1,511.48		1,560.24		1,790.00		-	سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
529.02		546.08		537.00		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 1,612.10				-	سعر المتر المربع
		SAR 1,625.00				-	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	1,700 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	750 – 550	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 7.00 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
10,936,055.00	1,625.00	6,729.88	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
3,532,275.00	675.00	5,233.00	مساحة المباني
10,936,055.00	قيمة الأرض		
3,532,275.00	قيمة المباني الحالية		
14,468,330.00	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
12,758,820	913,985	1,000,813	1,095,890	1,200,000	صافي التدفقات النقدية
				16,969,508	صافي القيمة الحالية (NPV)
				16,969,000	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 2023/06/29 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)	16,969,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستة عشر مليون وتسعمائة وتسعة وستون ألف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# فاليه VALIE

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

بلك رقم 11

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

المحترمين




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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, ومعاينة 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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنان وعشرون مليون وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي (22,329,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتأمين العقاري 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/6
ملاحظات	-



تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/06/10 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 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 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 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
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	10 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 :



- 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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	العقار المقارن
24.646484, 46.789637	3 شوارع	2,000.00	8,000,000.00	1/6/2023	عرض	4,000	أرض تجارية صناعية غرب العقار
24.828472, 46.650593	شارعين	1,650.00	2,557,500.00	1/6/2023	عرض	1,550	أرض صناعية شمال العقار
24.638165, 46.794459	شارعين	1,550.00	7,171,850.00	1/6/2023	عرض	4,627	أرض صناعية غرب العقار

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

## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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	1,625	2,000	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-2.00%	4,627.00	-5.00%	1,550.00	-2.00%	4,000.00	7,341.13
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	1.50%	3 شوارع	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	-5.00%	صناعي تجاري	صناعي
-1.00%	-4.00%	-10.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
1,511.48	1,560.24	1,790.00	-	سعر البيع بعد التسويات		
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
529.02	546.08	537.00	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,612.10		-	سعر المتر المربع		
	SAR 1,625.00		-	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	1,700 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	750 – 550	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 7.00 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
11,929,336.25	1,625.00	7,341.13	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
3,869,775.00	675.00	5,733.00	مساحة المباني
11,929,336.25	قيمة الأرض		
3,869,775.00	قيمة المباني الحالية		
15,799,111.25	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
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
22,557,857					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
16,789,012	1,202,690	1,316,945	1,442,055	1,579,050	صافي التدفقات النقدية
				22,329,751	صافي القيمة الحالية (NPV)
				22,329,000	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 2023/06/29 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	
22,329,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
إثنان وعشرون مليون وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# فاليه VALIE

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

قطعة رقم 25&24

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

المحترمين




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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, ومعاينة  
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 وورش صناعية , بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق  
وبمساحة مباني إجمالية 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط  
واحد وثلاثون مليون وخمسمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي (31,537,000 ريال سعودي) , وكما هو موثق  
بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/7
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.  
يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس 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
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	10 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  
■ (11) بلوك رقم  
■ (10) بلوك رقم  
■ (9) بلوك رقم  
■ (7) بلوك رقم  
■ (6) بلوك رقم  
المصدر : Google Earth



أمانة منطقة الرياض  
عبر رخص البناء  
رقم الرخصة : 1433010005751  
تاريخ الرخصة : 1443/03/13  
تاريخ الإنشاء :  
نوع الرخصة : تعديل ملحقات البناء

الملكه العربية  
وزارة الشؤون البلدية  
أمانة منطقة  
إدارة رخص البناء

رخصة  
بناء ملحقات تجارية

اسم المالك : شركة مجموعة عبد الكريم العيسى المحدودة  
رقسم الأحياسان : 11110117  
رقسم المصك : 11110117  
رقسم الخطة : 1443/03/13  
رقسم الخطة التنظيمي : 1443/03/13  
رقسم المقار :  
حي القصبه  
مساحة الأرض : 26.7000 م<sup>2</sup> محيط الأضلاع : م / ط  
التقسيم العمراني : مرحلة 1

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض م 10	10	10
شرق	شارع عرض م 10	10	10
جنوب	خطه رقم 1	10	10
غرب	شارع عرض م 10	10	10

مكونات البناء	عدد الوحدات	مساحة الاستخدام
مزلتين	2	144.00
دور أرضي	2	240.00
غرفة كهرباء	1	24.00
اسوار	1	24.00

ملاحظات المصمم : سحب لاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : 13 / 03 / 1443  
رقم الرسم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم :  
ملاحظات :  
الملكه الهندسيه بون مبلغ مائة 100 ريال تاريخ الفوري 1443/03/13 رقم الترخيص 13/03/1443 هـ. تسديد رسوم الرخصة  
رخصة حيز من اصدار :  
1- بموجب الترخيص الصادر ( 1443/03/13 ) تاريخ 1443/03/13 هـ الصادر من إدارة البناء رقم 1443/03/13 هـ بمقتضى الترخيص رقم 13/03/1443 هـ  
الشارع الرئيسي : باصطى الموافقة بموجب المخططات من قبل مكتب إدارة الرياض لاستشارات الهندسية والذي يمثل دفاع المدني لدى الأمانة - مسار  
الشارع بطريق الدائري الشرقي : الأمانة بين العتيق والبلد عن م 1443/03/13 هـ بموجب خطاب وزارة النقل رقم 1443/03/13 هـ بتاريخ 1443/03/13 هـ بموجب غرفة  
كهرباء في الأمانة العامة رقم 1443/03/13 هـ على شارع عرض م 10 بموجب المخططات المعدلة حتى أن تكون ملائمة لتضمن على مستوى الدور الأرضي وتحت  
نظامي جهة الجار الجنوبي وتحت مسمى باصطى حيز م 1443/03/13 هـ المشروع عبارة عن مابين جانبيين والأمانة بينهما لا يقل عن م 10-10 تم زيادة مساحة المزلتين  
التنظيمية بمساحة ( 1443/03/13 ) بموجب قرار اللجنة التنفيذية رقم 1443/03/13 هـ بتاريخ 1443/03/13 هـ 11 - المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المشروع هو رخصة  
البناء وان تلتفت عن المخططات المعدلة :  
اي كتمت او تكتب باسمي هذه الرخصة .  
يجب الالتزام بالشرط والموضحة خلف الرخصة  
مدير إدارة الرخص :  
م علي بن محمد القرني :  
م سليمان عبدالرحمن الفراج :  
مختص في التخطيط العمراني  
مختص في التخطيط العمراني

وزارة النقل  
ابراهيم عبد محمد الحسين  
الرياض  
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك : 693010005751  
التاريخ : 1443/03/13 هـ

ملاحظات

الحدود له وحده والمساحة والمساح على من لا يبيده ويحد :  
أمن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبه بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 25 من  
المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبه بمدينة الرياض . وحدها وانها :  
شمالاً : مسر شارع عرض م 10 بطول 60 متر  
جنوباً : قطعة رقم 26 بطول 60 متر  
شرقاً : الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 متر  
غرباً : شارع 25، بطول 100 متر  
ومساحتها 6000 م<sup>2</sup> عرض 100 متر عمقاً 60 متر  
بموجب المسك الصادر من كاتبة العدل بالرياض بتاريخ 1443/03/13 هـ رقم 1010158249 ضمنها له رقم ب 3253333  
فقد طار وتكون سلوتاً وخمسائة وثلاثة وخمسون ألفاً وثلثمائة وثلثون ريال سعودي لا غير. تمدد على المسك  
شورية عدد 1 قيمة كل مسك تاريخ حياول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداء ضمان التوفاه والمدينة خط رقم  
2245468 ويقع التصريف مع العقار اذا تعذر المنع عن سداد المتوفاه او جزء منها قبل حلول تن الدين المتضمن والعدد على  
القسط واحد مبلغ 3253333 ريال بتاريخ 2026-12-30 وفي حالة عدم سداد القدمت مع العقار بكتابة التي تطلبها  
القبض واستيفاء مئتي ثمة الأمان من مبلغ وما نقص يروح فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرطا . وتحت جري التصديق تحريرا في  
1443 / 03 / 13 لاصدده بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

التوقيع 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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع العملية	العقار المقارن
24.637146, 46.799364	شارعين	5,000.00	21,270,000.00	1/6/2023	4,254	عرض	أرض تجارية شمال العقار
24.646868, 46.794321	شارعين	5,000.00	21,695,000.00	1/6/2023	4,339	عرض	أرض تجارية شمال العقار
24.643723, 46.796021	شارعين	4,950.00	30,937,500.00	1/6/2023	6,250	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							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	
1/6/2023		1/6/2023		1/6/2023		-	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 %
4,876		4,925		4,925		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
0.00%	6,250.00	-1.50%	4,339.00	-2.50%	4,254.00	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 (%)
4,924.51		4,900.38		4,851.13		-	سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,969.80		1,470.11		1,455.34		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 4,895.25				-	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	1,700 – 1,400	الأراضي الصناعية
حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات	750 – 550	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
2.75%	معدل التضخم
2.00%	علاوة مخاطر السوق
2.25%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
29,400,000.00	4,900.00	6,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
4,651,200.00	900.00	5,168.00	مساحة المباني
29,400,000.00	قيمة الأرض		
4,651,200.00	قيمة المباني الحالية		
34,051,200.00	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
23,429,261	1,789,887	1,918,225	2,100,457	2,300,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				31,537,829	قيمة العقار بعد التقريب
				31,537,000	

- 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 2023/06/29 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	
31,537,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
واحد وثلاثون مليون وخمسمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# فاليه VALIE

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

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



المحترمين




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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنان وخمسون مليون وأربعة آلاف ريال سعودي (52,004,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/14
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 2023/06/10 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 ، 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 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	
نوع العقار	عمارة سكنية (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 لارض 3,061.75 متر مربع , حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
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	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

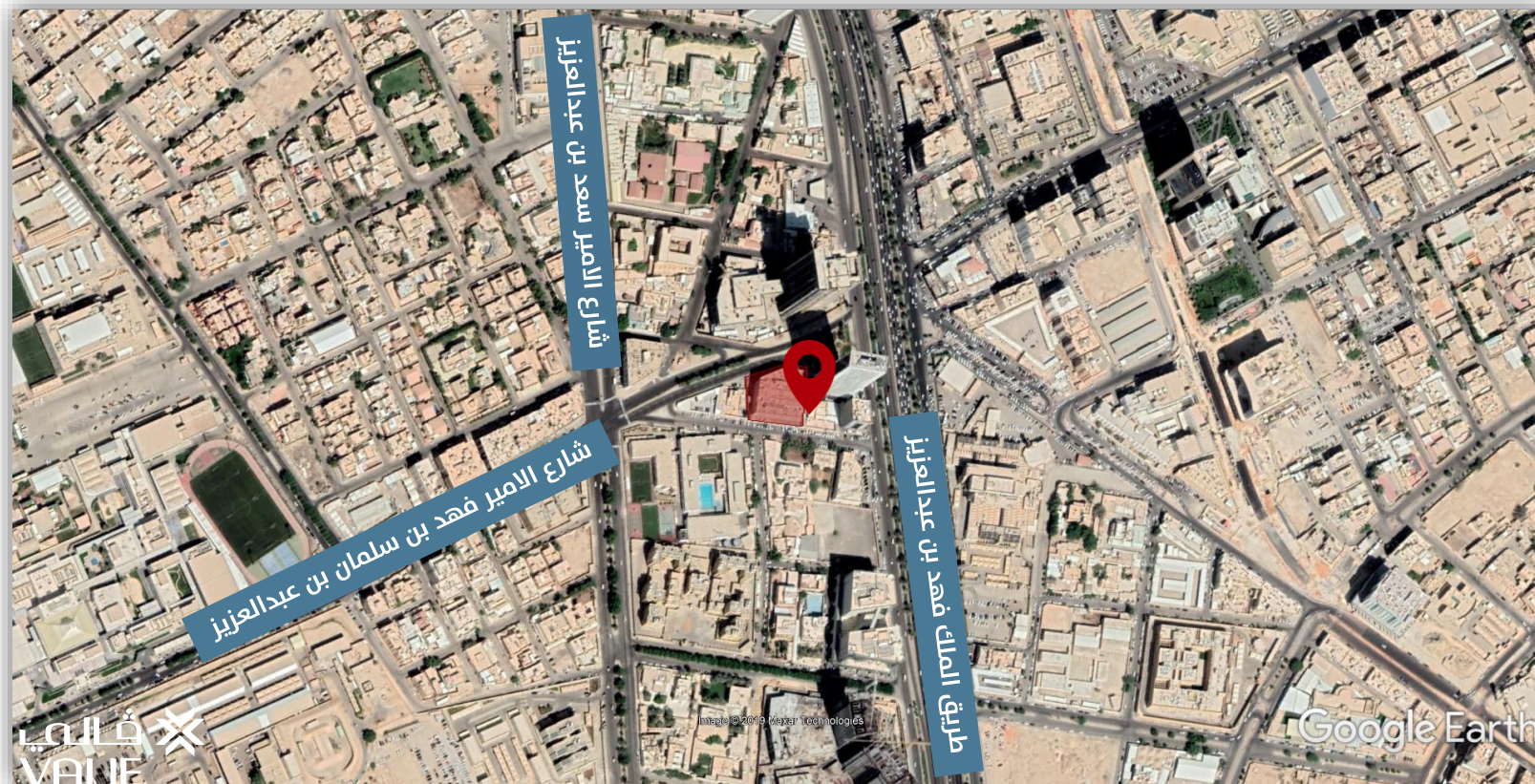
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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

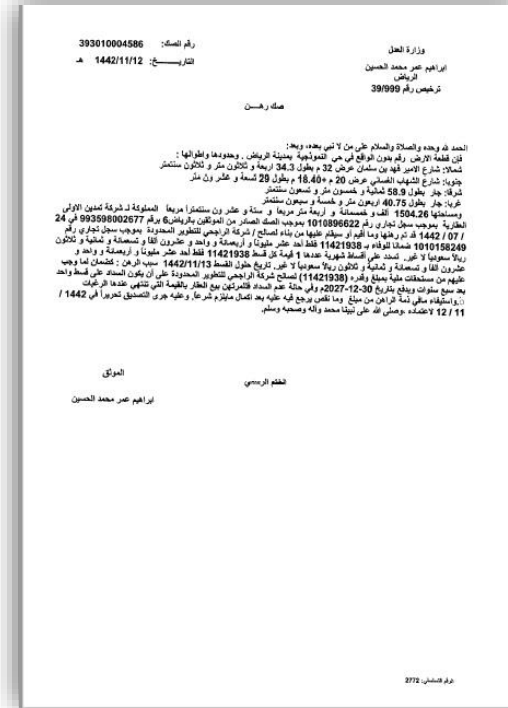
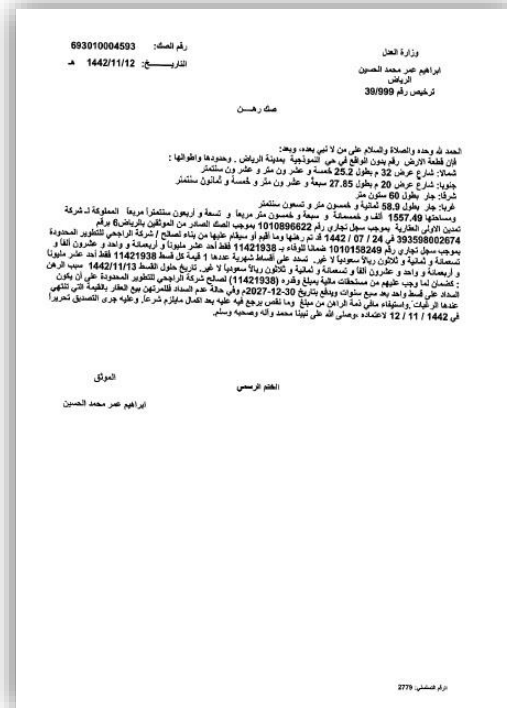
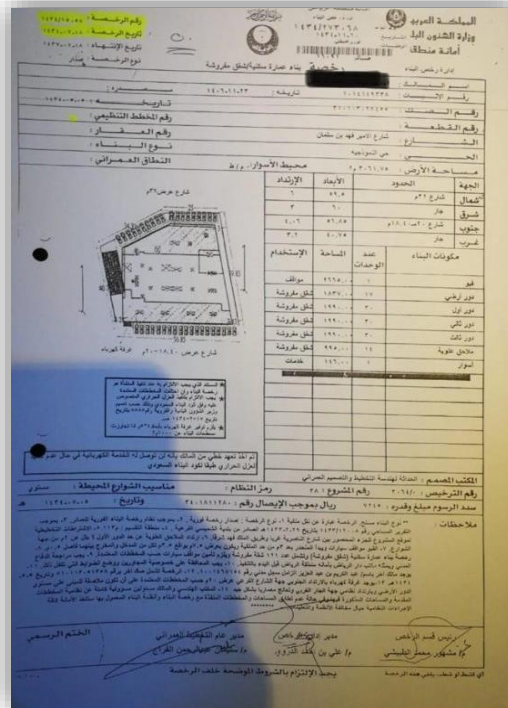
العقار عبارة عن فندق مصنف 3 نجوم , مكون من 128 غرفة فندقية و 109 مواقف سيارات , بالإضافة إلى مسبح و نادي صحي وكوفي شوب وصالة ألعاب وصالة ألعاب أطفال و مطعم وقاعة مركزية و قاعتين إجتماعات ومركز لرجال الأعمال .







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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup>	ملاحظات	الموقع
أرض سكنية تجارية جنوب العقار	عرض	7,833	1/6/2023	25,065,600.00	3,200.00	3 شوارع	24.658643, 46.697523
أرض سكنية تجارية جنوب العقار	عرض	5,165	1/6/2023	25,825,000.00	5,000.00	4 شوارع	24.655079, 46.698791
أرض سكنية غرب العقار	تنفيذ	504	26/02/2023	1,949,976.00	3,869.00	شارعين	24.657979, 46.696253

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	
26/02/2023		1/6/2023		1/6/2023		-	
0.00%		0.00%		0.00%		-	عناصر المقارنة
0.00%		0.00%		0.00%		-	تاريخ العملية
0.00%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية شروط التمويل
3,869		4,925		3,152		-	تسوية ظروف السوق
-5.00%		2.50%		5.00%		3,061.75	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
504.00		5,165.00		7,833.00		3,061.75	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-2.50%		-2.50%		-1.50%		-	المساحة
شارعين		4 شوارع		3 شوارع		شارعين	عدد الشوارع
5.00%		2.50%		2.50%		32	عرض الشوارع
25		30		30		32	تسويات أخرى (الإستخدام)
15.00%		0.00%		0.00%		تجاري سكني	مجموع نسب التسويات (%)
سكني		تجاري سكني		تجاري سكني		تجاري سكني	سعر البيع بعد التسويات
12.50%		1.00%		4.50%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
4,352.63		4,974.25		3,293.84		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
30.00%		35.00%		35.00%		-	سعر المتر المربع
1,305.79		1,740.99		1,152.84		-	سعر المتر المربع بعد التقريب
		SAR 4,199.62				-	
		SAR 4,200.00				-	



## 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	5,000 – 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
2.75%	معدل التضخم
1.75%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
8.97%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00 % .





## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
12,859,350.00	4,200.00	3,061.75	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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
0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	صافي التدفقات النقدية
38,585,560	2,934,297	3,198,384	3,486,239	3,800,000	صافي القيمة الحالية (NPV)
				52,004,480	قيمة العقار بعد التقريب
				52,004,000	

- 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 2023/06/29 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)	52,004,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنان وخمسون مليون وأربعة آلاف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# 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، ومعاينة 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.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **عشرون مليون وثمانمائة وستون ريال سعودي (20,860,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/1
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 2023/06/10 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	
عمارة سكنية	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
493010005755	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/12739	رقم رخصة البناء
1431/07/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الياسمين	الحي
3229	رقم المخطط التنظيمي
3	رقم البلك
16	رقم القطعة
-	ملاحظات



### وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين , بمساحة إجمالية لارض 2,309.76 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,422.98 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2.5	الأدوار المتكررة	مبنى سكني	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	5,422.98م <sup>2</sup>	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	10 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

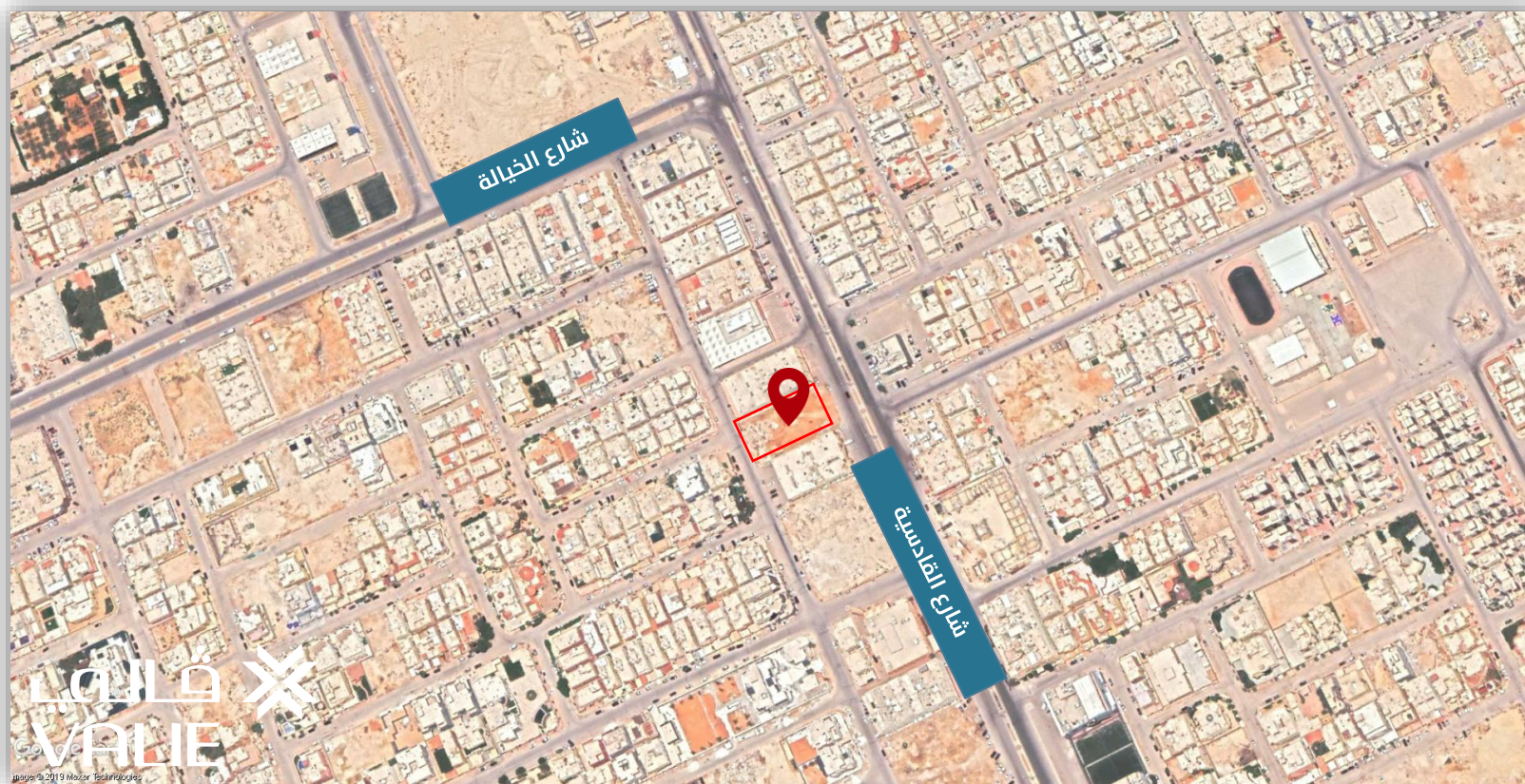
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر

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





المصرة الجوية للعقار :



مستندات العقار :

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

رقم الرخصة: 1437/1-7-21  
تاريخ الرخصة: 1437-07-21  
تاريخ الإنهاء: 1438-07-21  
نوع الرخصة: إصدار

رقم المخطط: 3229  
البلد: الرياض  
الحي: حي النسيم  
المنطقة العمرانية: منطقة 1

الرقم	الوصف	القيمة
1	البناء	11,99
2	التراس	2,99
3	التراس	2,99
4	التراس	2,99
5	التراس	2,99
6	التراس	2,99
7	التراس	2,99
8	التراس	2,99
9	التراس	2,99
10	التراس	2,99
11	التراس	2,99
12	التراس	2,99
13	التراس	2,99
14	التراس	2,99
15	التراس	2,99
16	التراس	2,99
17	التراس	2,99
18	التراس	2,99
19	التراس	2,99
20	التراس	2,99
21	التراس	2,99
22	التراس	2,99
23	التراس	2,99
24	التراس	2,99
25	التراس	2,99
26	التراس	2,99
27	التراس	2,99
28	التراس	2,99
29	التراس	2,99
30	التراس	2,99
31	التراس	2,99
32	التراس	2,99
33	التراس	2,99
34	التراس	2,99
35	التراس	2,99
36	التراس	2,99
37	التراس	2,99
38	التراس	2,99
39	التراس	2,99
40	التراس	2,99
41	التراس	2,99
42	التراس	2,99
43	التراس	2,99
44	التراس	2,99
45	التراس	2,99
46	التراس	2,99
47	التراس	2,99
48	التراس	2,99
49	التراس	2,99
50	التراس	2,99

المساحة الإجمالية: 119,99 م<sup>2</sup>

رقم الترخيص: 39/999  
رقم الرخصة: 493010005755  
التاريخ: 1443/03/13

وزارة العدل  
إبراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
تاريخ: 39/999

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛  
فإن قطعة الأرض رقم 16 من البقعة رقم 3229 الواقع في حي النسيم بمدينة الرياض، وحدها  
والطابق:  
شمالاً: عرض 10 بطول 69.99 تسعة وتسعون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتر  
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة وتسعون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتر  
شرقاً: شارع عرض 36 بطول 33 وتسعة وتسعون سنتيمتر وتتكون من  
غرباً: شارع عرض 18 بطول 33 وتسعة وتسعون سنتيمتر وتتكون من  
وبمساحتها 2309.76 قطن والكتابة وتسعة وتسعون متراً مربعاً و  
يوجد بها شقاري رقم 1010896622 ويوجد عليها من بناء الصالح / شركة الرخيص للتطوير العقاري بموجب سجل تجاري رقم  
11 / 1442 قد تم رخصتها وما أقيم أو سقلم عليها من بناء الصالح / شركة الرخيص للتطوير العقاري بموجب سجل تجاري رقم  
1010158249 ضمنها للرقم بـ 15617071 لفظ خمسة عشر مليوناً وستة وتسعون ألفاً وثمانمائة وأربعة وثلاثين ريالاً  
عشر. تُشدد على المالكين الموقوفين بحدود 1443/03/14 سبب الرهن: أداء ضمان للرقم  
المضموين (الضمان على قسط واحد مبلغ 15617071 ريال بمبلغ 15617071 ريال بمبلغ 12-30/2028) وفي حجة عدم السداد للمؤمنين مع الطرف بالقائمة  
التي تلتها طلباً الرهن استناداً على لائحة الرهن من مبلغ 15617071 ريال وما يخص ربحه أية عليه بعد ائتمال مملوك شرعاً، وعليه جرى  
التصديق تجديراً في 13 / 03 / 1443 لأصاحبه، بوسيلة الله على تينبا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي  
الموقع  
إبراهيم عمر محمد الحسين

الكتابة الرسمية  
رقم الترخيص: 39/999  
رقم المشروع: 11  
رقم النظام: 11  
رقم الترخيص: 39/999  
رقم المشروع: 11  
رقم النظام: 11

ملاحظات:  
1- بموجب القرار رقم 1437/1-7-21 بتاريخ 1437-07-21، الصادر من بلدية شرق الرياض الفرجاء،  
2- نظام البناء رقم 1437/1-7-21، الصادر من بلدية شرق الرياض الفرجاء،  
3- إقراره الفوري من قبل من الجهة النافذة أم بعد أن:  
4- إقراره فحاصل تفوية عن لفظه النافذة لا يقل عن 10 م من الحد المسموح.  
5- إقراره من المالك والشارح لمراف إشارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من 10 م.  
6- إقراره من المالك والشارح تفوية جهة المصاريف.

أمانة منطقة الرياض  
مدير عام التخطيط العمراني  
م/ علي بن محمد باقر  
م/ علي بن محمد باقر  
م/ علي بن محمد باقر

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

رقم الرخصة: 1437/1-7-21  
تاريخ الرخصة: 1437-07-21  
تاريخ الإنهاء: 1438-07-21  
نوع الرخصة: إصدار

رقم المخطط: 3229  
البلد: الرياض  
الحي: حي النسيم  
المنطقة العمرانية: منطقة 1

رقم الترخيص: 39/999  
رقم الرخصة: 493010005755  
التاريخ: 1443/03/13

وزارة العدل  
إبراهيم عمر محمد الحسين  
الرياض  
تاريخ: 39/999

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛  
فإن قطعة الأرض رقم 16 من البقعة رقم 3229 الواقع في حي النسيم بمدينة الرياض، وحدها  
والطابق:  
شمالاً: عرض 10 بطول 69.99 تسعة وتسعون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتر  
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة وتسعون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتر  
شرقاً: شارع عرض 36 بطول 33 وتسعة وتسعون سنتيمتر وتتكون من  
غرباً: شارع عرض 18 بطول 33 وتسعة وتسعون سنتيمتر وتتكون من  
وبمساحتها 2309.76 قطن والكتابة وتسعة وتسعون متراً مربعاً و  
يوجد بها شقاري رقم 1010896622 ويوجد عليها من بناء الصالح / شركة الرخيص للتطوير العقاري بموجب سجل تجاري رقم  
11 / 1442 قد تم رخصتها وما أقيم أو سقلم عليها من بناء الصالح / شركة الرخيص للتطوير العقاري بموجب سجل تجاري رقم  
1010158249 ضمنها للرقم بـ 15617071 لفظ خمسة عشر مليوناً وستة وتسعون ألفاً وثمانمائة وأربعة وثلاثين ريالاً  
عشر. تُشدد على المالكين الموقوفين بحدود 1443/03/14 سبب الرهن: أداء ضمان للرقم  
المضموين (الضمان على قسط واحد مبلغ 15617071 ريال بمبلغ 15617071 ريال بمبلغ 12-30/2028) وفي حجة عدم السداد للمؤمنين مع الطرف بالقائمة  
التي تلتها طلباً الرهن استناداً على لائحة الرهن من مبلغ 15617071 ريال وما يخص ربحه أية عليه بعد ائتمال مملوك شرعاً، وعليه جرى  
التصديق تجديراً في 13 / 03 / 1443 لأصاحبه، بوسيلة الله على تينبا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي  
الموقع  
إبراهيم عمر محمد الحسين

الكتابة الرسمية  
رقم الترخيص: 39/999  
رقم المشروع: 11  
رقم النظام: 11  
رقم الترخيص: 39/999  
رقم المشروع: 11  
رقم النظام: 11

ملاحظات:  
1- بموجب القرار رقم 1437/1-7-21 بتاريخ 1437-07-21، الصادر من بلدية شرق الرياض الفرجاء،  
2- نظام البناء رقم 1437/1-7-21، الصادر من بلدية شرق الرياض الفرجاء،  
3- إقراره الفوري من قبل من الجهة النافذة أم بعد أن:  
4- إقراره فحاصل تفوية عن لفظه النافذة لا يقل عن 10 م من الحد المسموح.  
5- إقراره من المالك والشارح لمراف إشارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من 10 م.  
6- إقراره من المالك والشارح تفوية جهة المصاريف.

أمانة منطقة الرياض  
مدير عام التخطيط العمراني  
م/ علي بن محمد باقر  
م/ علي بن محمد باقر  
م/ علي بن محمد باقر

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)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع العملية	العقار المقارن
24.824580, 46.652423	3 شوارع	5,800.00	26,912,000.00	1/6/2023	4,640	عرض	أرض تجارية سكنية جنوب العقار
24.829234, 46.645945	شارعين	6,500.00	9,750,000.00	1/6/2023	1,500	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار
24.826921, 46.641336	شارعين	6,800.00	10,200,000.00	1/6/2023	1,500	عرض	أرض تجارية سكنية غرب العقار

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

## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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 %			
6,698	6,403	5,713	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-5.00%	1,500.00	-5.00%	1,500.00	-7.50%	4,640.00	2,309.76	المساحة
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	0.00%	3 شوارع	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%		-9.00%			مجموع نسب التسويات (%)
6,363.10		6,082.38		5,198.83			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
2,227.09		2,128.83		1,559.65			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 5,915.57						سعر المتر المربع
	SAR 5,950.00						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	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 5.50% – 7.50%، وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 6 % .

## 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
2.75%	معدل التضخم
1.75%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
8.97%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
13,743,072.00	5,950.00	2,309.76	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
6,967,014.40	1,280.00	5,442.98	مساحة المباني

13,743,072.00	قيمة الأرض
6,967,014.40	قيمة المباني الحالية
20,710,086.40	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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 )
21,666,667					القيمة الإستراتيجية ((RV
0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
16,270,166	1,003,839	1,094,184	1,192,661	1,300,000	صافي التدفقات النقدية
				20,860,849	صافي القيمة الحالية ((NPV
				20,860,000	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 2023/06/29 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)	20,860,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	عشرون مليون وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي







علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# 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، ومعاينة 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 وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي (6,244,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/13
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 2023/06/10 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
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		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	قطعة رقم 202	24 م
جنوبا	قطعة رقم 206	24 م
شرقا	قطعة رقم 203	23 م
غربا	شارع عرض 52 م	23 م
ملاحظات	-	



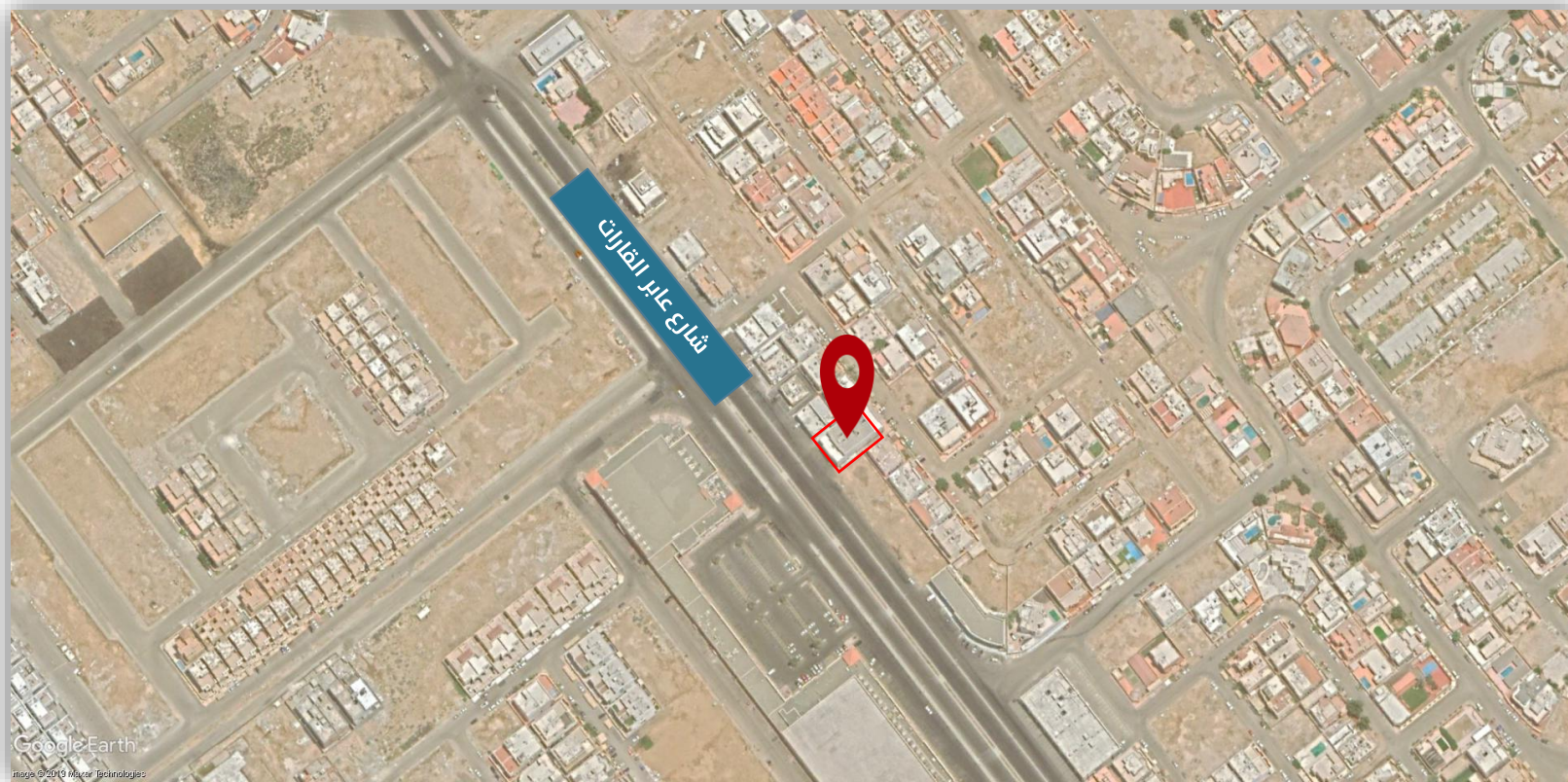
مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	5 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









## 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 <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup> ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية شمال العقار	عرض	750	1/6/2023	5,850,000.00	7,800.00	شارع	21.769679, 39.109168
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,315	1/6/2023	9,994,000.00	7,600.00	شارعين	21.759456, 39.117774
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,056	1/6/2023	9,504,000.00	9,000.00	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							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم		عناصر المقارنة		
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	-	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 %		
8,865	7,486	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%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	تسويات أخرى (الإستخدام)
3.50%	1.00%	1.00%	-	-	مجموع نسب التسويات (%)		
9,175.28	7,560.86	7,759.83	-	-	سعر البيع بعد التسويات		
30.00%	30.00%	40.00%	-	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
2,752.58	2,268.26	3,103.93	-	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 8,124.77	-	-	-	سعر المتر المربع		
	SAR 8,125.00	-	-	-	سعر المتر المربع بعد التقريب		





## تحليل المقارنات :

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

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

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



## تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

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

- طريقة الإستخلاص من السوق.
  - طريقة عائد المقرض .
  - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جودة البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
  - الموقع: سهولة الوصول , جودة المنطقة المحيطة .. إلخ .
  - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
  - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
  - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 8% - 10%, 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
2.75%	معدل التضخم
2.25%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
4,485,000.00	8,125.00	552.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
443,667.84	2,464.00	180.06	مساحة المباني

4,485,000.00	قيمة الأرض
443,667.84	قيمة المباني الحالية
4,928,667.84	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
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
0%	0%	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	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
4,461,598	382,731	419,091	458,904	502,500	صافي التدفقات النقدية
				6,224,823	صافي القيمة الحالية (NPV)
				6,224,000	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 2023/06/29 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)	6,224,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستة مليون ومائتان وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي





علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





# 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 بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره  
فقط تسعة مليون وسبعمائة وسبعة وتسعون ريال سعودي (9,797,000 ريال سعودي)، وكما هو موثق بهذا  
التقرير بتاريخ 2023/06/29 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	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/12
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 2023/06/10 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 نستخدمها 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 ، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية

## أساليب التقييم :

### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

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

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

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

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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



ملخص بيانات العقار	
مبنى (مطعم)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
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	5 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

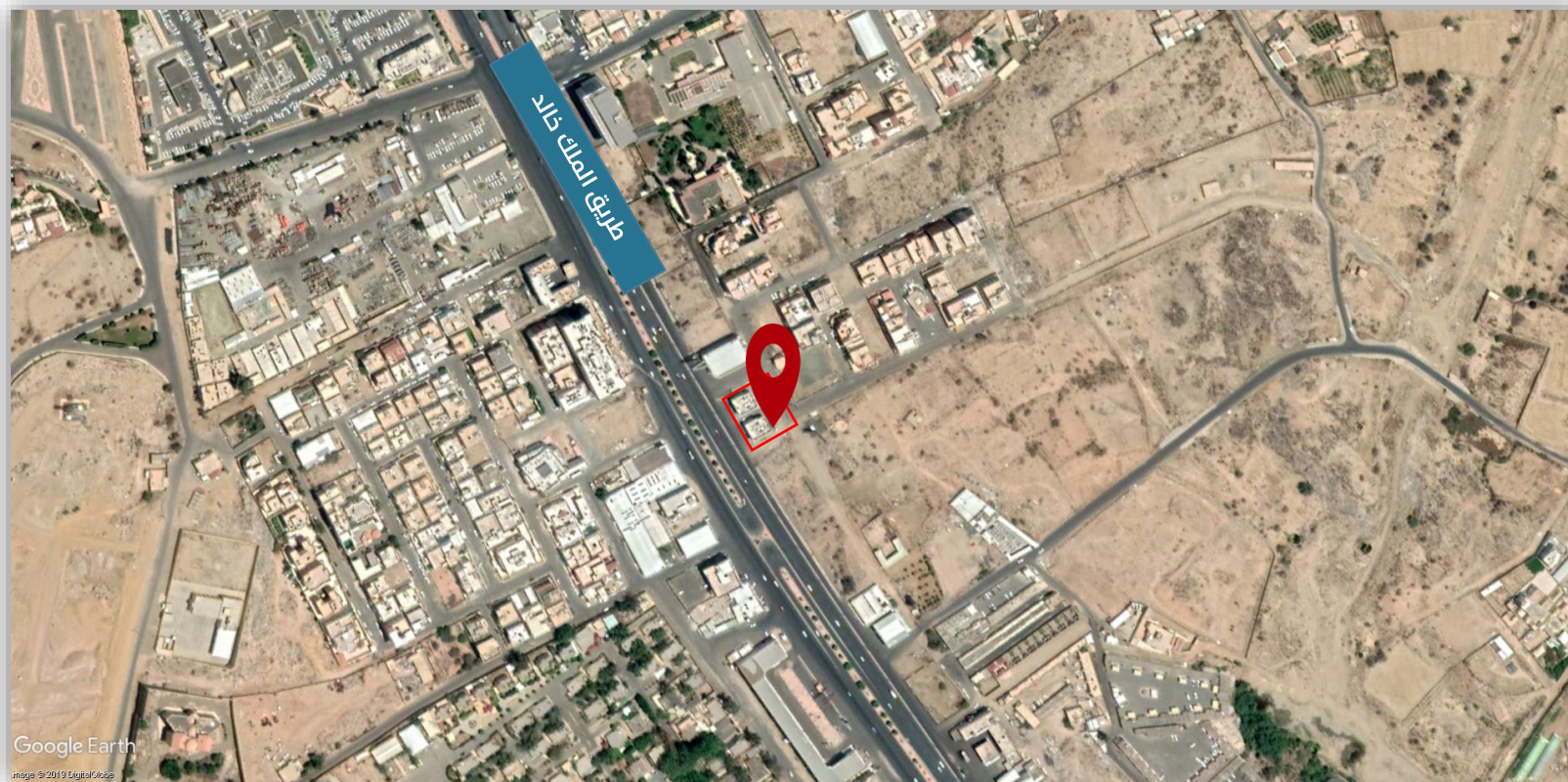
الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر







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 <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	نوع العملية	العقار المقارن
18.263719, 42.744321	شارع	3,600.00	4,320,000.00	1/6/2023	1,200	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
18.264244, 42.743919	شارعين	3,700.00	5,476,000.00	1/6/2023	1,480	عرض	أرض تجارية جنوب العقار
18.281308, 42.733443	شارعين	3,000.00	12,000,000.00	1/3/2023	4,000	عرض	أرض تجارية جنوب العقار

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

## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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 %			
2,955	3,645	3,546	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-5.00%	4,000.00	0.00%	1,480.00	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 (%)
2,689.05		3,498.72		3,368.70			سعر البيع بعد التسويات
20.00%		40.00%		40.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
537.81		1,399.49		1,347.48			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 3,284.78					سعر المتر المربع
		SAR 3,300.00					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
2.75%	معدل التضخم
2.25%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
4,950,000.00	3,300.00	1,500.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
1,296,450.00	2,250.00	576.20	مساحة المباني
4,950,000.00	قيمة الأرض		
1,296,450.00	قيمة المباني الحالية		
6,246,450.00	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
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
850,000	850,000	850,000	850,000	850,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
8,947,368					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
6,814,798	647,406	708,909	776,256	850,000	صافي التدفقات النقدية
				9,797,368	صافي القيمة الحالية (NPV)
				9,797,000	قيمة العقار بعد التقريب

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة .
- 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 2023/06/29 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	
9,797,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
تسعة مليون وسبعمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)



# 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, ومعاينة 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 وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي (11,933,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/06/29 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/06/10 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/29 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
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-111321/11
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 2023/06/10 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 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 (مطعم)	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/250 – ب/251 – ب/269 – ب/270	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	مطعم + معارض	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	864.14 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	جديد	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

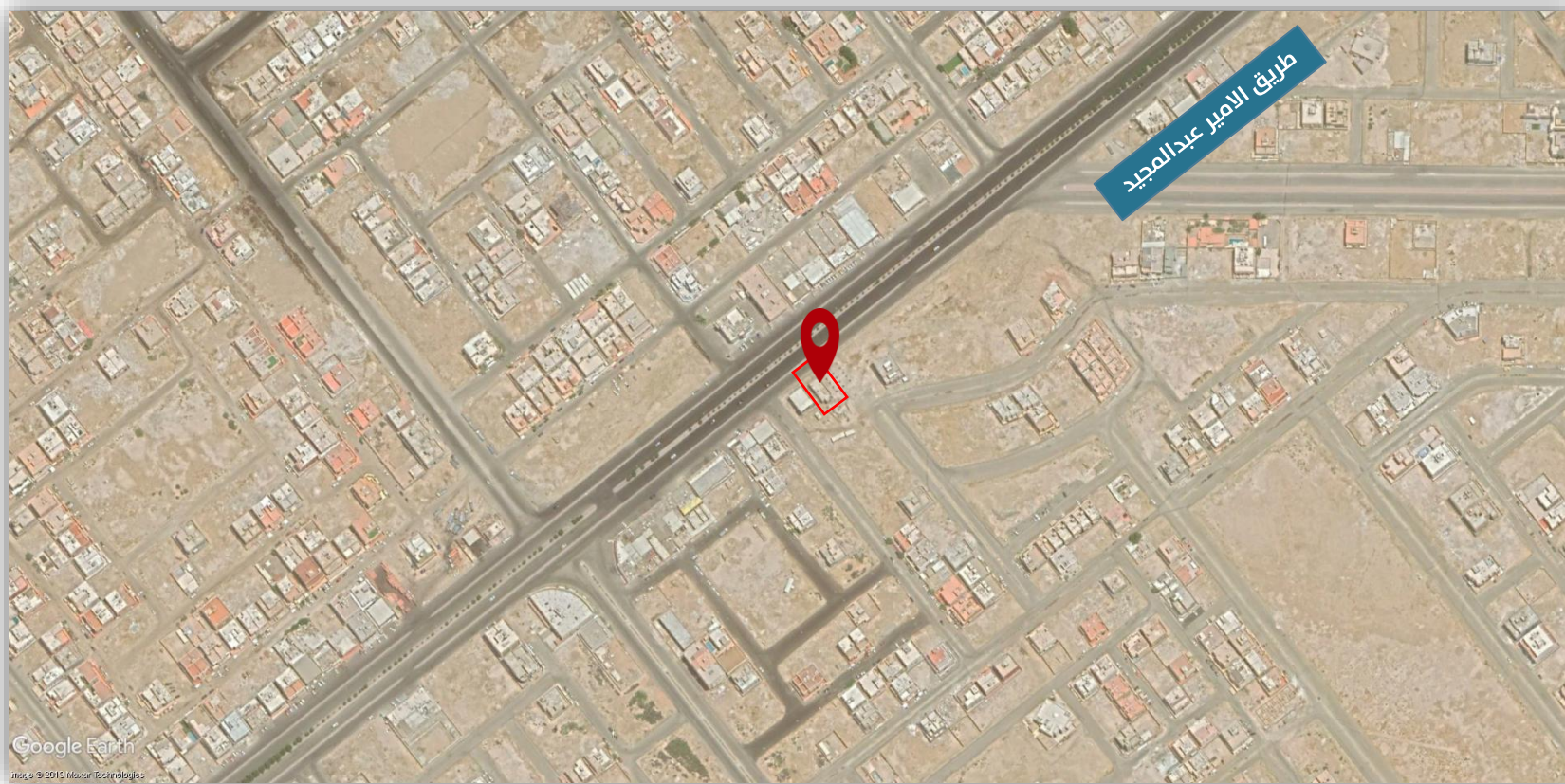
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مماعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



## العوامل المؤثرة على الطلب:

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

## المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



## المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup> ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية شرق العقار	عرض	975	1/6/2023	6,142,500.00	6,300.00	شارعين	21.776399, 39.095198
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,037	1/6/2023	6,429,400.00	6,200.00	شارعين	21.772855, 39.089217
أرض تجارية غرب العقار	عرض	750	1/6/2023	4,762,500.00	6,350.00	شارعين	21.776083, 39.093584

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



## المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2023	1/6/2023	1/6/2023	-	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 %			
6,255	6,107	6,206	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-5.00%	750.00	-2.50%	1,037.00	-2.50%	975.00	1,995.05	المساحة
0.00%	شارعين	0.00%	شارعين	0.00%	شارعين	شارعين	عدد الشوارع
0.00%	52	0.00%	52	0.00%	52	52	عرض الشوارع
0.00%	منتظم	5.00%	مستطيل	0.00%	منتظم	منتظم	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%		1.00%		-4.00%			مجموع نسب التسويات (%)
5,848.19		6,168.07		5,957.28			سعر البيع بعد التسويات
30.00%		30.00%		40.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,754.46		1,850.42		2,382.91			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 5,987.79					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
2.75%	معدل التضخم
2.25%	علاوة مخاطر السوق
2.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.47%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



## 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 <sup>2</sup> )	الاستعمال
11,970,300.00	6,000.00	1,995.05	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستعمال
2,419,592.00	2,800.00	864.14	مساحة المباني
11,970,300.00	قيمة الأرض		
2,419,592.00	قيمة المباني الحالية		
14,389,892.00	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
2027	2026	2025	2024	2023	
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
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	صافي التدفقات النقدية
8,424,178	761,654	834,011	913,242	1,000,000	صافي القيمة الحالية ( NPV )
				11,933,084	قيمة العقار بعد التقريب
				11,933,000	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة .
- لم يتم إحتساب قيمة المصاريف التشغيلية بسبب تحميلها على 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 2023/06/29 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	
11,933,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
أحد عشر مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



علم وخبرة

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

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)

